

Njårds vei 1D



Velkommen til

# Njårds vei 1D



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

# TÅRNÅSEN / SOFIEMYR

Moderne rekkehus i funkisstil. Påbygget 2019. Bad og kjøkken 2019.
Solrike uteplasser. Garasje. Populær beliggenhet!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 200 000,- |
| Fellesgjeld | 137 792,- |
| Omkostninger | 184 770,- |
| Totalpris | 7 522 562,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 534,- |
| BRA-i | 123 kvm |
| Totalt BRA | 140 kvm |
| Soverom | 5 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Rekkehus |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1960 |


| | |
|---|---|
| Megler | Mats V. Lomsdal |
| Telefon | 466 25 036 |
| E-post | m.lomsdal@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Vetle Thon Ellingsen |
| Telefon | 469 47 815 |
| E-post | v.ellingsen@nordvikbolig.no |


1D





## Kort fortalt

Velkommen til Njårds vei 1D

Et moderne og tiltalende enderekkehus med god standard. Huset ble påbygget og vesentlig oppgradert i 2018/19. Området er særdeles barnevennlig og ligger skjermet til med flere barnefamilier på tunet. Her bor du nær marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Kort og bilfri vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Rett ved bussholdeplass med hyppige avganger til bl.a. (Ca. Oslo 35 minutter til Oslo sentrum)

Verdt å merke seg:

- Enderekkehus
- Flott beliggende enderekkehus med flere solrike uteplasser - sol fra morgen til kveld.
- Boligen er utbygget og vesentlig oppgradert i 2018/19-
- Garasje med plass til én bil, samt god plass til parkering på tomt
- Trivelig og barnevennlig boområde med minimal biltrafikk.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 123 kvm |
| BRA-e: | 17 kvm |
| Totalt BRA: | 140 kvm |
| TBA: | 62 kvm |

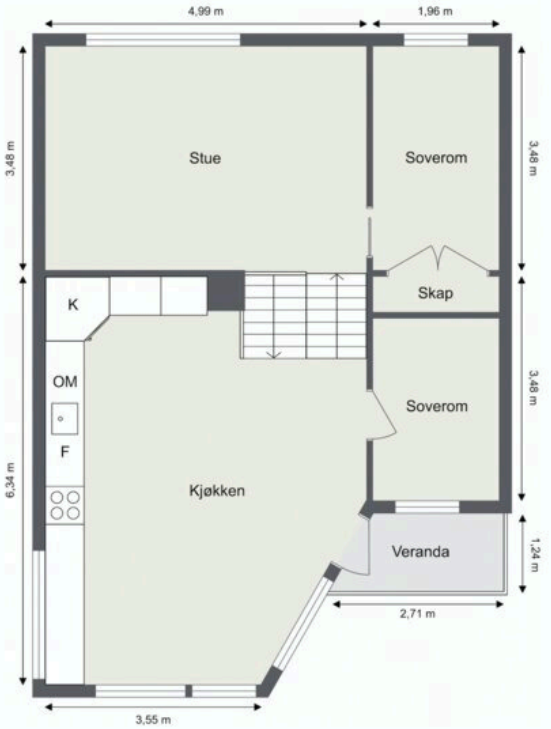
Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, gang, bad, wc-rom og tre soverom.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 17 kvm.

# Tyder


4,99 m
1,96 m
3,48 m
3,48 m
Stue
Soverom
Skap
K
OM
F
Soverom
3,48 m
6,34 m
Kjøkken
Veranda
1,24 m
2,71 m
3,55 m

# Tyder


7,56 m
Utebod
Terrasse
7,04 m
1,81 m
3,09 m
1,98 m
Soverom
Gang
Soverom
3,40 m
3,40 m
Skap
Skap
Skap
WC
1,20 m
Bad
Entré
3,34 m
Skap
1,66 m
Skap
VM
Inngangsparti
2,03 m
3,37 m
2,82 m
Soverom


































STONER
EVENTYRENE
EVENTYRENE
EVENTYRENE
GUINNESS WORLD RECORDS 2020
GUINNESS WORLD RECORDS 2012
Gutten
HVERDAGSMAT

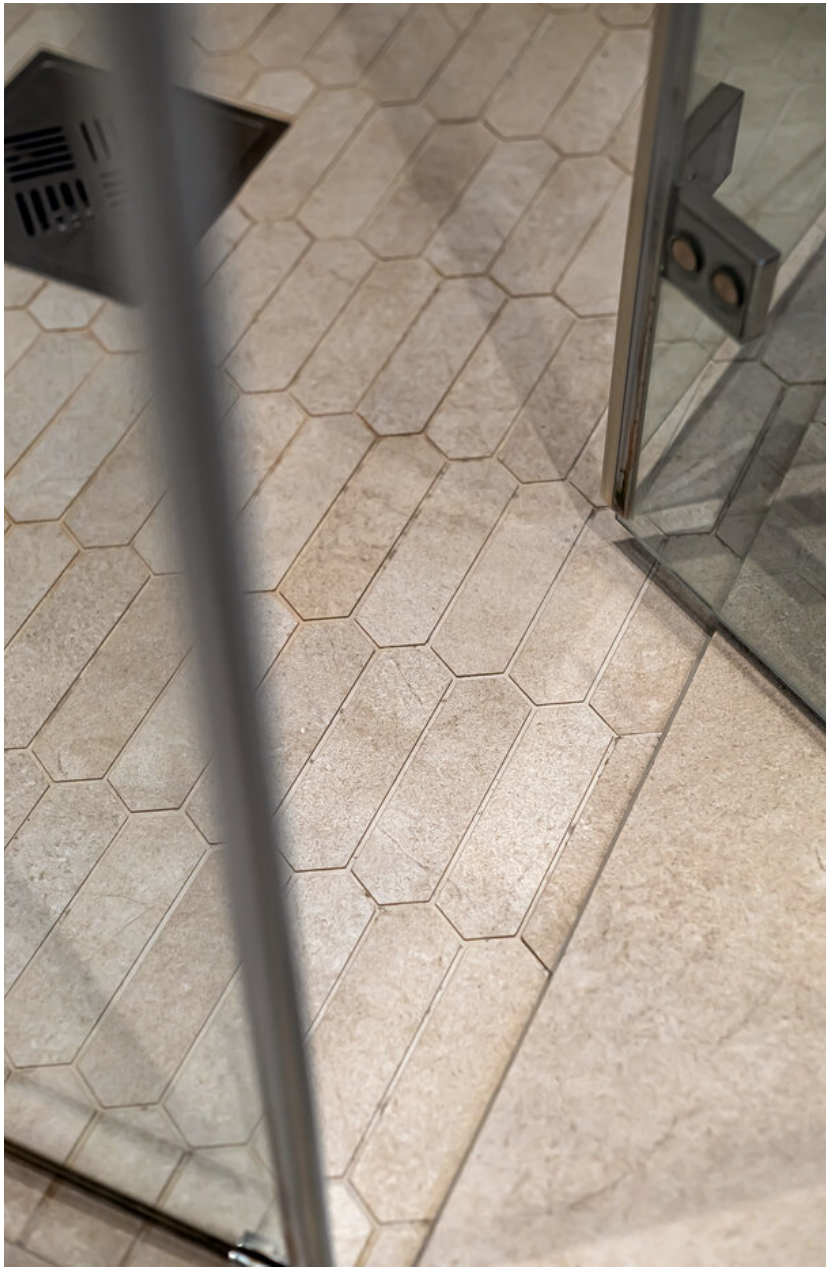



































1D



Informasjon

# Njårds vei 1D

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0102/25

### Boligtype
Rekkehus

### Adresse og betegnelse
Njårds vei 1D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249, bnr 151, snr 12 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

### Selger
Heidi Aase

### Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
137 792,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 337 792,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
183 420,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 522 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 541 762,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1960

### Etasje
2

### Antall soverom
5

### Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 58 kvm

**Beskrivelse:**
Bolig

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, gang, bad, wc-rom og tre soverom.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 58 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 17 kvm.

**Ikke målbare arealer:**
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller med gulvareal på ca. 8 $m^2$, samt en frittstående utebod i enkel trekonstruksjon i forbindelse med terrasse, gulvareal på ca. 4 $m^2$.

## Innhold

1. etasje, 61 kvm BRA-I: Entré, gang, bad, wc og tre soverom.
2. etasje, 62 kvm BRA-I: Stue, kjøkken og to soverom.
Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 8 kvm.

Njårds vei 1D er et tiltalende, funkisinspirert rekkehus med god standard.

"Split-level" - planløsning med fire halvetasjer gir huset et spennende særpreg, slipper gjennom lys på tvers av etasjene og gir en følelse av romslighet som overgår det faktiske arealet.

Første etasje:

Entré:
Innbydende inngangsparti med god plass for av- og påkledning og to store medfølgende skyvedørsgarderobe med speildører. Flislagt gulv med lekre fliser og varmekabler. Downlights i himling. Det er mulighet for montering av peis i entré.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet og downlights i himling. Badet er innredet med servant, servantskap, høyskap, speil, veggmontert wc og fast dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne. Badet ble pusset opp i 2019 og det foreligger dokumentasjon.

Separat toalett:
Toalettet ble også totalrenovert i 2019. Her har du lekre fliser på gulv og flotte overflater ellers. Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant med speil.

Stor, solrik og vestvendt uteplass:
Terrasseplattingen er stor og solfylt, med tilpasset plass for epletre og plassbygd sittegruppe. Terrassen er skjermet for innsyn. I tilknytning til uteplassen har du også en praktisk utebod. Perfekt for oppbevaring av utemøblement.

Soverom:
Boligen har totalt fem mulige soverom. Perfekt for familien i vekst.

Tre av soverommene befinner seg i husets første etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og plass til oppbevaring i

garderobeskap. Soverom 2 og 3 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng, enkeltseng og annet møblement.

Øvrige soverom befinner seg i husets andre etasje, hvor det ene i dag er brukt som hjemmekontor.

Andre etasje:

Stue:
Stuens nære tilknytning til kjøkkenet og fritt gjennomsyn via trappeløpet gjør oppholdsrommene veldig sosiale og åpne, velegnet for middager og sosial omgang. Stuen nyter godt av takhøyden, store vinduer og gjennomgående lys som gir en god romfølelse.

Den åpne løsningen med utsyn mot den nedsenkede kjøkkensonen skaper et fint skille uten at kontakten mellom rommene brytes helt. Gulvarealet er romslig med flere løsninger rundt møblering. Lys slippes ned på tvers av etasjene via trappeløpet.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken fra HTH. Benkeplaten er av solid kompositttstein fra Sigvartsen Steinindustri med underlimt vask i kompositt for et sømløst design. Meget flott belysning under overskapene. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap, samt ekstra stort kjøleskap i hjørne (kjølehjørne).

Kjøkkenet er romslig med god plass til stort spisebord og stoler. Et naturlig samlingspunkt i boligen for hele familien. Fra kjøkkenet har du adkomst til en hyggelig balkong med morgensol.

## Standard

Innvendige overflater:
Dører: Glatt hvit skyvedør til ett soverom i 2. etasje. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Gulv: 1. etasje: Fliser i entré og wc. Enstavs parkett for øvrig. 2. etasje: Enstavs parkett.
Vegger: 1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte overflater. 2. etasje: Tapet. Malt trepanel. Sparklet og malte overflater.
Himling: 1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i er målt til 2,08 meter i entré og til 2,36 meter i gang. 2. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt fra 1,98 meter - 2,87 meter.

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i entré.

Våtrom:
Badet er rehabilitert i 2018. Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap, overskap og høyskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

WC-rom:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter. Speil over servant.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og

oppvaskmaskin er integrert i innredningen. HTH kjøkkeninnredning fra 2019. Benkeplate fra Sigvartsen Steinindustri fra 2024.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
- Komfyrvakt.
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør fra kjeller til hoveddel. Avløpsrør i støpejern i kjeller.
- Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i ekstern bod i kjeller. Strømtilførsel via stikkontakt.
- Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Friskluftsventiler i oppholdsrom i tilbygget. Ventilator i platetopp i kjøkken med avtrekk ut. Spalteventiler i vinduer i soverom. Luftespalte i dør mot bad.
- Sikringsskap med jordfeilautomater i gang. Anlegget ligger delvis skjult og åpent i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad, wc og entré. Varmefolie er ifølge eier lagt i kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering og terrengforhold - Alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur.
- Gulv på grunn - Skjevheter, fuktindikasjoner og sprekkdannelser.
- Kryperom - Begrenset lufting. Risiko for fukt.
- Rom under terreng - Fuktindikasjoner. Begrenset lufting.
- Yttervegger - Alder. Skrå sprekker.
- Etasjeskiller - 1. etasje - Skjevheter.
- Taktekking - opprinnelig del - Alder og slitasje.
- Utvendig beslag/nedløp - Alder og slitasje.
- Trapper - Ikke tilfredsstillende fallsikring.
- Terrassedør - Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
- Vinduer - opprinnelig del - Alder og slitasje.
- Ledningsnett for sanitær - kjeller og wc - Alder og normal slitasje. Manglende automatisk vannstopper i wc.
- Varmtvann Utilfredsstillende el-tilkobling og avrenning.
- Sanitær - bad - klosett - Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne.
- Elektrisk anlegg - Manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Det er satt opp ny garasjerekke i sameiet sommeren 2024. Boligen har garasje nr. 4. Det er ytterligere minst to biloppstillingsplasser utenfor boligen. Det er opplegg for ladeboks.

## Modernisering og påkostninger

Full intern oppussing og utbygging av boligen i 2018/2019:
- oppgradering av el-anlegg

- nytt, totalrenovert bad med varmekabler, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, stor dusj (1mx1m), mm.
- nytt gjestetoalett
- ny ytterdør og entre; to skyvedørsgarderober
- ny kvalitetsparkett i alle rom (unntatt bad og entre, hvor det er fliser)
- nytt kjøkken fra HTH og Miele hvitevarer. Kjølehjørne fra Nordcool.
- alle soverom malt/tapetsert
- nytt skyvedørskap på master bedroom
- stue er malt, det er satt opp lettvegg med skyvedør til rom som kan brukes som kontor /bibliotek /soverom
- spesialtilpassede plissegardiner i flere vinduer
- markiser over vinduer i stue / bibliotek
- to store markiser over hele første etasje
- terrassen er oppgradert med gjerde og ny bod
- utbygg har ny balkong med morgensol med utgang fra kjøkkenet

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad ble gjennomført høsten 2018, av Lomundal Bygg. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i forbindelse med totalrenovering som beskrevet over.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp tilbygg i 2019 med utvendig kledning, av byggmester Anders Dahl. I forbindelse med oppussing i 2018-2019 ble ildsteder fjernet og åpning til pipe murt igjen. Det er satt opp nye garasjer våren 2024, av Karlshusgarasjene AS. Det er satt opp en bod på terrassen, samt et gjerde rundt terrassen i mai 2020, av et blikkenslagerfirma. Det ble gjort etterisolering av ytre vegger og byttet tak i 2009 (før min tid).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid med drenering i forbindelse med tilbygg i 2018-2019. Anders Dahl. Drenering ble gjort der tilbygget ble satt opp, ikke rundt hele boligen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført oppgradering av sikringsskapet i forbindelse med oppussing av boligen i 2018-2019. Elektriker fra Minel Kreativ Elektro Askim.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018, i forbindelse med oppussing. Elektriker på oppdrag fra Lomundal.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort utskiftinger i vannledninger og toalett-sisterner i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken 2018-2019. Installert fordelerskap. Lomundal Bygg. Varmtvannstank skiftet i august 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere redegjørelse. Det har ikke vært bruksendring av kjeller eller loft.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er kommunal vannforsyning mm., ingen septik eller lign.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke etter oppgradering i 2018-2019

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Etter voldsomt regnvær i august 2023 ble krypkjeller fylt med vann. Noe tilsvarende har ikke skjedd siden 1980-tallet. Varmtvannsberedere i alle kjellere ble ødelagt og erstattet. Det har ikke vært fukt eller råteskader etter utbedringen som fulgte. Styret har satt i gang et arbeid med å utbedre drenering i sameiet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018-2019.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller

liknende?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk i mur under huset. Sprekken har vært der hele tiden og har ikke endret seg i min botid. Den har ikke ført til setningsskader eller skjeve gulv.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen etter oppgradering.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det blir utarbeidet en tilstandsvurdering i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport som følger salgsoppgaven.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen. Hyggelig nabolag, blindvei.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ingen planer nå.

## Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

## Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med panel.

- Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takstein og takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vinduer:
Vindu med tolags isolerglass i entré, produsert i 1996.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1981, 1982 og 1983.
Tilbygg:
1. etasje: Vinduer med trelags isolerglass i ett soverom, produsert i 2019.
2. etasje: Vinduer med to- og trelags isolerglass i kjøkken, produsert i 2019.

Innvendige dører:
Glatt hvit skyvedør til ett soverom i 2. etasje. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Ytterdører:
1. etasje: Entrédørdør i tre med glassfelt.
2. etasje: Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2019.
1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982.

1. etasje:
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra gang, ca. 51 m². Terrassebord på bjelkelag. Skillevegger i trekonstruksjon. Enkel benk og trapper i tre. Markiser over vinduer/dør mot terrassen. Utekran er montert. Utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 4 m². Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Toøyet dør i tre.

Østvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag.

2. etasje:
Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 1,00 m.

Garasje:
Garasjeplass i felles garasjerekke med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Elektrisk leddport.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hengelamper på kjøkken
- Gardiner og gardinoppheng
- Knaggrekke i tre på bad

Alle spesialtilpassede plisségardiner følger med. Plasstilpasset bokhylle følger med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad, wc og entré.
Varmefolie i kjøkken.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 534,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 534,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Brøyting/gressklipping, internett, avdrag og renter på felles lån, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Avdrag felleslån: kr 483,-
Felleskostnader: kr 2 799,-
Renter felleslån: kr 813,-

Internett: kr 439,-

Kommunale gebyrer faktureres både til hver enkelt eier og til sameiet. Abonnement for kommunale avgifter for vann og avløp, samt helårsrenovasjon sendes hver enkelt eier. De kommunale avgiftene for forbruket sendes sameiet. Dette fordi leilighetene ikke har egen vannmåler.

### Kommunale avgifter

Kr 11 072,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024
Avløp: 4 580,00 kr
Renovasjon: 3 591,00 kr
Vann: 2 901,00 kr
Sum: 11 072,00 kr

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 527 014,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 108 054,- pr. 2023

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Tyribo Sameie, orgnr. 976835654

### Om sameiet

- Tyribo Sameie - org. nr. 976 865 654
- Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.

Utdrag fra siste årsmøte:

Dette har styret jobbet med i 2023
Styrets sammensetning ble endret etter valg på årsmøtet. Pia Larsen gikk ut og Ingvild Iversen kom inn. Heidi Aase ble valgt som styreleder og Lars Gauden-Kolbeinstveit som styremedlem for ett år til, da det ved en inkurie var blitt til at alle styremedlemmene kom på valg samtidig. Året ble mye preget av oversvømmelsen i sameiet 29. august 2023 og arbeidet med opprydding og erstatningssaker etter det. Styret har ellers fulgt opp de faste sakene og arbeidet med garasjesaken. Her er hovedpunktene i styrets arbeid:

• Gjennomført dugnader vår og høst
• Arrangert sommerfest i samarbeid med Njårdbo
• Arrangert tradisjonell julegrantenning på Nordre tun
• Delt ut påskeegg og sørget for julegodt til julegrantenning
• Fulgt opp HMS: hatt tilsyn med lekeapparater, sendt ut skjema for egensjekk av elektrisk utstyr og slukkeapparater til alle beboere, kjøpt inn og delt ut batterier til røykvarslere
• Gjennomgått regnskap 2022 og forberedt budsjett 2024
• Hatt dialog med forretningsfører, fulgt opp sameiets økonomi, besvart henvendelser, osv.
• Oppfølging av garasjesakene:
- Det var mye fram og tilbake med kommunens behandling av byggesøknaden. Styreleder fulgte opp med brev og telefoner og involverte advokat fra USBL i arbeid med klage på avslag om å bytte ut eksisterende garasjer med nye. Styreleder sammen med leder for garasjegruppa (Vilde) og tidligere styreleder som kjenner garasjesaken godt (Ida) deltok i møte med kommunen. Søknaden ble omsider godkjent like før jul.
• Oversvømmelsen natten 29. august 2023 medførte mye oppfølging av Recover som ble gitt oppdrag om oppryddings- og reparasjonsarbeid. Styret har etablert rekkekontakter som har laget oversikter over hva som må gjøres i de respektive kjellere under hver rekke. Styret har oversendt dette til Recover og fulgt opp videre

arbeid. Recover har ikke fulgt opp egne planer, så framdriften har vært svært treg. Oppfølgingen videreføres i 2024.

### Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

### Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld
Kr 137 792,- pr. 16.02.2025

Lånenummer: 16369462893, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 16.02.2025: 3 858 164
Andel av saldo: 137 792
Neste termin/avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.03.2038 )
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2023 viste et overskudd på kr 256 180,-. For 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr 186 549,-.

### Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP587456

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 796 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med plenareal og diverse beplantning. Opparbeidet terrasse. Gruslagt innkjørsel.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilter i forbindelse med fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral og god beliggenhet på Sofiemyr. Her bor du rolig og fredelig i et barnevennlig og trivelig boligområde. Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole og flere barnehager. Kort vei til videregående skole. Kun ca. 300 m til Huldrefaret bussholdeplass med jevnlige avganger til Kolbotn sentrum og Oslo sentrum.

For de som er glad i å bruke naturen er dette et flott sted å bo. Her har du fine tur- og skiløyper rett i nærheten. Kort kjøretur til slalåmbakke, golfbaner og flotte badeplasser langs Bunnefjorden, blant annet Hvervenbukta og Ingierstrand bad. Kommunen har et godt utvalg av fritidsaktiviteter som fotballbaner, tennisbaner, svømmehall, treningssentre, idrettsanlegg m.m.

Coop Extra Hellerasten ligger ca. 400 m fra boligen. Ytterligere tilbud finner du i Kolbotn sentrum som ligger ca. 1,6 km fra boligen. Det naturlige møtepunkt er kjøpesenteret Kolbotn Torg og Kolben kulturhus med bl.a. bibliotek, kino og teater, samt flere butikker og restauranter som Gamle Tårnhuset restaurant. Grøntareal, gågaten, torget og strandsonen mot Kolbotnvannet skaper en hyggelig atmosfære og gir rom for et levende miljø. Der ligger også Kolbotn togstasjon. Fra Kolbotn bruker toget ca. 19 minutter til Oslo S.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, men oppføringen er byggemeldt og det foreligger besiktigelse datert 20.02.1962.

Videre foreligger
- Ferdigattest for fire tilbygg til rekkehus datert 02.09.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger fra byggeåret og fra tiltaket om tilbygg i 2024. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Det som er tegnet inn som bod ved entré er innredet som gang. Opprinnelig matbod er innredet som wc-rom i dag. Tiltakene innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for HELLERASTEN, id: 4903, ikrafttredelse: 03.11.1958.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunen
ummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.05.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_b
estemmelser.pdf
Delarealer Delareal 8 788 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_7
Delareal 3 488 m
KPHensynsonenavnH320_2
KPFare Flomfare
Delareal 8 789 m
KPHensynsonenavnH110
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann
Delareal 8 789 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 8 789 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 4903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer
=3207&planidentifikasjon=4903)
Navn HELLERASTEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.11.1958
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6791/4903_bestemmelser1.pdf
Delarealer Delareal 481 m
Formål Garasje
Feltnavn f_
Utdyp. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Delareal 8 306 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 116 m
Formål Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Id 202009
(https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumm
er=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn SKRENTEN PANORAMA
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/249/151/12:
22.03.1984 - Dokumentnr: 2800 - Bruksrett
BEST. OM RETT TIL BRUK AV KJELLERBODER OG ANDRE FELLESANL.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:249 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1985 - Dokumentnr: 1558 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

14.02.2025 - Dokumentnr: 176739 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.03.1984 - Dokumentnr: 2800 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/28
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 028 SEKSJONER

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 733,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 623,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

## Megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

## Megler 2

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

## Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

# Njårds vei 1D

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

# Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

## Njårds vei 1 D, 1412 SOFIEMYR

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 9983

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

**TG IU** – Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

**TG 0** – Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1** – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2** – Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3** – Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

**Generell tilstand**

Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Drenering og terrengforhold | Alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. |
| TG 2 | Gulv på grunn | Skjevheter, fuktindikasjoner og sprekkdannelser. |
| TG 2 | Kryperom | Begrenset lufting. Risiko for fukt. |
| TG 2 | Rom under terreng | Fuktindikasjoner. Begrenset lufting. |
| TG 2 | Yttervegger | Alder. Skrå sprekker. |
| TG 2 | Etasjeskiller - 1. etasje | Skjevheter. |
| TG 2 | Taktekking - opprinnelig del | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Utvendig beslag/nedløp | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Trapper | Ikke tilfredsstillende fallsikring. |
| TG 2 | Terrassedør | Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen. |
| TG 2 | Vinduer - opprinnelig del | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Ledningsnett for sanitær - kjeller og wc | Alder og normal slitasje. Manglende automatisk vannstopper i wc. |
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 | Varmtvann | Utilfredsstillende el-tilkobling og avrenning. |
| TG 2 | Sanitær - bad - klosett | Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne. |
| TG 2 | Elektrisk anlegg | Manglende dokumentasjon. |

**Kommentar**

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

### Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | | | |
| 1. etasje | 61 | | | 58 |
| 2. etasje | 62 | | | 4 |
| **Sum** | **123** | | | **62** |
| **Totalt bruksareal** | **123** | | | |

* Eksterne bod i kjeller er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 8 m²**.

### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 1. etasje | Bad, wc, entré, gang og tre soverom | | |
| 2. etasje | Stue, kjøkken og to soverom | | |



### Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

| Nivå | Bruksareal BRA | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 61 | 61 | | Bad, wc, entré, gang og tre soverom | |
| 2. etasje | 62 | 62 | | Stue, kjøkken og to soverom | |

### Arealer - Garasje

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | | 17 | | |
| **Sum** | | **17** | | |
| **Totalt bruksareal** | **17** | | | |

### Rombetegnelser - Garasje

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasjerom | |

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1964, tilbygget i 2019<br><br>Kilde<br>Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Rekkehus med henholdsvis 1.- og 2. etasje, over fire halve etasjeplan. Felles kjeller med utvendig adkomst.<br><br>Bolig<br>Grunnmur i betong.<br>Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med panel.<br>Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takstein og takplater i metall.<br><br>Sidebygning<br>En garasjeplass i felles garasjerekke følger boligen, ca. 17 m². Opplegg for ladeboks til elbil.<br><br>Uteboder<br>Frittstående utebod i enkel trekonstruksjon i forbindelse med terrasse, gulvareal på ca. 4 m². |
| Oppvarming | Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, wc og entré. Varmefolie i kjøkken. |
| Tilknytning vann og avløp | Offentlig, via privat stikkledning. |
| Tilhørende arealer | Lagring<br>Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller med gulvareal på ca. 8 m².<br><br>Parkering<br>Biloppstillingsplass foran inngangspartiet. Ladeboks for elbil er montert på plassen. |
| Om tomten | Pent opparbeidet tomt med plenareal og diverse beplantning. Opparbeidet terrasse. Gruslagt innkjørsel. |



## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Arbeid eldre enn fem år utført av eier er også listet opp.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---|---|---|---|
| 2024 | Satt opp felles garasjerekke (Karlshusgarasjene AS). | Håndverker | Fremvist |
| 2024 | Ny benkeplate fra Sigvartsen Steinindustri i kjøkkenet. | Håndverker | Ikke fremvist |
| 2023 | Ny varmtvannsbereder. | Håndverker | Ikke fremvist |
| 2021 | Malt fasade. Etablert utebod og skillevegger i forbindelse med terrasse. | Håndverker | Ikke fremvist |
| 2019 | Tilbygg mot øst over begge etasjer (byggmester Anders Dahl). | Håndverker | Fremvist |
| 2019 | Ny HTH kjøkkeninnredning. Satt opp lettvegg i 2. etasje og etablert ekstra soverom/kontor. Lagt parkett. Overflatebehandlet vegg- og himlingsoverflater. | Håndverker | Fremvist |
| 2018 | Overflate oppusset entré. Ny entrédør. Rehabilitert bad. Etablert wc-rom. (Lomundal Bygg AS, m.m.). | Håndverker | Fremvist |
| 2009 | Utbedringer tak. Etterisolert yttervegger. (I regi av tidligere eier). | Ukjent | Ikke fremvist |

| | |
|---|---|
| Kommentar | Ferdigattest for fire tilbygg til rekkehus, datert 02.09.2024, foreligger.<br><br>Ferdigattest for riving av eksisterende garasjerekker og to nye garasjerekker, Njårds vei 3A, Sofiemyr, datert 24.06.2024, foreligger. |

## VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

#### Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger for tilbygget i 1.- og 2. etasje, datert 16.03.2018. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Godkjente plantegninger for øvrig (opprinnelig del) er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.



### Grunn og fundamenter

Her vurderes bygningens fundament dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

#### Fundamenter

TG IU *

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

### Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innsiden av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

#### Drenering og terrengforhold

TG 2 *

Utvendig drenering av eldre dato. Ifølge eier ble det gjort arbeid i forbindelse med drenering rundt tilbygget i 2019.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. I dette tilfellet heller terreng mot boligen fra enkelte sider. Nedløpsrør er ikke tilstrekkelig ledet bort fra bygningen, risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig. Eventuell annen fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og på grunn av alder bør det påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren.

TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

* Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

### Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Det er også vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen.

#### Gulv på grunn

TG 2 *

Støpt betonggulv på grunn i deler av felles kjeller.

Vurdering
Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

TG 2 er gitt på grunn av sprekkdannelser, skjevheter og fuktindikasjoner.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom — TG 2

Kryperom med adkomst via luker i kjeller. Friskluftsventiler på endevegger. Fuktsperre mot grunn under seksjonen.

Vurdering
Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser i den forbindelse.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket. Det er utført stikkprøver i treverk på gulvbjelker/bjelkelag/himling, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med lufting og understøtte.

* Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng — TG 2

Felles kjeller med vegger av betong. Friskluftsventiler på endevegger.



Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Vurdering
Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur, og forholdet må derfor sees i sammenheng med "drenering".

Kjelleren har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Yttervegger og fasade

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feilutførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger — TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

Det er observert skrå sprekker i grunnmuren i kjeller/krypkjeller (større sprekk i hjørnet av krypkjeller). Vanligste årsaken er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade — TG 1

Yttervegger er kledd med liggende og stående malt trepanel. Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver. Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.
Panelet på opprinnelig del er av noe eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1.

## Etasjeskiller

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

### Etasjeskiller - 1. etasje

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i gang er målt til 15 mm. Totalt avvik i gang er målt til 17 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

### Etasjeskiller - 2. etasje

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
2. etasje: Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

### Takkonstruksjon

TG 1

Pulttak i trekonstruksjon. Synlig luftespalter rundt utvendig yttertak. Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Himlinger i 2. etasje er kledd innvendig. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.

Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover observasjoner fra underliggende etasje/utvendig.



### Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med betongtakstein av eldre dato.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

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

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

### Taktekking - tilbygg

TG 1

Tilbygget er tekket med takplater i metall, fra 2019.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takplater er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

### Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. Snøfangere er montert over tilbygget.

Vurdering
Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

## Trapper og fallsikring

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

### Trapper

TG 2

Rettløps trapper mellom halvetasjene med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering
Det mangler stedvis håndløper på en av sidene i trappene og det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Rekkverk mangler langs deler av trapper/trapperom.

Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdene av hensyn til sikkerhet. Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

## Vinduer og dører

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

### Ytterdører — TG 1

1. etasje: Entrédørdør i tre med glassfelt.
2. etasje: Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Terrassedør — TG 2

1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Vurdering
Dørbladet tar i karmen og har behov for justering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Vinduer - tilbygg — TG 1

1. etasje: Vinduer med trelags isolerglass i ett soverom, produsert i 2019.
2. etasje: Vinduer med to- og trelags isolerglass i kjøkken, produsert i 2019.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Vinduer — TG 2

Vindu med tolags isolerglass i entré, produsert i 1996.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1981, 1982 og 1983

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.



### Innvendige dører — TG 1

Glatt hvit skyvedør til ett soverom i 2. etasje. Profilerte innvendige dører for øvrig.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige overflater

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

### Gulv — TG 1

1. etasje: Fliser i entré og wc. Enstavs parkett for øvrig.
2. etasje: Enstavs parkett.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger — TG 1

1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte overflater.
2. etasje: Tapet. Malt trepanel. Sparklet og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Himling — TG 1

1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i er målt til 2,08 meter i entré og til 2,36 meter i gang.
2. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt fra 1,98 meter - 2,87 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

### Pipe

TG 1 *

Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i entré.

Vurdering
Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

### Ledningsnett for sanitær

TG 1 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV i forbindelse med rehabilitering av bad i 2018 er fremvist. Fakturaer i forbindelse med tilkobling av nytt kjøkken er fremvist.

Vurdering
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Ledningsnett for sanitær - kjeller og wc

TG 2 *

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør fra kjeller til hoveddel.
Avløpsrør i støpejern i kjeller.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Ved tidspunkt for oppføring av wc var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne.



Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Varmtvann

TG 2 *

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i ekstern bod i kjeller. Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Tilfredsstillende el-tilkobling og avrenning bør etableres.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

### Ventilasjon

TG 2 *

Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Friskluftsventiler i oppholdsrom i tilbygget. Ventilator i platetopp i kjøkken med avtrekk ut.
Spalteventiler i vinduer i soverom. Luftespalte i dør mot bad og wc.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei. Wc mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

HTH kjøkkeninnredning fra 2019. Benkeplate fra Sigvartsen Steinindustri fra 2024.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong — TG 1

1. etasje:
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra gang, ca. 51 m². Terrassebord på bjelkelag. Skillevegger i trekonstruksjon.
Enkel benk og trapper i tre. Markiser over vinduer/dør mot terrassen. Utekran er montert.
Utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 4 m². Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Tofløyet dør i tre..

Østvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag.

2. etasje:
Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 1,00 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Det er registrert noe skjevheter og slitasje i forbindelse med en skillevegg til vestvendt terrasse. Store deler av vestvendt terrasse var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er rehabilitert i 2018.



Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon. Utarbeidet av Lomundal Bygg AS, datert 12.12.2018.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket i soverom mot dusjsone, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert mindre sprekkdannelser i silikonfuger i hjørnet ved klosett.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær - klosett — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap, overskap og høyskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Skyvedørsgarderobe med glatte fronter. Speil over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg TG 2

Sikringsskap med jordfeilautomater i gang. Anlegget ligger delvis skjult og åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad, wc og entré. Varmefolie er ifølge eier lagt i kjøkken.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Store deler av anlegget er nytt fra 2018/2019.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.



Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Alan Elektro AS, datert 15.10.2018: Arbeid i forbindelse med bad, wc, entré og inngangsparti. Byttet fem sikringer i sikringsskapet og fire nye kurser i forbindelse med 1. etasje.
Samsvarserklæring for øvrig er ikke fremvist.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Garasje TG IU

Garasjeplass i felles garasjerekke med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Elektrisk leddport. Opplegg for ladeboks til elbil.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

## BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 17. feb. 2025 |
| Selger/eier til stede | Heidi Aase |
| Takstingeniør til stede | Peder Vilhelm Aubert |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Ja, det er fremvist egenerklæring datert 18.02.2025. |

## EIENDOMSINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Adresse | Njårds vei 1 D, 1412 SOFIEMYR |
| Kommune | 3207 NORDRE FOLLO |
| Matrikkel | 3207-249/151/0/12 |
| Eiendomsbetegnelse | Rekkehus |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 8788.8 m² |
| Hjemmelshaver | Heidi Aase |

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.



## FORUTSETNINGER

### Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

## Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| | | |
|---|---|---|
| Aase, Heidi | 9578-5998-4-840708 | 2025-02-18 20:16:43 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0102/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Njårds vei 1D, 1412 SOFIEMYR

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Heidi Aase

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2011

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP587456
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad ble gjennomført høsten 2018, av Lomundal Bygg. Dokumentasjon foreligger.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette ble gjort i forbindelse med totalrenovering som beskrevet over.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samme som over.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er satt opp tilbygg i 2019 med utvendig kledning, av byggmester Anders Dahl. I forbindelse med oppussing i 2018-2019 ble ildsteder fjernet og åpning til pipe murt igjen. Det er satt opp nye garasjer våren 2024, av Karlshusgarasjene AS. Det er satt opp en bod på terrassen, samt et gjerde rundt terrassen i mai 2020, av et blikkenslagerfirma. Det ble gjort etterisolering av ytre vegger og byttet tak i 2009 (før min tid).

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er gjort arbeid med drenering i forbindelse med tilbygg i 2018-2019. Anders Dahl. Drenering ble gjort der tilbygget ble satt opp, ikke rundt hele boligen.

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble gjennomført oppgradering av sikringsskapet i forbindelse med oppussing av boligen i 2018-2019. Elektriker fra Minel Kreativ Elektro Askim.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2019

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2018, i forbindelse med oppussing. Elektriker på oppdrag fra Lomundal.

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er gjort utskiftinger i vannledninger og toalett-sisterner i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken 2018-2019. Installert fordelerskap. Lomundal Bygg. Varmtvannstank skiftet i august 2023.



**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se tidligere redegjørelse. Det har ikke vært bruksendring av kjeller eller loft.

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er kommunal vannforsyning mm., ingen septik eller lign.

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke relevant

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke etter oppgradering i 2018-2019

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Ja

**Beskriv:** Etter voldsomt regnvær i august 2023 ble krypkjeller fylt med vann. Noe tilsvarende har ikke skjedd siden 1980-tallet. Varmtvannsberedere i alle kjellere ble ødelagt og erstattet. Det har ikke vært fukt eller råteskader etter utbedringen som fulgte.

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018-2019.

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Det er en sprekk i mur under huset. Sprekken har vært der hele tiden og har ikke endret seg i min botid. Den har ikke ført til setningsskader eller skjeve gulv.

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen etter oppgradering.

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er ikke skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke aktuelt.

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei



## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det blir utarbeidet en tilstandsvurdering i forbindelse med salget.

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I takstrapport som følger salgsoppgaven.

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ferdigattest foreligger.

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen. Hyggelig nabolag, blindvei.

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen.

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er ingen planer nå.

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke aktuelt

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 14-0102/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Aase, Heidi | 2025-02-18 |

Identifikasjon

bankID Aase, Heidi

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre  Dato utkjørt: 16.02.25  Side 1 av 2

Tyribo Sameie
Njårds vei 1 D
1412 SOFIEMYR

**Vår ref.:** 2019/12
**Type:** Boligsameie
**Eiere:** Heidi Aase

**Fødselsdato eier:** 25.06.1965

**Organisasjonsnr:** 976 835 654
**Seksjonsnr:** 12

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 534**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 483 |
| | Felleskostnader | 2 799 |
| | Renter felleslån | 813 |
| Tilleggsytelser: | Internett | 439 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 137 791 | Gjeld siste årsoppg.: | 137 791 |
| Klient ajourf. lån: | 3 858 164 | Klient gj. s. årsoppg.: | 3 858 164 |

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369462893, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 16.02.2025: 3 858 164
Andel av saldo: 137 792
Neste termin/avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.03.2038 )
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eirik Harildstad
Adresse: Valhallveien 50 B
Postnr/-sted: 1412 SOFIEMYR
Telefon: Mob.: 91542396
E-post: tyribosameie@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 137 791 | Andre inntekter: | 1 755 |
| Annen formue: | 46 632 | Utgifter: | 11 103 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 12 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1959

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre  Dato utkjørt: 16.02.25  Side 2 av 2

Tyribo Sameie
Njårds vei 1 D
1412 SOFIEMYR

**Vår ref.:** 2019/12
**Type:** Boligsameie
**Eiere:** Heidi Aase

**Fødselsdato eier:** 25.06.1965

**Organisasjonsnr:** 976 835 654

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 249/151 - seksjon:12
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF  Polisenr: SP587456

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.1979 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | 0 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |

Fasiliteter:
Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett
Selskapstype: Eierseksjonssameie

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

# Tyribo Sameie

Torsdag 25.04.2024 kl. 18:30
Speiderhuset i Gimleveien på Tårnåsen

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Tyribo Sameie

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:30 - Speiderhuset i Gimleveien på Tårnåsen

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsmelding 2023

3 Godkjenning av årsregnskap 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av ett medlem til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 50.000.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

### 5. Andre saker

Det ble ikke meldt inn saker til behandling på årsmøtet.

### 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Aase
Styremedlem, Ingvild Iversen
Styremedlem, Lars Gauden-Kolbeinstveit
Varamedlem, Vilde Victoria Heien

#### 6.1 Valg av leder

Styreleder Heidi Aase er på valg.

#### 6.2 Valg av ett medlem til styret

Styremedlem Lars Gauden-Kolbeinstveit er på valg.

# Årsmelding 2023 - Tyribo Sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Aase
Styremedlem, Ingvild Iversen
Styremedlem, Lars Gauden-Kolbeinstveit
Varamedlem, Vilde Victoria Heien

Styret i Tyribo Sameie består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Tyribo Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tyribo Sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 976835654
Tyribo Sameie består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Tyribo Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587456. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tyribo Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.



## Styrets arbeid

**Gjennomførte møter og aktiviteter i 2023**

23 januar: styremøte

1. mars: styremøte

23. mai: styremøte

22. april: Vårdugnad

Uke 17: Digitalt årsmøte

23. og 29. august: styremøte

2. september: Sommerfest

Uke 44: Høstdugnad

31. oktober: Styremøte

**Dette har styret jobbet med i 2023**

Styrets sammensetning ble endret etter valg på årsmøtet. Pia Larsen gikk ut og Ingvild Iversen kom inn. Heidi Aase ble valgt som styreleder og Lars Gauden-Kolbeinstveit som styremedlem for ett år til, da det ved en inkurie var blitt til at alle styremedlemmene kom på valg samtidig.

Året ble mye preget av oversvømmelsen i sameiet 29. august 2023 og arbeidet med opprydding og erstatningssaker etter det. Styret har ellers fulgt opp de faste sakene og arbeidet med garasjesaken. Her er hovedpunktene i styrets arbeid:

- Gjennomført dugnader vår og høst
- Arrangert sommerfest i samarbeid med Njårdbo
- Arrangert tradisjonell julegrantenning på Nordre tun
- Delt ut påskeegg og sørget for julegodt til julegrantenning
- Fulgt opp HMS: hatt tilsyn med lekeapparater, sendt ut skjema for egensjekk av elektrisk utstyr og slukkeapparater til alle beboere, kjøpt inn og delt ut batterier til røykvarslere
- Gjennomgått regnskap 2022 og forberedt budsjett 2024
- Hatt dialog med forretningsfører, fulgt opp sameiets økonomi, besvart henvendelser, osv.
- Oppfølging av garasjesakene:
    - Det var mye fram og tilbake med kommunens behandling av byggesøknaden. Styreleder fulgte opp med brev og telefoner og involverte advokat fra USBL i arbeid med klage på avslag om å bytte ut eksisterende garasjer med nye. Styreleder sammen med leder for garasjegruppa (Vilde) og tidligere styreleder som kjenner garasjesaken godt (Ida) deltok i møte med kommunen. Søknaden ble omsider godkjent like før jul.
- Oversvømmelsen natten 29. august 2023 medførte mye oppfølging av Recover som ble gitt oppdrag om oppryddings- og reparasjonsarbeid. Styret har etablert rekkekontakter som har laget oversikter over hva som må gjøres i de respektive kjellere under hver rekke. Styret har oversendt dette til Recover og fulgt opp videre arbeid. Recover har ikke fulgt opp egne planer, så framdriften har vært svært treg. Oppfølgingen videreføres i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **947 176** | **884 395** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 256 180 | 336 996 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -170 871 | -192 897 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -6 035 | -81 318 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **79 273** | **62 781** |
| **C. Arbeidskapital** | **1 026 449** | **947 176** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 1 126 260 | 1 082 120 |
| Kortsiktiggjeld | -99 811 | -134 944 |
| **C Arbeidskapital** | **1 026 449** | **947 176** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr. 191 598,-.







| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 346 404 | 1 279 840 | 1 301 287 | 1 366 912 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 346 404** | **1 279 840** | **1 301 287** | **1 366 912** |
| **Sum inntekt** | | **1 346 404** | **1 279 840** | **1 301 287** | **1 366 912** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 5 640 | 5 640 | 6 000 | 7 050 |
| Styrehonorar | 2 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 50 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 41 977 | 37 604 | 35 000 | 5 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 3 | 102 095 | 59 027 | 60 000 | 64 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 221 547 | 181 326 | 222 000 | 250 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4 | 6 188 | 5 625 | 6 000 | 6 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 2 821 | 0 | 1 000 | 2 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 74 094 | 78 975 | 211 000 | 117 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 390 | 5 043 | 5 000 | 5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 70 439 | 68 454 | 70 000 | 74 000 |
| Andre honorar | | 963 | 0 | 18 000 | 13 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| TV/bredbånd | | 150 763 | 162 623 | 170 000 | 151 000 |
| Kontingenter og gaver | | 670 | 781 | 1 000 | 1 000 |
| Forsikringer | | 116 088 | 106 893 | 116 000 | 130 000 |
| Andre kostnader | | 6 741 | 7 283 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum kostnad** | | **845 416** | **759 274** | **968 000** | **882 550** |
| **Driftsresultat** | | **500 989** | **520 566** | **333 287** | **484 363** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 34 850 | 11 094 | 2 000 | 2 000 |
| Rentekostnad | | 279 659 | 194 664 | 228 625 | 299 814 |
| **Netto finansposter** | | **244 809** | **183 570** | **226 625** | **297 814** |
| **Årsresultat** | | **256 180** | **336 996** | **106 662** | **186 549** |
| Andre overføringer | 11 | 6 035 | 81 318 | 0 | 0 |
| Overført sameiekapital | | 250 144 | 255 678 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **256 180** | **336 996** | **0** | **0** |

## Balanse 2023 Tyribo Sameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 7 | 191 598 | 185 562 |
| **Sum anleggsmidler** | | **191 598** | **185 562** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 4 014 | 0 |
| Kundefordringer | | 7 985 | 7 985 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 4 159 | 7 642 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 58 485 | 158 004 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 051 616 | 908 488 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 126 260** | **1 082 120** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 317 857** | **1 267 682** |



## Balanse 2023 Tyribo Sameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Øremerket avsetning | | 191 598 | 185 562 |
| Annen egenkapital | | -2 958 988 | -3 209 132 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-2 767 390** | **-3 023 570** |
| **Sum egenkapital** | **8** | **-2 767 390** | **-3 023 570** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 9 | 3 985 437 | 4 156 308 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **3 985 437** | **4 156 308** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 88 397 | 121 131 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 414 | 13 813 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **99 811** | **134 944** |
| **Sum gjeld** | | **4 085 248** | **4 291 252** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 317 857** | **1 267 682** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Heidi Aase | Lars Gauden-Kolbeinstveit | Ingvild Iversen |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

2019 Tyribo Sameie Org. nr 976835654

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 28 enheter.
Eiendommen er oppført på g.nr 249, b.nr 151 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 8 788,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP587456.





Noter årsregnskap 2023 Tyribo Sameie

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 723 408 | 723 408 |
| 3618 Leietillegg strøm garasje | 24 944 | 31 012 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 147 504 | 147 504 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 272 104 | 176 792 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 178 444 | 201 124 |
| **Sum** | **1 346 404** | **1 279 840** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 640 | 5 640 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 40 000 | 40 000 |
| **Sum** | **45 640** | **45 640** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 28 676 | 19 843 |
| 6392 Containerleie/tømming | 9 055 | 12 626 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 64 365 | 26 558 |
| **Sum** | **102 095** | **59 027** |

## Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6420 Leie av datautstyr | 5 938 | 5 625 |
| 6490 Andre leiekostnader | 250 | 0 |
| **Sum** | **6 188** | **5 625** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 536 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 2 285 | 0 |
| **Sum** | **2 821** | **0** |

2019 Tyribo Sameie Org. nr. 976835654

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 16 312 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 549 | 42 500 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 500 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 6 733 | 26 741 |
| 6642 Snekkerarbeid | 0 | 2 244 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 0 | 5 047 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 50 000 | 0 |
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 0 | 2 443 |
| **Sum** | **74 094** | **78 975** |

Kto. 6650 Kostnader til gebyr reguleringsendring.

## Note 7 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.





Noter årsregnskap 2023 Tyribo Sameie

## Note 8 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond | 185 562 | 6 036 | 191 598 |
| Årets resultat | -3 209 132 | 250 144 | -2 958 988 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-3 023 570** | **256 180** | **-2 767 390** |
| **Sum egenkapital** | **-3 023 570** | **256 180** | **-2 767 390** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 9 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Nordea Bank abp, filial i Norge** |
|---|---|
| Formål: | refinanisert |
| **Lånenummer:** | **62428147052** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 |
| Rentesats: | 7.65 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2037 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 161 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 156 308 |
| Avdrag i perioden: | 170 871 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **3 985 437** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 968 052 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62428147052 | 28 | 142 337 | 3 985 436 |

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

## Note 10 - Øremerket avsetning

Avsatt vedlikeholdsfond til fremtidige vedlikeholdsprosjekter, kr 191 598,- pr. 31.12.2023 på henholdsvis konto 1395 og 2075.

## Note 11 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til vedlikeholdsfond.



Resultat og balanse med noter for Tyribo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Tyribo Sameie**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Heidi Aase (sign.) | 15.04.2024 |
| Styremedlem | Ingvild Iversen (sign.) | 03.03.2024 |
| Styremedlem | Lars Gauden-Kolbeinstveit (sign.) | 15.04.2024 |

**KPMG AS**
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Tyribo Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert Tyribo Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 som

Penneo document key: VY4P8-1VJ1K-EIHJ3-J0F0S-1J456-GWL00

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund





eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: VY4P8-1VJ1K-EIHJ3-J0F0S-1J456-GWL00

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Grinden, Pernille**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2024-04-17 08:37:24 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: VY4P8-1VJTK-EJH3J-10F05-1J456-GWL00*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**



## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

Tyribo Sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:30 - Speiderhuset i Gimleveien på Tårnåsen

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tyribo Sameie torsdag 25.04.2024 kl. 18:30 - Speiderhuset i Gimleveien på Tårnåsen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Beate Sørum

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Beate Sørum

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Heidi Aase

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Fremmøtte: 14

Fullmakter: 0

Totalt: 14

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent



## 2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 50.000.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

Det ble ikke meldt inn saker til behandling på årsmøtet.

**Vedtak:**
Det ble ikke meldt inn saker til behandling på årsmøtet.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Styreleder Heidi Aase er på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Eirik Harildstad for 2 år

### 6.2 Valg av ett medlem til styret

Styremedlem Lars Gauden-Kolbeinstveit er på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Markus Amarloui for 2 år.

Protokoll for Tyribo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Beate Sørum (sign.) | 26.04.2024 |
| Sekretær | Beate Sørum (sign.) | 26.04.2024 |
| Protokollvitne | Heidi Aase (sign.) | 28.04.2024 |

# VEDTEKTER FOR TYRIBO SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 10.04.85 med endringer på årsmøte 26.04.89, 25.05.91, 25.05.92 27.04.00, 03.05.06, 20.04.10, 20.04.17, 03.05.2018, 18.01.22 og 24.04.23.

## Kap. 1 SAMEIET

**§1 1-1 Navn**
Vedtektene gjelder for Tyribo sameie, gnr. 49, bnr. 151. Tyribo sameie består av 7 bygninger a 4 boligseksjoner, totalt 28 boligseksjoner. Hver seksjon har andel i sameiet.

**§1-2 Eierseksjonsloven**
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i vedtektene.

## Kap. 2 RÅDERETT

**§2-1 Fysisk råderett**
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

**§2-2 Rettslig råderett**
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonene og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §2-4.

**§2-3 Godkjennelse av seksjonseiere og leietakere**
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan kun nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

**§2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon**
Sameiet har til dekning av eventuelle krav mot beboere panterett i hver seksjon, etter 80% av lånetakst, med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens §31.

## Kap. 3 ÅRSMØTE

**§3-1 Ordinært årsmøte – mandat og innkalling**
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.



Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever 2/3 flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

**§3-2 Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Om innkallelse og stemmegivning gjelder samme bestemmelser som for ordinært årsmøte.

**§3-3 Stemmerett – fullmakt**
I årsmøtet har seksjonseiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

**§3-4 Oppgaver og arbeidsform**
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
1. årsberetning fra styret, dersom denne er utformet.
2. årsregnskap
3. andre saker som nevnt i innkallingen
4. valg

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

**§3-5 Stemmeregler**
Beslutninger treffes ved alminnelig flertall. Det kreves imidlertid 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. vesentlig ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten,
2. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
3. endring av vedtektene.

**§3-6 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

2. Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

F:\Kundemapper\Tyribo - 2019\Forvaltning\17 Protokoller,husordensregler,vedtekter,referater\Vedtekter sist endret 24.04.23.doc

tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**Kap. 4 STYRET**

**§4-1 Styret – sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av tre medlemmer med to varamedlemmer. Ett av styremedlemmene bør være leder. Styret velges særskilt.

Dersom ingen stiller til valg som styreleder, må styret selv ved konstituering på første styremøte enes om en hensiktsmessig ansvars- og arbeidsfordeling. Ett av styremedlemmene må dog fungere som kontaktperson overfor sameiets forretningsfører.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

**§4-2 Styrets oppgaver**
Styret skal på sameiets vegne sørge for utvendig vedlikehold av bygningsmassen, vedlikehold og drift av eiendommen forøvrig, og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og påse at sameiet til enhver tid har gyldig bygningsforsikring.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

**§4-3 Stemmeregler**
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

**§4-4 Styrets beslutningsmyndighet**
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Dersom styret er konstituert uten fast styreleder, kreves underskrift av to styremedlem i fellesskap.

Styret har beslutningsmyndighet innenfor de vedtak som er fattet av årsmøtet.

**Kap. 5 ANDRE BESTEMMELSER**

**§5-1 Fellesutgifter**
Den enkelte seksjonseier skal hver måned innbetale et a kontobeløp til dekning av drifts- og vedlikeholdsutgifter for sameiet.

**§5-2 Mislighold**



Når a kontobeløp blir stående ubetalt i 3 måneder igangsettes inkassoprosedyre. Først en purring, dernest 2. purring med varsel som inkasso. Unnlatelse av å betale a kontobeløp etter varsel om inkasso anses som vesentlig mislighold og kan gi seksjonseierne rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Dersom en beboer misligholder sine vedlikeholdsforpliktelser, kan styret engasjere utenforstående til å få utført vedlikeholdet for sameiets regning. Beboer plikter å refundere sameiets kostnader i forbindelse med dette. Dersom manglende oppgjør uteblir, behandles dette på tilsvarende måte som manglende betaling av a kontobeløp.

**§5-3 Innvendig vedlikehold av bygninger**
Innvendig vedlikehold er beboernes ansvar. Vinduer og dører inngår i innvendig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på bygningen eller ulempe for andre seksjonseiere.

**§5-4 Utvendig vedlikehold av bygninger**
Styret har på vegne av sameiet ansvar for utvendig vedlikehold, med unntak av tilbygget som er seksjonseiers ansvar. Eventuelle følgeskader på grunn av tilbygg, skal dekkes av seksjonseier.
Sameiet skal ha en vedlikeholdsplan vedtatt av generalforsamlingen, som beboerne plikter å følge. Første vedlikeholdsplan skal senest være ferdig til godkjenning på generalforsamlingen i april 2007. Sameiets fellesutgifter skal ta høyde for utgifter til gjennomføring av vedlikeholdsplan. Styret har rett til å kreve adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta arbeid som er nødvendig i forbindelse med dette vedlikeholdet.

**§5-5 Grensegang innvendig – utvendig vedlikehold**
Ansvarsskiftet mellom sameiet og beboer for strømledning, vann og kloakk er ved henholdsvis stigelednings innkoblingspunkt i sikringsskap, hovedstoppekran og tilkoblingspunkt til felles avløpsrør for den enkelte boenhet.

**§5-6 Vedlikehold av fellesarealer**
Ansvar for vedlikehold av fellesarealer er delt mellom de respektive bygningene. Det er utarbeidet en egen oversikt som viser disse ansvarsgrensene.

**§5-7 Bygningsforsikring**
Dersom en bygningsskade normalt ville blitt dekket av sameiets bygningsforsikring, er sameiet ansvarlig for å få utbedret saken. Egenandelen skal i all hovedsak dekkes av seksjonseier hvor skaden har oppstått. I tvilstilfeller kan saken bringes inn for styret for avklaring.

Dersom bygningsskaden ikke dekkes av sameiets bygningsforsikring, er det den enkelte beboer som er ansvarlig for å få utbedret skaden.

**§5-8 Husordensregler**
Beboere må følge husordensregler vedtatt på årsmøte 25. mars 1985, endret 20.04.10.

**§5-9 Elbil**

F:\Kundemapper\Tyribo - 2019\Forvaltning\17 Protokoller,husordensregler,vedtekter,referater\Vedtekter sist endret 24.04.23.doc

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

**§5-10 Garasjer**
Sameiets garasjer eies av sameiet. Sameierne har eksklusiv bruksrett til hver sin garasje i 30 år f.o.m. 2022, med mulighet for forlengelse i 30 nye år. Eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier er tinglyst, og vedtektsbestemmelsene kan kun endres med skriftlig samtykke fra dem det gjelder. Den enkelte sameier med bruksrett til garasje har vedlikeholdsansvar for denne.

Arbeids- og kostnadsfordeling for vedlikeholdsarbeider i Tyribo Sameie inngår i vedtektene. Eget dok.

**ooo 0 ooo**

## HUSORDENSREGLER FOR TYRIBO SAMEIE

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene følges. Hensikten med disse reglene er å sikre alle beboerne trivsel, hygge og ro i hjemmene.

Det skal normalt være ro i boligen mellom kl.23.00 - 06.00. Støyende virksomhet må utøves med omtanke for naboene og ikke starte før kl. 08.00. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt og dempes særlig etter kl. 22.00

Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealet på den del som omfattes av husets ansvarsområde. Dette omfatter snørydding, rydding og strøing av gangveier, klipping og stell av plen og beplantninger, vanning og rydding av området.
Beboerne i huset bestemmer selv arbeidsfordelingen.

Trær må ikke felles uten styrets samtykke.

Vær varsom med ferdsel og aktiviteter på plenene under teleløsing og høstbløyte.

Motorisert ferdsel skal generelt ikke skje på sameiets område unntatt i spesielle tilfelle, f.eks. ved flytting og vare-eller syketransport.

Oppsetting av større gjenstander i forbindelse med boligen f.eks. antenner, stativer, skilter o.l. skal skje i samråd med styret. Styret kan nekte oppsetting hvis det finner særlige grunner for det.

Lek, ballspill og andre aktiviteter på fellesområdet må utøves med hensyn til de andre beboerne og slik at unødig slitasje og skade på grøntanlegget unngås.

Forandring av kabelanlegget for radio og TV inne i boligen må utføes av fagfolk i samråd med styret. Feil på anlegget meldes til styret.

Pass på at søppelbeholderen holdes tett lukket.

Kloakkanlegget er kritisk pga. lite fall og svak gjennomstrømming. Vis omtanke og kast ikke uvedkommende ting i klosett eller utslagsvask.
Rom med sanitærinstallasjoner og vannrør må holdes oppvarmet slik at frostskader unngås.

Brannfarlige væsker og produkter må ikke lages i kjeller. Arbeid med slike produkter må utføres under betryggende forhold og slik at det ikke er til ulempe og sjenanse for andre.

Bruk ikke bart lys og røyk ikke i kjelleren.

Klager som ønskes behandlet av styret bør leveres skriftlig.

I utgangspunktet bør forholdene i sameiet være så frie som mulig slik at alle kan leve og utfolde seg etter egne ønsker. Noen regler er det imidlertid nødvendig å ha. Det viser all erfaring.

Hele reglementet kan sammenfattes i "Kardemommeloven":
" Du skal ikke plage andre,
du skal være grei og snill,
men forøvrig kan du gjøre hva du vil."

## FASTE FELLESARRANGEMENTER

1. Sameiet arrangerer felles oppryddning hver høst og vår. Det bestilles containere til hageavfall og annet skrot. Alle oppfordres til å delta.

2. Det har vært arrangert førjulssamling ved julegranen i sør eller nord i sameiet. Vi får besøk av nissen som deler ut poser til ( de snille) barna, det serveres gløgg til de voksne, vi synger og går rundt juletreet. Familie og venner er hjertlig velkommen til å delta sammen med oss beboere. Arrangementet foregår siste søndag før jul.

3. Det arrangeres en årlig sommerfest for barn og voksne på Tyribos grunn.

## DIVERSE

1. **Felling av trær.**
Den som ønsker å felle et tre må selv lage et skriv som forteller hvorfor han vil ha treet felt, få underskrift av alle sameierne innen sitt tun med en oppsetting som viser "FOR" og "IMOT" felling. Dette skriv leveres til styret som så gir evt. tillatelse til felling. Fellingen bekostes av sameiet. Det bør alltid plantes et nytt tre for hvert fsom felles og dette vil også bli bekostet av sameiet. Veden fra de felte trær kan selges og inntekten av dette bør gå til nyplanting evt. fellingsutgifter.

2. Tyribo Sameie er **kollektivt tilsluttet OBBL** Dette gir beboerne i sameiet forkjøpsrett til nybyggede boliger i OBBL´s regi. Dette gir den enkelte beboer medlemsanslennitet i OBBL som kan overføres til barn. Det koster sameiet 1400 kr pr. år i medlemskontingent, dvs. kr.50.- pr. andelslelighet. Foretningsfører for sameiet er OBBL, kontraktfestet frem til 01.01.1990.

3. **Bygningsmessigeutvidelser**
Det har ved flere anledninger ( fra 1985) vært drøftet forskjellige alternativer og fremgangsmåter i forbindelse ved eventuell utbygging av de enkelte hus/husrekker. Flere alternative forslag har blitt fremmet på generalforsamling, men da slike avgjørelser krever 2/3 flertall har ingen av de aktuelle forslagene blitt vedtatt. Alle nye ideer og forslag til utvendige forandringer må således opp på generalforsamlingen.

4. **Fellesforsikringsordning**
Sameiet har gjennom UNI forsikring tegnet en fullverdiforsikring for brann og annen bygningsskade som omfatter både hus (7 firemannsboliger) og garasjer (31). Forsikringsselskapet oppfordrer beboerne i sameiet til å ta vare på kvitteringer ved store permanente forbedringer innvendig som nytt kjøkken,bad o.l. som fellesforsikringen omfatter ved evt. skade eller brann. Forsikringselskapet gjør også oppmerksom på at de skal ha beskjed om evt. større bygningsmessige utvidelser som tilbygg o.l. Det sistnevnte har foreløpig ikke vært aktuelt for vårt sameie.

5. Styret i sameiet gjør oppmerksom på at de skal **varsles ved salg av leilighet.**



J 115/57

Befaring på A/L Tyribo Borettslag, gnr. 49 bnr. 151, torsdag 25/1 1962.

Tilstede var: Sekretær Pettersen og kontroller Wold fra N.B.B.L.
H. Tollefsen, S. Hjertholm og O. Haugom fra Borettslaget.
Bygningssjef Thingstad og bygn.kontroller Salthaug fra bygningsvesenet.

Følgende mangler ble notert og må rettes:

Valhallavn. 50 - hus 426:

1. Vann i grunnen under søndre del - her må innfylles masser eventuelt dreneres.
2. Mangler inspeksjonsluke i grunnen til laveste delen.
3. Utvendig planering mot nord for høy - må senkes eller lave luftgrav langs grunnmuren.
4. Vindfangsdør i leilighet B og D justeres eventuelt skiftes.

Kjærds vei 1 - hus 427:

1. Grunnen må tørrlegges og planeres. Alle materialrester må fjernes under den laveste delen av huset.
2. Ventilasjonen dårlig - mangler ventiler i midtmur.
3. Bunnsviller fuktige og antydning til fuktighet i sluk-kasse i leilighet B og C.
4. Utvendig planering for høy mot øst - må senkes eller det lages luftgrav langs grunnmuren.
5. Inngangstrappen for lav og feielister mangler.
6. En del eternitplater slått istykker.

Kjærds vei 3 - hus 429:

1. Materialer og skrot fra byggetiden må fjernes under den laveste kjellerdel.
2. Antydning til fuktighet i slukkasse i leilighet B - undersøkes nærmere.
3. Planering for høy mot øst - terrenget må senkes eller luftgrav anordnes.
4. Inngangstrappen for lav.
5. Det ble opplyst at takpappen var skadet.
6. Samtlige vindfangsdører må justeres eventuelt skiftes.



Befaring A/L Tyribo Borettslag 25/1 1962.

Valhallavn. 52 - hus 425:

1. Materialer og skrot fra byggetiden må fjernes under den laveste kjellerdel. Luftrom må være 60 cm.
2. Kondens og fuktighet i stubbeloft - ingen synlige ventiler i grunnmuren. Bunnsvill fuktig.
3. Utvendig planering for høy mot øst - terrenget må senkes eller luftgrav langs grunnmuren må anordnes.
4. Inngangsdør må justeres for leilighet A og B.

Valhallavn. 54 - hus 428:

1. Materialer og skrot fra byggetiden samt grunn under den laveste kjellerdel planeres.
2. Fuktighet i slukkasse i leilighet A og C.
3. Utvendig planering mot nord for høy - må senkes eller luftgrav anordnes.

Valhallavn. 56 - hus 430:

1. Grunnvann i nordre kjellerdel.
2. Materialer og skrot fra anleggstiden må fjernes i kjellerdelen (bl. a. en stor rot).
3. Fuktighet i slukkasse under leilighet A og C.
4. Stubbeloftsbord fuktige under leilighet D (muligens dårlig luftet).
5. Utvendig planering mot øst for høy - må senkes eller luftgrav anordnes.
6. Vindfangsdør må justeres eventuelt nye i leilighetene A - B - C og D.
7. Soveromsdørene må justeres i leilighetene A - B og D.
8. ~~Det må være brannslange ved hvert hus.~~

Valhallavn. 58 - hus 431:

1. Grunnvann under huset må ledes bort eventuelt fylle opp innvendig.
2. Materialer og skrot må fjernes.
3. Teglstein på tre av pipene står i vann (ikke isolert).
4. Utvendig planering mot nord for høy - må senkes eller anordne eventuell luftgrav.

Befaring A/L Tyribo Borettslag 25/1 1962.

A. En må reservere seg forsåvidt angår ildstedene i 2. etasje. Pipens tverrsnitt er innskrenket ved isolasjon i takgjennomføring. Dette vanskeliggjør feiingen.

B. Samtlige piper må rappes u kjellergrunn.

C. Sanitæranlegget må godkjennes av ingeniørvesenet.

D. Ventilasjon av taket synes å være dårlig.

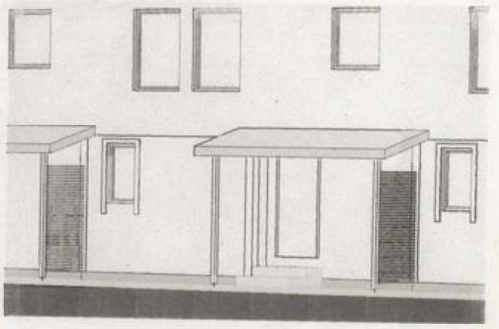
E. Det må være brannstige ved hvert hus.

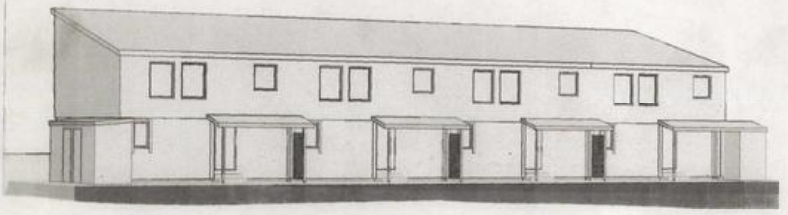
F. En forutsetter at N.B.B.L. ordner alle de småmangler som ble nevnt under befaringen.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD Kolbotn, den 20. februar 1962.

Kopi levert Hugo Tallefsen ass Mole 7/3-62







OPPEGÅRD KOMMUNE
28. MAI 2009

| Rev. nr. | Gjelder: | Dato: |
|---|---|---|
| | | |

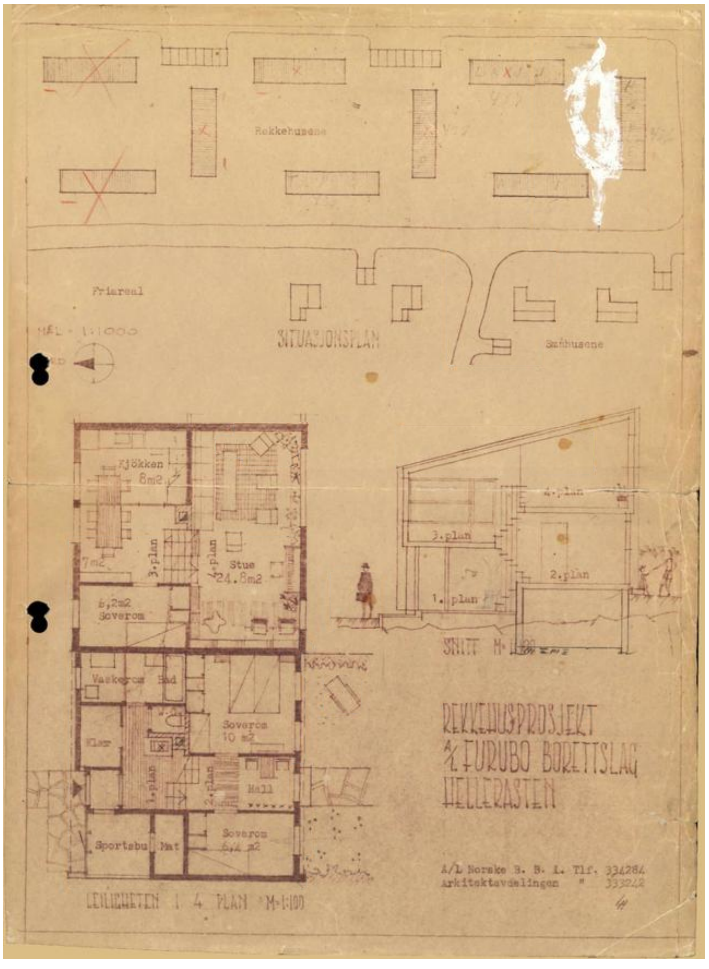
**BYGGEMELDING**

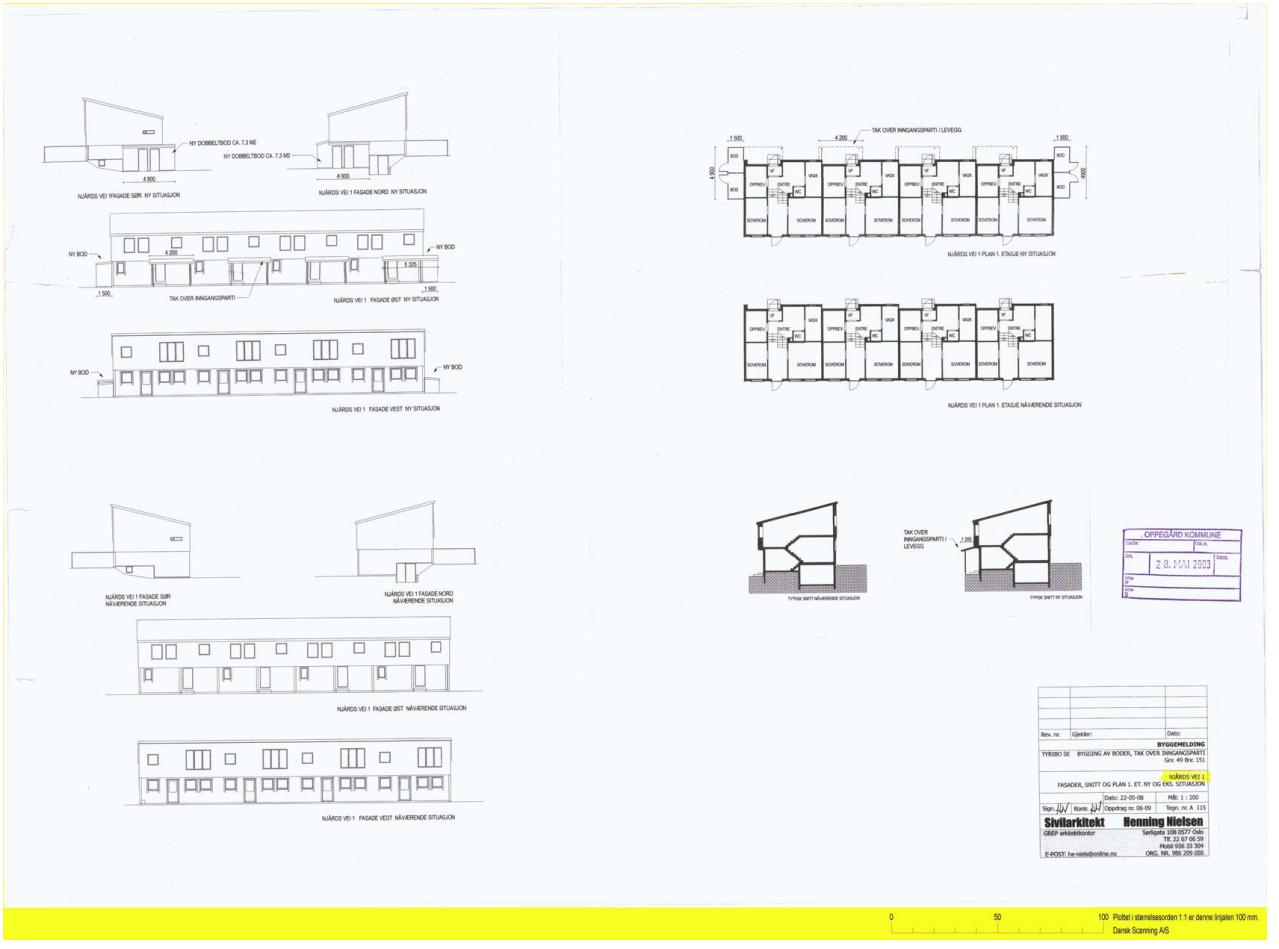
TYRIBO SE BYGGING AV BODER, TAK OVER INNGANGSPARTI
Gnr. 49 Bnr. 151

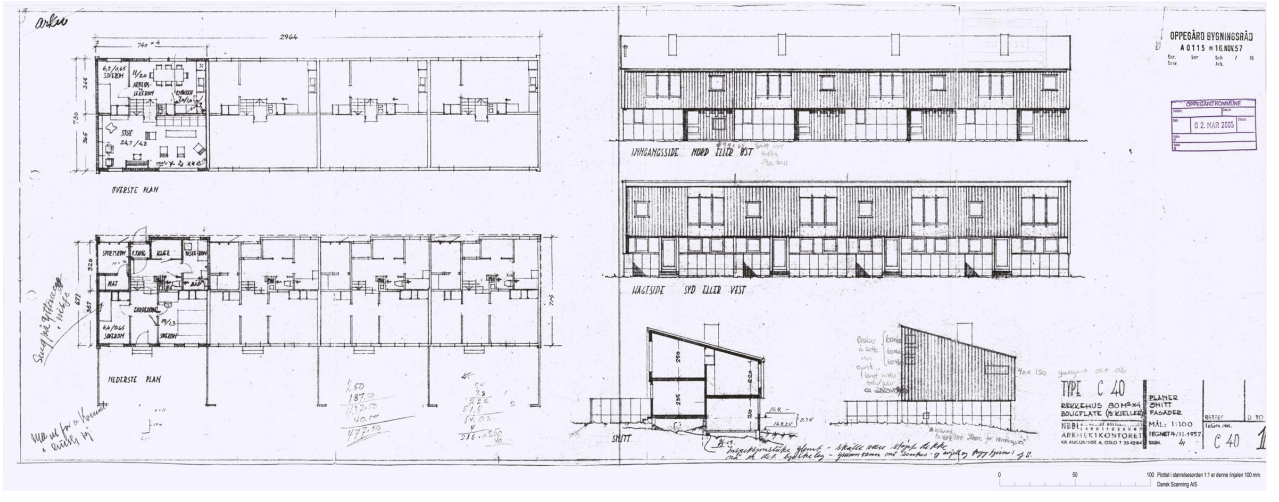
TYRIBO SE
PERSPEKTIVER NY SITUASJON

| Sign. | Kontr. | Dato: 22-05-08 | Mål: |
|---|---|---|---|
| | | Oppdrag nr. 06-09 | Tegn. nr. A 150 |

**Sivilarkitekt Henning Nielsen**
GREP arkitektkontor
Sørligata 10B 0577 Oslo
Tlf. 22 67 06 59
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no
ORG. NR. 986 209 050




NY DOBBELTTAK CA. 7,3 M2
NY DOBBELTTAK CA. 7,3 M2
4 900
4 900
NÅRDS VEI 1 FASADE SØR NY SITUASJON
NÅRDS VEI 1 FASADE NORD NY SITUASJON
NY BOD
4 200
5 325
1 500
1 500
TAK OVER INNGANGSPARTI
NÅRDS VEI 1 FASADE ØST NY SITUASJON
NY BOD
NY BOD
NÅRDS VEI 1 FASADE VEST NY SITUASJON
NÅRDS VEI 1 FASADE SØR NÅVÆRENDE SITUASJON
NÅRDS VEI 1 FASADE NORD NÅVÆRENDE SITUASJON
NÅRDS VEI 1 FASADE ØST NÅVÆRENDE SITUASJON
NÅRDS VEI 1 FASADE VEST NÅVÆRENDE SITUASJON
TAK OVER INNGANGSPARTI
1 500
4 200
1 500
4 800
BOD
OPPBEV.
ENTRE
VASK
WC
SOVEROM
NÅRDS VEI 1 PLAN 1. ETASJE NY SITUASJON
NÅRDS VEI 1 PLAN 1. ETASJE NÅVÆRENDE SITUASJON
TAK OVER INNGANGSPARTI / LEVEGG
1 000
TYPISK SNITT NÅVÆRENDE SITUASJON
TYPISK SNITT NY SITUASJON
OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato
28. MAI 2009
Rev. nr.
Gjelder:
Dato:
BYGGEMELDING
TYRIBO SE BYGGING AV BODER, TAK OVER INNGANGSPARTI
Gnr. 49 Bnr. 151
NÅRDS VEI 1
FASADER, SNITT OG PLAN 1. ET. NY OG EKS. SITUASJON
Dato: 22-05-08
M/B: 1 : 200
Sign.: HH
Kontr.: HH
Oppdrag nr. 06-09
Tegn. nr. A 115
Sivilarkitekt Henning Nielsen
GREP arkitektkontor
Sørligata 10B 0577 Oslo
Tlf. 22 67 06 59
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no
ORG. NR. 986 209 050
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Arkiv
2964
740 x 4
OVERSTE PLAN
NEDERSTE PLAN
INNGANGSSIDE NORD ELLER ØST
VEGGSIDE SYD ELLER VEST
SNITT
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
A 0115 H.NR.57
OPPEGÅRD KOMMUNE
02. MAR 2005
TYPE C 40
REKKEHUS (60 M²-KK)
BOLIGPLATE (6 BOENHETER)
PLANER
SNITT
FASADER
M/L: 1:100
TEGN.NR. C 40
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Møtt av Knudsen 17/4-59
Vanntrekk og kloakk i grunn godkjent
gjerdes og vindskjær ev på forhånd
for snøfall. –

Ad lnr 115
1957

HØYESTE LANGFASADE

GAVL

DETALJ A-A

DETALJ B-B

TOMMERMANNSPANELET

OPPDR. NAVN

4 FURUBO BORETTSLAG – FASADEJUSTERING

DR. KAPPEL 8/4-59

NBL
ARK
KN

1:100
8.4 59

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

ÅPNINGSMÅL ER KARMMÅL
B.H. = FRA O.K. GULV TIL U.K. KARM

2 NEDERSTE PLAN

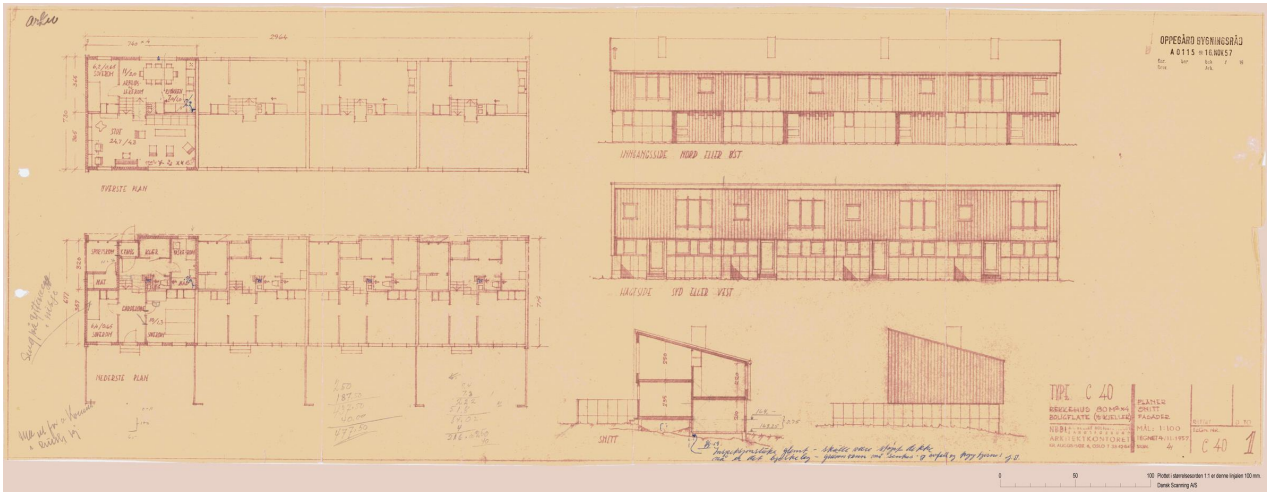
2 OVERSTE PLAN

TYPE C 40 | LEILIGHET +
REKKEHUS 80 M² x 4
VENTILASJON
EL. PUNKTER
MÅL: 1:50
TEGNET

NBL Av NORGES BYGGMESTERFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6 OSLO T 33 42 84

RETT.
TEG. NR. C 40 7

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
A 0115 = 16.NOV.57
UNNGANGSSIDE NORD ELLER VEST
HAGESIDE SYD ELLER ØST
ØVERSTE PLAN
NEDERSTE PLAN
SNITT
TYPE C 40
REKKEHUS (SOMMA)
BOLIGPLATE (SKJELLE)
NEBU
PLANER
SNITT
FASADER
MÅL: 1:100
TEGNET: 11.1957
Skala: 1:100
C 40
1
0
50
100 Probe i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Nordre Follo kommune | Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Vår referanse: | Deres referanse: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| BYGG-24/01299-3 | Per Furuseth | Hilde Jerstad | 02.09.2024 |

# Ferdigattest for fire tilbygg til rekkehus

## Saksopplysninger

| | |
|---|---|
| Byggested: | Njårds vei 1 A–D – gnr./bnr. 49/151 seksjonsnr. 9–12 |
| Tiltakshaver: | Synne Egeberg Rønning |
| Ansvarlig søker: | Kvernaas Arkitekter AS |
| Rammetillatelse: | 29.01.2018 |
| Igangsettingstillatelse: | 24.10.2018 |

## Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for fire tilbygg til rekkehus.
Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 22.08.2024, komplett 22.08.2024.

## 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 22.08.2024, komplett 22.08.2024. 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.

## Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

| Beskrivelse | Tegningsnummer | Mottatt | Saksdokument |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan | Datert 10.08.2017 | 7.11.2017 | 17/4583-1 (ESAO) |
| Plan 1. etasje | A-11 | 23.1.2018 | 17/4583-9 (ESAO) |
| Plan 2. etasje | A-12 | 23.1.2018 | 17/4583-9 (ESAO) |
| Snitt B og fasade, Rev. A | A-13 | 23.1.2018 | 17/4583-9 (ESAO) |
| Snitt A og fasader, Rev. A | A-14 | 23.1.2018 | 17/4583-9 (ESAO) |



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

## Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 24/01299-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 4, datert 21.08.2024, 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 2024 – Byggesak og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

| Beskrivelse | Bestemmelse | Vnr. | Beløp i kr |
|---|---|---|---|
| Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt | § 2-14 | 3056 | 10 700 |
| **Sum behandlingsgebyr** | | | **10 700** |

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 dere spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når dere tar kontakt med oss.

Våre saksbehandlere er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren dere ønsker å snakke med.

Med hilsen

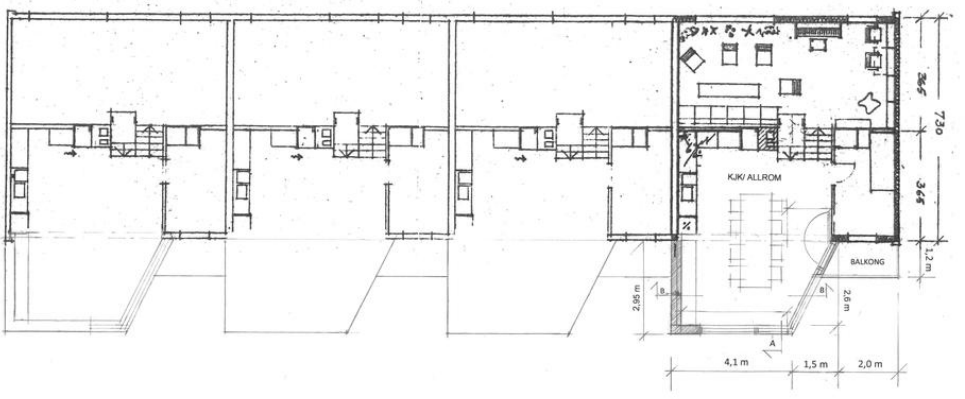
Hilde Jerstad
juridisk rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:
KVERNAAS ARKITEKTER AS

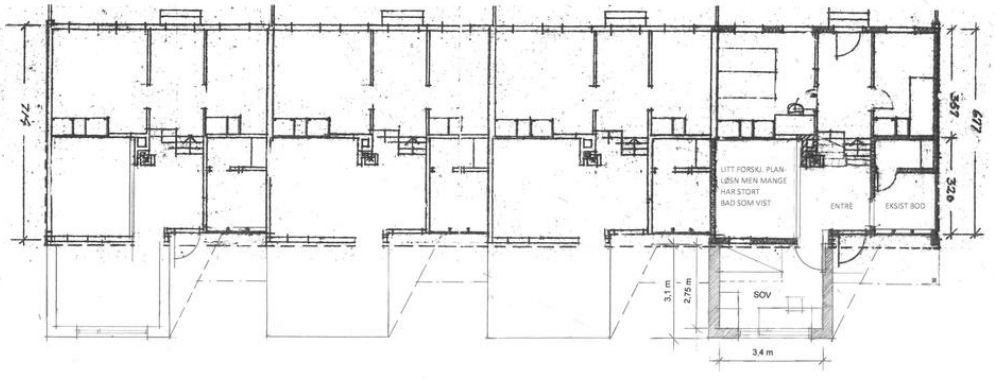
Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak

Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Synne Egeberg Rønning
Katrine Helstad Amarloui
Heidi Aase
Vilde Victoria Heien

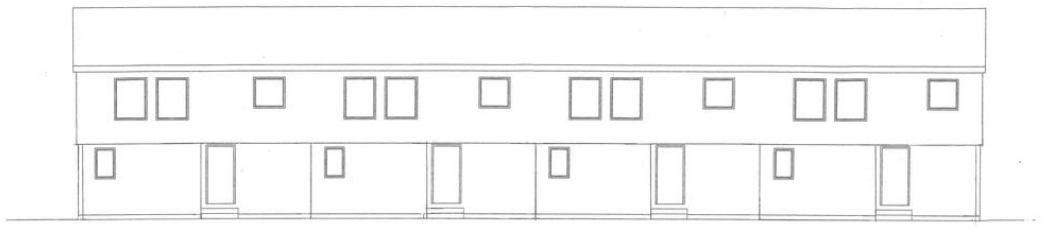



tegn.nr. A-12

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TYRIBO | TILBYGG | PLAN 2. ETG | søknad om rammetillatelse | A3 M 1:100 | dato 25.09.17 prosj.nr. 1626.00 | KVERNAAS ARKITEKTER AS |




TYRIBO | TILBYGG | PLAN 1.ETG | tegn.nr. A-11 | A3 M 1:100 | dato 25.09.17 | prosj.nr. 1626.00 | KVERNAAS ARKITEKTER AS



TYRIBO

EKSISTERENDE INNGANGSFASADE

tegn.nr. A-10 søknad om rammetillatelse

A3 M 1:100

dato 25.09.17

prosj.nr. 1626.00

KVERNAAS ARKITEKTER AS




tegn.nr. A-13

TYRIBO | TILBYGG | FASADE | søknad om rammetillatelse | A3 | M 1:100 | dato 25.09.17 | prosj.nr. 1626.00 | KVERNAAS ARKITEKTER AS

Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

Eiendom: 249/151/0/12

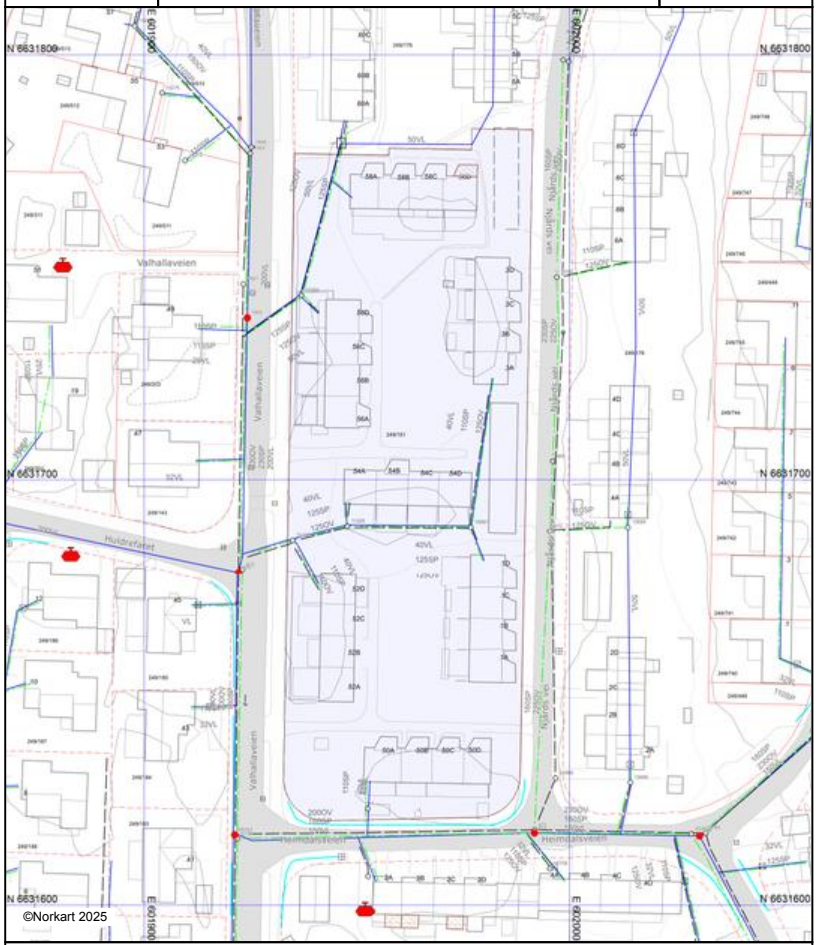
Adresse: Njårds vei 1D

Dato: 13.02.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Innsjøer og vassdrag*
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

*Bygninger*
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

*Ledningsnett Vann og avløp - i drift*
- Ahc Tekst på ledning
- Ahc Tekst på kopling
- Ahc Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Gatesluk
- Grenpunkt
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Luftventil
- Sluk m/sandfang
- Vannpost

*Gatenavn*
- Ahc Adressenummer
- Ahc Gårds-, og bruksnummer

*Adresser*
- Adressepunkt

*Eiendomsinformasjon*
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

*Oljetank*
- Oljetank

*Tiltak*
- Godkj. Bygningsendring

Nordre Follo kommune

# Grunnkart

Eiendom: 249/151/0/12
Adresse: Njårds vei 1D
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

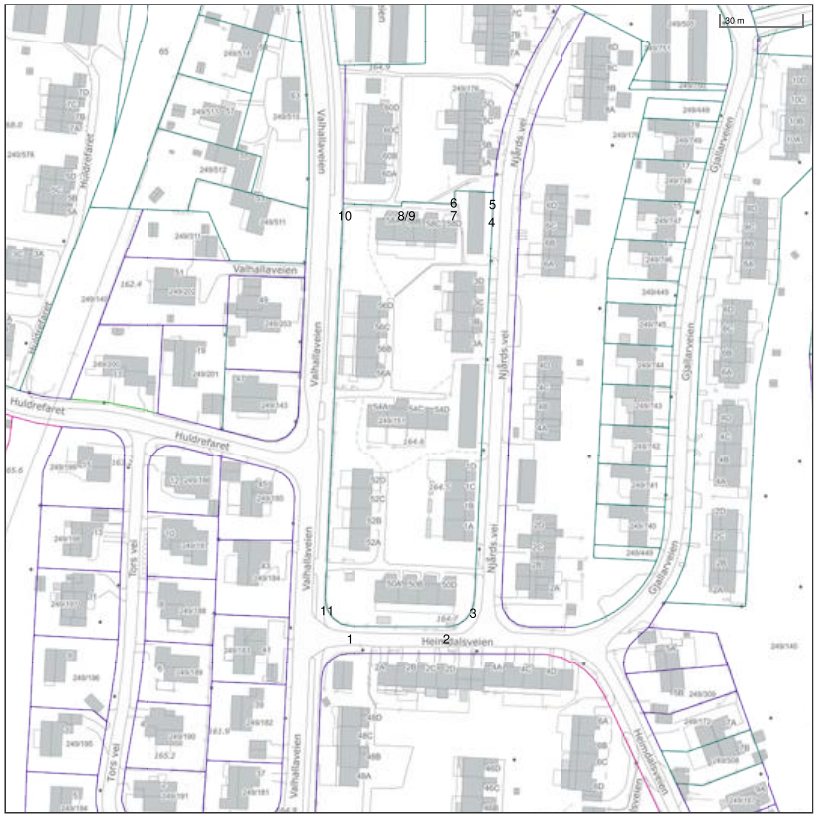



©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 13.02.2025

## Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/151//12




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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

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

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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 8 788,80 m$^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6631701,26 | **Øst** | 601962,21 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6631619,83 | 601942,98 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,10 | 9,91 |
| 2 | 6631620,66 | 601978,69 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 35,72 | |
| 3 | 6631630,48 | 601988,45 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 15,29 | 9,86 |
| 4 | 6631775,74 | 601991,27 | 20 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 145,29 | |
| 5 | 6631782,4 | 601991,39 | 20 cm | Fjell (FJ) | Rør (54) | 6,66 | |
| 6 | 6631782,67 | 601977,05 | 20 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 14,34 | |
| 7 | 6631777,74 | 601977,04 | 20 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 4,93 | |
| 8 | 6631778,09 | 601957,59 | 20 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 19,45 | |
| 9 | 6631776,35 | 601957,55 | 20 cm | Fjell (FJ) | Rør (54) | 1,74 | |
| 10 | 6631776,77 | 601935,37 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,18 | |
| 11 | 6631630,02 | 601932,78 | 20 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 146,77 | |

Stadfestet 3. mars 1952. Som endret i vil ikke gjelde
Stadfestet samme dag

# VEDTEKTER

til

reguleringa- og bebyggelseplan for Hellerasten,
gnr.49 bnr.140, A/L Ungdommens Boligbyggelag, samt
regulering av vei over et område av Fløysbonn,
gnr.49 bnr.1 i Oppegård.

§ 1.

Innenfor det regulerte området skal bebyggelsen plasseres som vist på bebyggelsesplan. Mindre endringer kan tillates med bygningsrådets samtykke når terrenget gjør det naturlig og anlegget ikke endrer karakter.

§ 2.

Bebyggelsen skal være lav, åpen småhusbebyggelse og må ikke overstige to fulle etasjer.

I samme gateflukt og i områder som naturlig hører sammen skal bebyggelsen ha samme gesimshøyde og takvinkel.

§ 3.

Garasjer for rekkehus og kjedehus skal plasseres i fellesanlegg som planen viser. Garasjer for eneboliger skal såvidt mulig plasseres to og to sammen i nabogrensen.
Eventuelt kan de tillates oppført i forbindelse med husene.

§ 4.

Den ekstisterende skog og det naturlige terreng skal bevares i størst mulig utstrekning. Terrengbehandlingen skal skje etter en samelet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Enebolig- og tomannsboligtomtene skal inngjerdes mot veien og friarealer med 80 cm høyt nettinggjerde, oventil avsluttet med vinkeljern. Skille mellom tomtene innbyrdes kan markeres med tilsvarende gjerde eller beplantning.
Tomtene for rekkehus og kjedehus kan inngjerdes samlet mot veier og friarealer med gjerde som bestemt for eneboliger.
Eventuell avskjerming og skille for hagene til rekkehus og kjedehus skal skje ved lave hekker eller annen beplantning.

§ 6.

Tørkeplasser, søppelkasser og eventuelle andre utvendige anlegg skal plasseres og utformes slik at de ikke virker skjemmende. Planer for slike anlegg forelegges bygningsrådet til godkjenning.

§ 7.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale vedtekter til anvendelse.

§ 8.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

Mindre unntak fra disse vedtekter kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de komm.vedtekter.

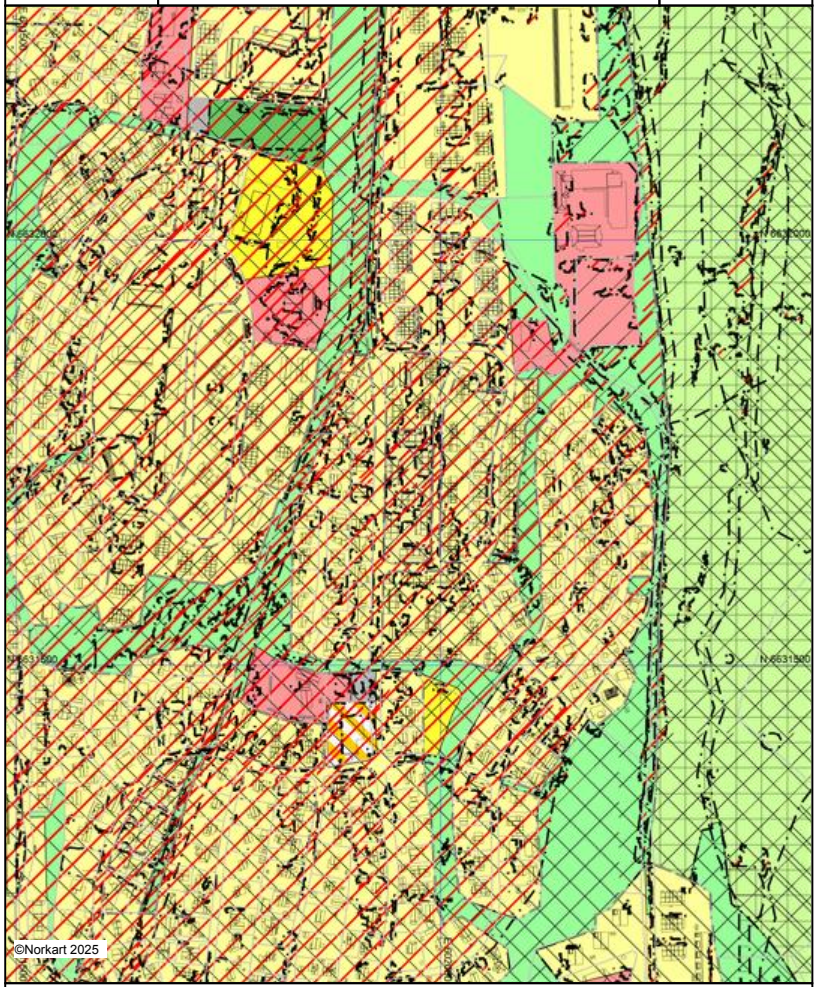
Nordre Follo kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 249/151/0/12
Adresse: Njårds vei 1D
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggingsgrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

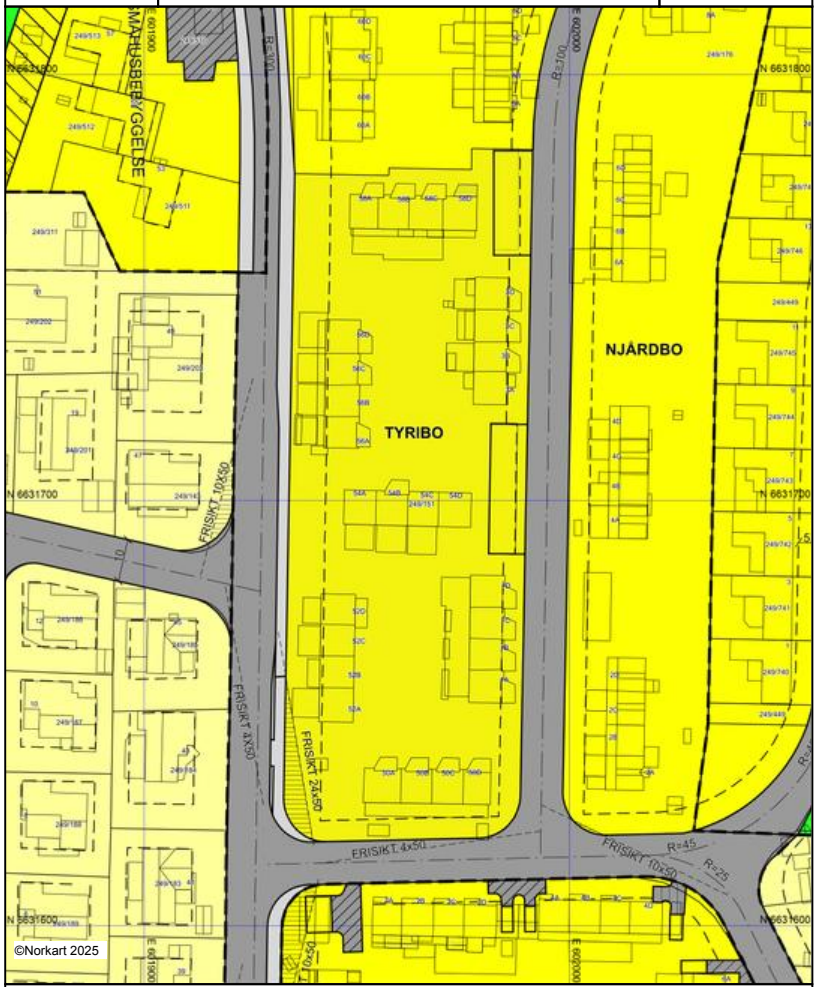
Nordre Follo kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 249/151/0/12
Adresse: Njårds vei 1D
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Grønnstruktur
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink.høyspentkabler)

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje




# Innhold

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

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



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

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



# Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

# Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

## § 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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



# Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

## § 2 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

**§ 2.3 Områderegulering**
For følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

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

## § 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

## § 4 Krav til tekniske løsninger

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

**§ 4.1 Separate avløpsanlegg**

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

**§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)**

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

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

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



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

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

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

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

**§ 4.3 Flomveier**

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

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

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

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

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

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

**§ 4.4 Blågrønn faktor**

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

**§ 4.5 Blågrønn struktur**

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

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

**§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme**

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

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

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

**§ 4.7 Solceller og solfangere**

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

## § 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

## § 6 Byggegrenser

**§ 6.1 Offentlige veier**

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

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



*Byggegrenser langs offentlige veier*

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

**§ 6.2 Vassdrag**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

**§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp**
Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.



## § 7 Boligbebyggelse

**§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger**
Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

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

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

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

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

## § 8 Atkomst til bruksenhet
I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

## § 9 Universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

**§ 9.3 Friluftsanlegg**

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

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

**§ 9.4 Kulturbygg**

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

**§ 9.5 Kulturminner**

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

## § 10 Krav til uteareraler

**§ 10.1 Størrelse**

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

| Bebyggelsestype | Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m² MUA per 100 m² BRA bolig) | Privat MUA m²per boenhet |
|---|---|---|
| Frittliggende småhusbebyggelse | 25 | 150 |
| Sekundærbolig | | 50 |
| Konsentrert småhusbebyggelse | 50 | 100 |
| Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde | 50 | Min. 5<br><br>Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25 |
| Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27) | 30 | Min. 5 |
| Sykehjem/boliginstitusjoner | 15 m² per boenhet | |

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



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

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

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

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

**§ 10.2 Kvalitet**

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

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

**§ 10.3 Vegetasjon**

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

Vegetasjon skal:

- være allergivennlig og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

## § 11 Lekeplasser

**§ 11.1 Virkeområde**

I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser.

**§ 11.2 Lekeplasstyper**

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn — for barn 2–6 år
- nærlekeplass — for barn 5–13 år
- strøkslekeplass — for barn og ungdom 10 år og eldre

**§ 11.3 Arealkrav**

a) Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

| Type lekeplass | % av avsatt areal til lekeplass |
|---|---|
| Lekeplasser for små barn | 20 % |
| Nærlekeplasser | 40 % |
| Strøkslekeplasser | 40 % |

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

| Type lekeplass | Antall boenheter | Minimumsstørrelse (m²) |
|---|---|---|
| Lekeplasser for små barn | 0 < | 50 |
| Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen | 0–30 | 250 |
| | 30–200 | 600 |
| Nærlekeplass | 200 < | 1000 |
| Strøkslekeplass | 200 < | 2500 |

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

**§ 11.4 Kapasitet**

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærlekeplass



- 500 boenheter ved strøkslekeplass

**§ 11.5 Terreng**

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

**§ 11.6 Avstand**

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

**§ 11.7 Plassering og utforming**

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plassers på områder avsatt til lekeplass. Lekeplassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

**§ 11.8 Trinnvis utbygging**
Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

## § 12 Barn og unge

**§ 12.1 Utearealer**
Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

**§ 12.2 Stier og snarveier**
Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

## § 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

## § 14 Skilt og reklame

**§ 14.1 Formål**
Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

**§ 14.2 Definisjoner**
Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.



Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

**§ 14.3 Søknad og tillatelse**
Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

**§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger**

a) Plassering i områder
Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys
Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

## § 15 Parkering

### § 15.1 Virkeområde
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

### § 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel
a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

| Formål | Enhet | Bilparkering (minimum–maksimum) | | Motorsykkel |
|---|---|---|---|---|
| | | Område A | Område B | |
| Leiligheter (blokkbebyggelse) | Per boenhet | Maksimum 1 | 0,7-1,2 | 0,2 |
| Enebolig / tomannsbolig | Per boenhet | 2 | 2 | |
| Sekundærleilighet | Per boenhet | 1 | 1 | |
| Konsentrert småhusbebyggelse | Per boenhet | 1,2–1,5 | 1,2–1,5 | 0,2 |
| Forretning/handel | 100 m² BRA | Maksimum 1 | Maksimum 1 | 0,2 |
| Kontor | 100 m² BRA | Maksimum 0,7 | Maksimum 0,7 | 0,2 |
| Offentlig/privat tjenesteyting | 100 m² | 0,1–0,5 | 1–2 | 0,2 |
| Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale | | *Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.* | | *Som for bilparkering* |

b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

*Biloppstillingsplasser*
Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

*Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne*
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

*Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere*
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

**§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel**

a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

| Formål | Enhet | Sykkelparkeringsplasser | |
|---|---|---|---|
| Bolig | 100 m² BRA | Minimum 2,5 | |
| Forretning/handel | 100 m² BRA | Minimum 3 | |
| Kontor, offentlig / privat tjenesteyting | 100 m² BRA | Minimum 2,5 | |



| | | | |
|---|---|---|---|
| Undervisning – skoler | Per elev fra 4. trinn | 0,7 | *Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev* |
| Barnehage | Per avdeling | Minimum 6 | |
| Industri/lager<br>Idrett/kulturanlegg<br>Hotell<br>Forsamlingslokale | *Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.* | | |

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

## § 16 Krav til miljø og estetikk

**§ 16.1 Arkitektur og utforming**

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og uteareraler og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

**§ 16.2 Støy**

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

*Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet*

| Støykilde | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal | Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7) | Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23) |
|---|---|---|---|
| Vei | 55 dB $L_{den}$ | 70 dB $L_{5AF}$ | – |
| Bane | 58 dB $L_{den}$ | 75 dB $L_{5AF}$ | – |
| Flyplass | 52 dB $L_{den}$ | 80 dB $L_{5AS}$ | |
| Næring og industri | uten impulslyd: 55 dB $L_{den}$<br>med impulslyd: 50 dB $L_{den}$ | 45 dB $L_{night}$,<br>60 dB $L_{5AF}$ | – |
| Motorsport | 45 dB $L_{den}$ | aktivitet forbudt | 60 dB $L_{5AF}$ |
| Skytebaner | 30 dB $L_{den}$ | aktivitet forbudt | 55 dB $L_{Afmax}$ |
| Vindmøller | 45 dB $L_{den}$ | – | – |



| | | | |
|---|---|---|---|
| Nærmiljøanlegg | 60 dB $L_{Afmax}$ | | |

*Plassering*

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

*Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet*

| Støyfølsom bebyggelse | Støykrav på dagtid (kl. 7–19) | Støykrav på kveld (kl. 19–23) | Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23) | Støykrav på natt (kl. 23–7) |
|---|---|---|---|---|
| Boliger | 60 dB $L_{pAeq12h}$ | 55 dB $L_{pAeq4h}$ | bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme | bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme |
| Fritidsboliger | | | | |
| Helse-/pleie-institusjon | | | | |
| Barnehage | 55 dB $L_{pAeqT}$ (T = brukstid) | | | |
| Undervisning | | | | |

*Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen*

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

**§ 16.3 Luftkvalitet**

Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet
Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

**§ 16.4 Naturmiljø**
Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon



av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

**§ 16.5 Grønnstruktur og landskap**
a) Terrengtilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker
Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

**§ 16.6 Arealnøytralitet**
Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

**§ 16.7 Lysforurensning**
Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

## § 17 Kulturminner og kulturmiljø

**§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø**
Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

**§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø**
For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.

b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.

c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

**§ 17.3 Listeførte og fredede kirker**
Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

**Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke**

b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.

d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.



**Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke**

e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelser i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.

g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

**§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)**
KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>
Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>
Veiens linjeføring skal bevares.

**§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden**
For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.

c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

*Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.*

## § 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

**§ 18.1 Næring**
Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

**§ 18.2 Klima- og energi**
Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m² BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

**§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon**
Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

**§ 18.4 Økologisk kompensasjon**
Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

**§ 18.5 Matjord**
Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.



I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

**§ 18.6 Masseforvaltning**
Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

**§ 18.7 Vassdrag**
Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

**§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap**
Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
  - kulturlandskap
  - automatisk fredede kulturminner
  - nyere tids kulturminner
  - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

**§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp**
Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

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

**§ 18.10 Barn og unge**
Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei

**§ 18.11 Universell utforming**
Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

**§ 18.12 Geotekniske vurderinger**

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

**§ 18.13 Uteareraler**

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av uteareraler
- vise hvordan kravene til uteareraler og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekeareraler
- sol- og skyggeforhold på uteareraler og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- areraler for lagring av snø ved brøyting

**§ 18.14 Estetikk**

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

**§ 18.15 Handel**

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m² BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

**§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering**

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende



faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

**§ 18.17 Trafikk**

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

**§ 18.18 Støy**

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteareraler og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

**§ 18.19 Luftkvalitet**

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

**§ 18.20 Elektromagnetisk stråling**

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

**§ 18.21 Variert boligsammensetning**
Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

**§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking**
Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

**§ 18.23 Renovasjon**
Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

**§ 18.24 Brann og redning**
Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.



# Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

## § 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

**§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen**
Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

**§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene**
Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftsformål.

a) *Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF*
- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m² BYA eller 400 m² BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m² / 70 m².
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m² / 23 m².
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.



# Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

## § 20 Sikringssoner

**§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)**
Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fisking i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

**§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)**

**HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6**
Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

**HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN**
Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

**§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)**

**HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)**
Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

**HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

**HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (Temakart 2)**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

**HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)**
Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

## § 21 Støysoner

**§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)**
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

**§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)**
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.



- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

**§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)**
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

## § 22 Faresoner

**§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)**

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m², skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.

- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m², med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

**HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM**
Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

**HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN**
I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

**§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)**
Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

**§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)**

**HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE**
Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

**HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE**
Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

**HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG**
Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

**§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)**
Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør



for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

## § 23 Infrastruktursoner

**§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)**

**HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32**
For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

**HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN**
I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

**HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST**
I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

**HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**
I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.

## § 24 Soner med angitte særlige hensyn
Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

**§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)**
*Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.*

*Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.*

*Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.*

**§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)**

**HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI**
Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

**HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER**
Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. *I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.*

**HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER**
Sonen omfatter registrerte myrområder. *I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke områdets funksjon eller vannhusholdning.*

## § 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

**HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)**
*For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:*

*a) For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.*
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

**HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)**
*Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.*

*a) Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.*

*b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.*
c) *Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.*

**HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP**
*a) Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.*

*b) Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.*

*Følgende kulturlandskap skal søkes bevart*

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*



- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

**HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR**
*Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.*

**HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER**
*For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.*

**HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)**
*For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:*

**Kråkstad kirkested**
*a) Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.*
*b) For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.*
*c) Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.*
*d) Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
e) *Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

**Gamle Mossevei langs Gjersjøen**
*a) Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.*
*b) Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.*
*c) Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.*
*d) Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.*
e) *Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.*

**HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)**
*For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.*

## § 25 Båndleggingssoner

### § 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

**HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE**
Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

### § 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

**HENSYNSSONE H720-1**
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

**HENSYNSSONE H720-2**
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

**HENSYNSSONE H720-3**
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

**HENSYNSSONE H720-4**
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

**HENSYNSSONE H720-5**
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

**HENSYNSSONE H720-6**
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

**HENSYNSSONE H720-7**
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

**HENSYNSSONE H720-8**
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

### § 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

**HENSYNSSONE H730**
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

### § 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

**HENSYNSSONE H740**
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).



## § 26 Gjennomføringssoner

### § 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

**HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD**
For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN**
For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN**
For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE**
For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN**
For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD**
For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN**
For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD**
For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN**
For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

**HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST**
For tranformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

**HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**
For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

## § 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

**HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD**
Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

**HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN**
Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

**HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN**
Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

**HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE**
Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

**HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN**
Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og



idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

**HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD**
Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

**HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN**
Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

**HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD**
Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

**HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN**
Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

**HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST**
Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.
Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

**HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**
For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

# Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

## § 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.



# Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

**HENSYNSSONE H570_2** KULTURMILJØ

| Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 0 | 129 | 423 | 240 | 65 | 244 | 124 |
| 0 | 1 | 129 | 424 | 240 | 74 | 244 | 133 |
| 88 | 1 | 131 | 1 | 240 | 78 | 244 | 156 |
| 90 | 2 | 131 | 2 | 240 | 94 | 244 | 158 |
| 90 | 4 | 131 | 55 | 240 | 131 | 244 | 187 |
| 90 | 5 | 131 | 64 | 240 | 140 | 244 | 264 |
| 90 | 13 | 131 | 79 | 240 | 156 | 244 | 279 |
| 95 | 17 | 131 | 110 | 240 | 178 | 244 | 309 |
| 107 | 2 | 132 | 39 | 240 | 178 | 244 | 336 |
| 107 | 247 | 132 | 116 | 240 | 178 | 244 | 537 |
| 123 | 8 | 132 | 174 | 240 | 226 | 244 | 551 |
| 123 | 11 | 133 | 1 | 240 | 258 | **131** | **44** |
| 123 | 15 | 133 | 5 | 240 | 281 | **133** | **9** |
| 123 | 20 | 133 | 301 | 242 | 8 | **133** | **12** |
| 123 | 70 | 134 | 5 | 243 | 11 | **133** | **21** |
| 123 | 78 | 134 | 65 | 243 | 38 | **133** | **176** |
| 123 | 81 | 134 | 183 | 243 | 53 | **133** | **228** |
| 123 | 128 | 134 | 219 | 243 | 99 | | |
| 123 | 131 | 134 | 303 | 243 | 106 | | |
| 123 | 139 | 145 | 5 | 243 | 271 | | |
| 123 | 140 | 146 | 3 | 243 | 860 | | |
| 123 | 141 | 240 | 14 | 243 | 1307 | | |
| 123 | 152 | 240 | 19 | 244 | 24 | | |
| 123 | 158 | 240 | 21 | 244 | 57 | | |
| 123 | 189 | 240 | 32 | 244 | 64 | | |
| 123 | 208 | 240 | 40 | 244 | 65 | | |
| 129 | 389 | 240 | 45 | 244 | 79 | | |
| 129 | 422 | 240 | 46 | 244 | 97 | | |

**HENSYNSSONE H570_1** BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

| Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 55 | 19 | 122 | 1 | | | 134 | 145 | 235 | 2 | 235 | 184 | 240 | 97 | 242 | 8 | 244 | 825 |
| | | 60 | 6 | 122 | 18 | 133 | 10 | 134 | 147 | 235 | 5 | 235 | 185 | 240 | 129 | 242 | 22 | 244 | 846 |
| 10 | 4 | 60 | 7 | 122 | 38 | | | 134 | 225 | 235 | 7 | 235 | 186 | 240 | 132 | 243 | 106 | 244 | 948 |
| 6 | 37 | 60 | 8 | 122 | 158 | 133 | 14 | 137 | 259 | 235 | 10 | 235 | 196 | 240 | 133 | 243 | 107 | 245 | 1 |
| 6 | 47 | 60 | 9 | 122 | 159 | 133 | 20 | 137 | 260 | 235 | 14 | 236 | 1 | 240 | 135 | 243 | 109 | 245 | 9 |
| 10 | 1 | 60 | 13 | 122 | 160 | | | 141 | 13 | 235 | 15 | 237 | 1 | 240 | 140 | 243 | 196 | 246 | 1 |
| | | 60 | 18 | 122 | 161 | 133 | 27 | 141 | 98 | 235 | 17 | 237 | 2 | 240 | 161 | 243 | 1399 | 246 | 2 |
| 10 | 17 | 60 | 23 | 129 | 1 | | | 144 | 7 | 235 | 18 | 237 | 5 | 240 | 163 | 244 | 1 | 246 | 4 |
| 10 | 23 | 60 | 30 | 129 | 591 | | | 144 | 8 | 235 | 20 | 237 | 6 | 240 | 175 | 244 | 9 | 246 | 7 |
| 10 | 49 | | | 131 | 1 | 133 | 281 | 144 | 9 | 235 | 21 | 237 | 12 | 240 | 177 | 244 | 43 | 246 | 16 |
| 10 | 77 | 60 | 42 | 131 | 7 | 133 | 289 | 145 | 4 | 235 | 32 | 239 | 55 | 240 | 179 | 244 | 43 | 246 | 23 |
| 10 | 78 | 60 | 45 | 131 | 10 | 134 | 1 | 145 | 9 | 235 | 38 | 239 | 63 | 240 | 182 | 244 | 44 | 247 | 1 |
| 10 | 79 | 60 | 55 | 131 | 16 | 134 | 2 | 146 | 2 | 235 | 42 | 239 | 64 | 240 | 202 | 244 | 57 | 248 | 32 |
| 10 | 80 | 60 | 56 | 131 | 31 | 134 | 5 | 146 | 5 | 235 | 43 | 239 | 65 | 240 | 218 | 244 | 97 | 248 | 33 |
| 10 | 81 | 60 | 57 | | | 134 | 9 | 149 | 13 | 235 | 51 | 239 | 66 | 240 | 257 | 244 | 105 | 248 | 39 |
| 10 | 82 | 60 | 58 | 131 | 48 | 134 | 12 | 150 | 1 | 235 | 56 | 239 | 130 | 240 | 261 | 244 | 121 | 248 | 41 |
| 10 | 86 | 75 | 3 | 131 | 60 | 134 | 15 | 150 | 8 | 235 | 61 | 239 | 133 | 240 | 269 | 244 | 123 | 248 | 46 |
| 10 | 87 | 77 | 2 | 131 | 61 | 134 | 33 | 151 | 9 | 235 | 62 | 240 | 5 | 240 | 286 | 244 | 127 | 249 | 4 |
| 10 | 89 | 77 | 16 | 131 | 101 | 134 | 40 | 152 | 8 | 235 | 64 | 240 | 23 | 240 | 302 | 244 | 129 | 249 | 171 |
| 10 | 93 | 102 | 86 | 131 | 103 | 134 | 43 | 152 | 9 | 235 | 65 | 240 | 38 | 240 | 303 | 244 | 161 | 250 | 6 |
| 10 | 95 | 104 | 1 | 132 | 6 | 134 | 53 | 232 | 28 | 235 | 72 | 240 | 46 | 240 | 329 | 244 | 162 | 250 | 17 |
| 10 | 126 | 104 | 2 | 132 | 90 | 134 | 59 | 232 | 47 | 235 | 80 | 240 | 49 | 240 | 345 | 244 | 191 | 250 | 18 |
| 10 | 128 | 104 | 194 | 132 | 253 | 134 | 66 | 232 | 68 | 235 | 86 | 240 | 50 | 240 | 489 | 244 | 198 | 250 | 36 |
| 52 | 8 | 104 | 293 | 133 | 1 | 134 | 75 | 232 | 71 | 235 | 114 | 240 | 57 | | | 244 | 247 | 250 | 37 |
| 52 | 9 | 104 | 356 | 133 | 5 | 134 | 82 | 233 | 5 | 235 | 147 | 240 | 60 | 240 | 1042 | 244 | 287 | 250 | 39 |
| 55 | 1 | 108 | 7 | 133 | 6 | 134 | 86 | 233 | 7 | 235 | 163 | 240 | 61 | 241 | 22 | 244 | 627 | | |
| 55 | 3 | 116 | 2 | 133 | 7 | 134 | 129 | 234 | 1 | 235 | 171 | 240 | 67 | 241 | 41 | 244 | 637 | | |
| 55 | 13 | 119 | 6 | 133 | 8 | 134 | 133 | 235 | 1 | 235 | 172 | 240 | 73 | 242 | 5 | 244 | 659 | | |

**HENSYNSSONE H570_7** ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 137 | 1 | 2 | 137 | 1 | 28 | 137 | 1 | 56 | 137 | 1 | 85 | 137 | 1 | 114 | 137 | 1 | 141 | 137 | 1 | 167 |
| 137 | 1 | 3 | 137 | 1 | 29 | 137 | 1 | 57 | 137 | 1 | 86 | 137 | 1 | 115 | 137 | 1 | 142 | 137 | 1 | 168 |
| 137 | 1 | 4 | 137 | 1 | 30 | 137 | 1 | 58 | 137 | 1 | 87 | 137 | 1 | 116 | 137 | 1 | 143 | 137 | 1 | 169 |
| 137 | 1 | 5 | 137 | 1 | 31 | 137 | 1 | 59 | 137 | 1 | 88 | 137 | 1 | 117 | 137 | 1 | 144 | 137 | 1 | 170 |
| 137 | 1 | 6 | 137 | 1 | 32 | 137 | 1 | 60 | 137 | 1 | 89 | 137 | 1 | 118 | 137 | 1 | 145 | 137 | 1 | 171 |
| 137 | 1 | 7 | 137 | 1 | 33 | 137 | 1 | 62 | 137 | 1 | 90 | 137 | 1 | 119 | 137 | 1 | 146 | 137 | 1 | 172 |
| 137 | 1 | 8 | 137 | 1 | 34 | 137 | 1 | 63 | 137 | 1 | 91 | 137 | 1 | 120 | 137 | 1 | 147 | 137 | 1 | 173 |
| 137 | 1 | 9 | 137 | 1 | 35 | 137 | 1 | 64 | 137 | 1 | 92 | 137 | 1 | 121 | 137 | 1 | 148 | 137 | 1 | 174 |
| 137 | 1 | 10 | 137 | 1 | 36 | 137 | 1 | 65 | 137 | 1 | 93 | 137 | 1 | 122 | 137 | 1 | 149 | 137 | 1 | 175 |
| 137 | 1 | 11 | 137 | 1 | 37 | 137 | 1 | 66 | 137 | 1 | 94 | 137 | 1 | 123 | 137 | 1 | 150 | 137 | 1 | 176 |
| 137 | 1 | 12 | 137 | 1 | 38 | 137 | 1 | 67 | 137 | 1 | 95 | 137 | 1 | 125 | 137 | 1 | 151 | 137 | 1 | 177 |
| 137 | 1 | 13 | 137 | 1 | 39 | 137 | 1 | 68 | 137 | 1 | 98 | 137 | 1 | 126 | 137 | 1 | 152 | 137 | 1 | 178 |
| 137 | 1 | 14 | 137 | 1 | 40 | 137 | 1 | 69 | 137 | 1 | 99 | 137 | 1 | 127 | 137 | 1 | 153 | 137 | 1 | 179 |
| 137 | 1 | 15 | 137 | 1 | 41 | 137 | 1 | 70 | 137 | 1 | 100 | 137 | 1 | 128 | 137 | 1 | 154 | 137 | 1 | 180 |
| 137 | 1 | 16 | 137 | 1 | 42 | 137 | 1 | 71 | 137 | 1 | 102 | 137 | 1 | 129 | 137 | 1 | 155 | 137 | 1 | 181 |
| 137 | 1 | 17 | 137 | 1 | 43 | 137 | 1 | 72 | 137 | 1 | 103 | 137 | 1 | 130 | 137 | 1 | 156 | 137 | 1 | 182 |
| 137 | 1 | 18 | 137 | 1 | 45 | 137 | 1 | 73 | 137 | 1 | 104 | 137 | 1 | 131 | 137 | 1 | 157 | 137 | 1 | 183 |
| 137 | 1 | 19 | 137 | 1 | 46 | 137 | 1 | 74 | 137 | 1 | 105 | 137 | 1 | 132 | 137 | 1 | 158 | 137 | 1 | 184 |
| 137 | 1 | 20 | 137 | 1 | 47 | 137 | 1 | 75 | 137 | 1 | 106 | 137 | 1 | 133 | 137 | 1 | 159 | 137 | 1 | 185 |
| 137 | 1 | 21 | 137 | 1 | 48 | 137 | 1 | 76 | 137 | 1 | 107 | 137 | 1 | 134 | 137 | 1 | 160 | 137 | 1 | 187 |
| 137 | 1 | 22 | 137 | 1 | 49 | 137 | 1 | 77 | 137 | 1 | 108 | 137 | 1 | 135 | 137 | 1 | 161 | 137 | 1 | 189 |
| 137 | 1 | 23 | 137 | 1 | 50 | 137 | 1 | 78 | 137 | 1 | 109 | 137 | 1 | 136 | 137 | 1 | 162 | 137 | 1 | 190 |
| 137 | 1 | 24 | 137 | 1 | 51 | 137 | 1 | 81 | 137 | 1 | 110 | 137 | 1 | 137 | 137 | 1 | 163 | 137 | 1 | 191 |
| 137 | 1 | 25 | 137 | 1 | 52 | 137 | 1 | 82 | 137 | 1 | 111 | 137 | 1 | 138 | 137 | 1 | 164 | 137 | 1 | 192 |
| 137 | 1 | 26 | 137 | 1 | 53 | 137 | 1 | 83 | 137 | 1 | 112 | 137 | 1 | 139 | 137 | 1 | 165 | 137 | 1 | 195 |
| 137 | 1 | 27 | 137 | 1 | 55 | 137 | 1 | 84 | 137 | 1 | 113 | 137 | 1 | 140 | 137 | 1 | 166 | 137 | 1 | 196 |

**HENSYNSSONE H570_7** ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 137 | 1 | 197 | 137 | 1 | 224 | 137 | 1 | 253 | 137 | 1 | 281 | 137 | 310 | 14 | 137 | 310 | 58 | 137 | 650 | 0 |
| 137 | 1 | 198 | 137 | 1 | 225 | 137 | 1 | 254 | 137 | 1 | 282 | 137 | 310 | 16 | 137 | 310 | 59 | 137 | 651 | 0 |
| 137 | 1 | 199 | 137 | 1 | 226 | 137 | 1 | 255 | 137 | 1 | 283 | 137 | 310 | 19 | 137 | 310 | 60 | 137 | 652 | 0 |
| 137 | 1 | 200 | 137 | 1 | 228 | 137 | 1 | 256 | 137 | 1 | 284 | 137 | 310 | 21 | 137 | 310 | 61 | 137 | 653 | 0 |
| 137 | 1 | 201 | 137 | 1 | 229 | 137 | 1 | 257 | 137 | 1 | 285 | 137 | 310 | 22 | 137 | 310 | 62 | 137 | 654 | 0 |
| 137 | 1 | 202 | 137 | 1 | 230 | 137 | 1 | 258 | 137 | 1 | 286 | 137 | 310 | 24 | 137 | 572 | 0 | 137 | 655 | 0 |
| 137 | 1 | 203 | 137 | 1 | 231 | 137 | 1 | 259 | 137 | 1 | 287 | 137 | 310 | 25 | 137 | 573 | 0 | 137 | 661 | 0 |
| 137 | 1 | 204 | 137 | 1 | 232 | 137 | 1 | 260 | 137 | 1 | 288 | 137 | 310 | 27 | 137 | 574 | 0 | 137 | 662 | 0 |
| 137 | 1 | 205 | 137 | 1 | 233 | 137 | 1 | 261 | 137 | 1 | 289 | 137 | 310 | 28 | 137 | 575 | 0 | 137 | 710 | 0 |
| 137 | 1 | 206 | 137 | 1 | 234 | 137 | 1 | 262 | 137 | 1 | 290 | 137 | 310 | 29 | 137 | 576 | 0 | 137 | 711 | 0 |
| 137 | 1 | 207 | 137 | 1 | 235 | 137 | 1 | 263 | 137 | 1 | 292 | 137 | 310 | 30 | 137 | 577 | 0 | 137 | 712 | 0 |
| 137 | 1 | 208 | 137 | 1 | 236 | 137 | 1 | 264 | 137 | 1 | 294 | 137 | 310 | 31 | 137 | 578 | 0 | 137 | 713 | 0 |
| 137 | 1 | 210 | 137 | 1 | 237 | 137 | 1 | 265 | 137 | 1 | 295 | 137 | 310 | 36 | 137 | 579 | 0 | 137 | 714 | 0 |
| 137 | 1 | 211 | 137 | 1 | 238 | 137 | 1 | 266 | 137 | 1 | 296 | 137 | 310 | 39 | 137 | 580 | 0 | 137 | 770 | 0 |
| 137 | 1 | 212 | 137 | 1 | 239 | 137 | 1 | 268 | 137 | 1 | 297 | 137 | 310 | 43 | 137 | 581 | 0 | 137 | 771 | 0 |
| 137 | 1 | 213 | 137 | 1 | 240 | 137 | 1 | 269 | 137 | 1 | 298 | 137 | 310 | 44 | 137 | 582 | 0 | 137 | 772 | 0 |
| 137 | 1 | 214 | 137 | 1 | 241 | 137 | 1 | 271 | 137 | 1 | 299 | 137 | 310 | 45 | 137 | 587 | 0 | 137 | 773 | 0 |
| 137 | 1 | 215 | 137 | 1 | 242 | 137 | 1 | 272 | 137 | 1 | 300 | 137 | 310 | 47 | 137 | 589 | 0 | 137 | 774 | 0 |
| 137 | 1 | 216 | 137 | 1 | 243 | 137 | 1 | 273 | 137 | 1 | 301 | 137 | 310 | 48 | 137 | 590 | 0 | 137 | 775 | 0 |
| 137 | 1 | 217 | 137 | 1 | 245 | 137 | 1 | 274 | 137 | 1 | 302 | 137 | 310 | 49 | 137 | 601 | 0 | 137 | 776 | 0 |
| 137 | 1 | 218 | 137 | 1 | 246 | 137 | 1 | 275 | 137 | 1 | 303 | 137 | 310 | 50 | 137 | 602 | 0 | 137 | 777 | 0 |
| 137 | 1 | 219 | 137 | 1 | 248 | 137 | 1 | 276 | 137 | 1 | 304 | 137 | 310 | 51 | 137 | 603 | 0 | 137 | 778 | 0 |
| 137 | 1 | 220 | 137 | 1 | 249 | 137 | 1 | 277 | 137 | 262 | 0 | 137 | 310 | 52 | 137 | 646 | 0 | 137 | 795 | 0 |
| 137 | 1 | 221 | 137 | 1 | 250 | 137 | 1 | 278 | 137 | 310 | 8 | 137 | 310 | 53 | 137 | 647 | 0 | 137 | 796 | 0 |
| 137 | 1 | 222 | 137 | 1 | 251 | 137 | 1 | 279 | 137 | 310 | 10 | 137 | 310 | 56 | 137 | 648 | 0 | 137 | 798 | 0 |
| 137 | 1 | 223 | 137 | 1 | 252 | 137 | 1 | 280 | 137 | 310 | 12 | 137 | 310 | 57 | 137 | 649 | 0 | 137 | 799 | 0 |

**HENSYNSSONE H570_7** ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 137 | 801 | 0 | 240 | 843 | 0 | 247 | 232 | 0 | 247 | 259 | 0 | 247 | 292 | 0 | 249 | 151 | 0 | | | |
| 240 | 558 | 0 | 240 | 844 | 0 | 247 | 233 | 0 | 247 | 260 | 0 | 247 | 293 | 0 | 249 | 152 | 0 | | | |
| 240 | 578 | 0 | 240 | 845 | 0 | 247 | 234 | 0 | 247 | 261 | 0 | 247 | 294 | 0 | 249 | 176 | 0 | | | |
| 240 | 580 | 0 | 240 | 846 | 0 | 247 | 235 | 0 | 247 | 262 | 0 | 247 | 295 | 0 | 249 | 449 | 0 | | | |
| 240 | 587 | 0 | 240 | 847 | 0 | 247 | 236 | 0 | 247 | 263 | 0 | 247 | 296 | 0 | 249 | 450 | 0 | | | |
| 240 | 588 | 0 | 240 | 848 | 0 | 247 | 237 | 0 | 247 | 270 | 0 | 247 | 297 | 0 | 249 | 510 | 0 | | | |
| 240 | 589 | 0 | 240 | 849 | 0 | 247 | 238 | 0 | 247 | 271 | 0 | 247 | 298 | 0 | 249 | 511 | 0 | | | |
| 240 | 592 | 0 | 240 | 850 | 0 | 247 | 240 | 0 | 247 | 272 | 0 | 247 | 299 | 0 | 249 | 512 | 0 | | | |
| 240 | 593 | 0 | 240 | 851 | 0 | 247 | 241 | 0 | 247 | 273 | 0 | 247 | 300 | 0 | 249 | 513 | 0 | | | |
| 240 | 594 | 0 | 240 | 852 | 0 | 247 | 242 | 0 | 247 | 274 | 0 | 247 | 301 | 0 | 249 | 514 | 0 | | | |
| 240 | 595 | 0 | 240 | 853 | 0 | 247 | 243 | 0 | 247 | 275 | 0 | 247 | 302 | 0 | 249 | 515 | 0 | | | |
| 240 | 596 | 0 | 240 | 854 | 0 | 247 | 244 | 0 | 247 | 276 | 0 | 247 | 303 | 0 | 249 | 740 | 0 | | | |
| 240 | 597 | 0 | 240 | 855 | 0 | 247 | 245 | 0 | 247 | 278 | 0 | 247 | 304 | 0 | 249 | 741 | 0 | | | |
| 240 | 598 | 0 | 240 | 856 | 0 | 247 | 246 | 0 | 247 | 279 | 0 | 247 | 305 | 0 | 249 | 742 | 0 | | | |
| 240 | 599 | 0 | 240 | 857 | 0 | 247 | 247 | 0 | 247 | 280 | 0 | 247 | 306 | 0 | 249 | 743 | 0 | | | |
| 240 | 600 | 0 | 240 | 858 | 0 | 247 | 248 | 0 | 247 | 281 | 0 | 247 | 307 | 0 | 249 | 744 | 0 | | | |
| 240 | 601 | 0 | 240 | 859 | 0 | 247 | 249 | 0 | 247 | 282 | 0 | 247 | 308 | 0 | 249 | 745 | 0 | | | |
| 240 | 602 | 0 | 240 | 860 | 0 | 247 | 250 | 0 | 247 | 283 | 0 | 247 | 309 | 0 | 249 | 746 | 0 | | | |
| 240 | 603 | 0 | 247 | 174 | 0 | 247 | 251 | 0 | 247 | 284 | 0 | 247 | 310 | 0 | 249 | 747 | 0 | | | |
| 240 | 604 | 0 | 247 | 188 | 0 | 247 | 252 | 0 | 247 | 285 | 0 | 247 | 311 | 0 | 249 | 748 | 0 | | | |
| 240 | 605 | 0 | 247 | 189 | 0 | 247 | 253 | 0 | 247 | 286 | 0 | 247 | 312 | 0 | 249 | 749 | 0 | | | |
| 240 | 606 | 0 | 247 | 227 | 0 | 247 | 254 | 0 | 247 | 287 | 0 | 247 | 313 | 0 | 250 | 29 | 0 | | | |
| 240 | 839 | 0 | 247 | 228 | 0 | 247 | 255 | 0 | 247 | 288 | 0 | 247 | 314 | 0 | | | | | | |
| 240 | 840 | 0 | 247 | 229 | 0 | 247 | 256 | 0 | 247 | 289 | 0 | 247 | 315 | 0 | | | | | | |
| 240 | 841 | 0 | 247 | 230 | 0 | 247 | 257 | 0 | 247 | 290 | 0 | 247 | 316 | 0 | | | | | | |
| 240 | 842 | 0 | 247 | 231 | 0 | 247 | 258 | 0 | 247 | 291 | 0 | 249 | 125 | 0 | | | | | | |



Utskriftsdato: 13.02.2025

# Nordre Follo kommune

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

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 249 | **Bruksnr.** | 151 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 12 |
| **Adresse** | Njårds vei 1D, 1412 SOFIEMYR | | | | | | | | |

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** | KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023) |
| **Navn** | Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.05.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 8 788 m²<br>**KP Angitt Hensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KP Hensynsonenavn** H570_7 |
| | **Delareal** 3 488 m²<br>**KP Hensynsonenavn** H320_2<br>**KP Fare** Flomfare |
| | **Delareal** 8 789 m²<br>**KP Hensynsonenavn** H110<br>**KP Sikring** Nedslagsfelt drikkevann |



| | |
|---|---|
| | **Delareal** 8 789 m²<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 8 789 m²<br>**KP Hensynsonenavn** H310_1<br>**KP Fare** Ras- og skredfare |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 4903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4903) |
| **Navn** | HELLERASTEN |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.11.1958 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6791/4903_bestemmelser1.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 481 m²<br>**Formål** Garasje<br>**Feltnavn** f_<br>**Utdyp.** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse |
| | **Delareal** 8 306 m²<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 116 m²<br>**Formål** Frisiktsone |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009) |
| **Navn** | SKRENTEN PANORAMA |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | SEKSJON 12 | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 22.03.1984 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 1/28 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 249/151, 249/151/0/1, 249/151/0/2, 249/151/0/3, 249/151/0/4, 249/151/0/5, 249/151/0/6, 249/151/0/7, 249/151/0/8, 249/151/0/9, 249/151/0/10, 249/151/0/11, 249/151/0/12, 249/151/0/13, 249/151/0/14, 249/151/0/15, 249/151/0/16, 249/151/0/17, 249/151/0/18, 249/151/0/19, 249/151/0/20, 249/151/0/21, 249/151/0/22, 249/151/0/23, 249/151/0/24, 249/151/0/25, 249/151/0/26, 249/151/0/27, 249/151/0/28 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 249/151, 249/151/0/1, 249/151/0/2, 249/151/0/3, 249/151/0/4, 249/151/0/5, 249/151/0/6, 249/151/0/7, 249/151/0/8, 249/151/0/9, 249/151/0/10, 249/151/0/11, 249/151/0/12, 249/151/0/13, 249/151/0/14, 249/151/0/15, 249/151/0/16, 249/151/0/17, 249/151/0/18, 249/151/0/19, 249/151/0/20, 249/151/0/21, 249/151/0/22, 249/151/0/23, 249/151/0/24, 249/151/0/25, 249/151/0/26, 249/151/0/27, 249/151/0/28 |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 22.03.1984 | | | 249/151, 249/151/0/12 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| AASE HEIDI<br>F250665***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Njårds vei 1D<br>1412 1412 SOFIEMYR | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Njårds vei 1D | H0101 | 249/151/0/12 | 120 | 5 | 1 | 1 | Kjøkken |
| Bolig | Njårds vei 1D | H0101 | 249/151/0/12 | 21 | 1 | 0 | 0 | |

## Adresse

### Vegadresse: Njårds vei 1 D

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1412 SOFIEMYR | Kirkesogn | 02100103 Kolbotn |
| Grunnkrets | 808 Midtre Hellerasten | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 9 Hellerasten | Skolekrets | 9 Tårnåsen |



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-249/151/0/12
Norkart
Utskriftsdato: 13.02.2025 15:27

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 149578722 | | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 15.04.1964 |
| 2 | 149578722 | 1 | Tilbygg | Ferdigattest (FA) | 02.09.2024 |

### 1: Bygning 149578722: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.04.1964

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 120 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 120 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 13 |
| Energikilder | Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 15.04.1964 | 16.03.2001 |
| Data fra bygningsendring overført | 03.09.2024 | 03.09.2024 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Njårds vei 1D | H0101 | 249/151/0/12 | 120 | 5 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 62 | 0 | 62 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 58 | 0 | 58 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 149578722-1: Tilbygg, Ferdigattest 02.09.2024

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 21 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 21 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 13 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 29.01.2018 | 07.02.2018 |
| Igangsettingstillatelse | 24.10.2018 | 05.11.2018 |
| Ferdigattest | 02.09.2024 | 03.09.2024 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Njårds vei 1D | H0101 | 249/151/0/12 | 21 | 1 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 12 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/151*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | TYRIBO - 28 SEKSJONER | Beregnet areal | 8788.8 |
| Etablert dato | 06.12.1958 | Historisk oppgitt areal | 8796 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.1 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6631701.26 | 601962.21 | 0 | Ja | 8788.8 | |

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

Utskriftsdato: 13.02.2025

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 249 | **Bruksnr.** | 151 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 12 |
| **Adresse** | Njårds vei 1D, 1412 SOFIEMYR | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---|---:|
| Avløp | 4 580,00 kr |
| Renovasjon | 3 591,00 kr |
| Vann | 2 901,00 kr |
| **Sum** | **11 072,00 kr** |

**Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---:|---|---:|---:|---:|
| Abonnement vann bolig | 1 Boenhet | 2 946,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 946,00 kr | 0,00 kr |
| Abonnement avløp bolig | 1 Boenhet | 4 689,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 689,00 kr | 0,00 kr |
| | | | | **Sum** | **7 635,00 kr** | **0,00 kr** |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

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

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

Nordre Follo kommune

**KOMMUNALE GEBYRER 2024**

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

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

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

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

Kommunen har for **2024** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

| | per. $m^3$ | per. år |
|---|---|---|
| Vann pr. $m^3$ | Kr 34,20 | |
| Avløp pr. $m^3$ | Kr 41,85 | |
| Abonnementsgebyr vann - Bolig | | Kr 2910,00 |
| Abonnementsgebyr avløp - Bolig | | Kr 4580,00 |
| Helårsrenovasjon standard | | Kr 3591,00 |
| Helårsrenovasjon større | | Kr 4668,00 |
| Helårsrenovasjon mindre | | Kr 2514,00 |
| Fellesrenovasjon | | Kr 3591,00 |
| Renovasjon nabodeling | | Kr 2873,00 |
| Feiergebyr bolig | | Kr 444,00 |

**LEGALPANT**

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



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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 13.02.2025

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3207 | **Gårdsnr.** | 249 | **Bruksnr.** | 151 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 12 |
| **Adresse** | Njårds vei 1D, 1412 SOFIEMYR | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

**Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.**

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0102/25
Vår referanse: 3678369/25752460
Bestilling: C3 2025-02-14 (5) 53

Dato
14.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2800 | 6 | 22.3.1984 | BRUKSRETT<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>PANTSETTELSESERKLÆRING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3207 NORDRE FOLLO | 249 | 151 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48



Tinglysingsstempel

DAGSOKFORT
22.MAR84 02800
SEKSJONERINGEREN I
INDRE FOLLO

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 49 | Bnr. 151 | Fnr. | Kommune Oppegård |
| **2. Eier** | Navn: Tyribo Borettslag | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 j.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[X] bruksenhetenes areal<br>[ ] eller bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 6 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[X] kommunen har meddelt at ~~gjort vedtak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd~~ og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48



**. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 28 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | Bolig | 1 | 21 | Bolig | 1 |
| 2 | " | 1 | 22 | " | 1 |
| 3 | " | 1 | 23 | " | 1 |
| 4 | " | 1 | 24 | " | 1 |
| 5 | " | 1 | 25 | " | 1 |
| 6 | " | 1 | 26 | " | 1 |
| 7 | " | 1 | 27 | " | 1 |
| 8 | " | 1 | 28 | " | 1 |
| 9 | " | 1 | 29 | | |
| 10 | " | 1 | 30 | | |
| 11 | " | 1 | 31 | | |
| 12 | " | 1 | 32 | | |
| 13 | " | 1 | 33 | | |
| 14 | " | 1 | 34 | | |
| 15 | " | 1 | 35 | | |
| 16 | " | 1 | 36 | | |
| 17 | " | 1 | 37 | | |
| 18 | " | 1 | 38 | | |
| 19 | " | 1 | 39 | | |
| 20 | " | 1 | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | 28 |

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**. Supplerende tekst** Sameiet skal ha panterett begrenset oppad til kr. 20.000,00 med pant etter 80 % av lånetakst for sameiernes forpliktelser etter vedtektene. Med den enkelte seksjon følger rett til bruk av kjellerboder og andre fellesanlegg etter beslutning i sameiets organer.

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 16. mars/84 | Tyribo Borettslag A/L |
| Sted | Styremedlem / Styremedlem |

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| | | |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON 20 22 70 — TELEX 76093 KADEP N
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., OSLO 1

Advokat G. Mack
Prinsensgt. 22

OSLO 1

| Deres ref. | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) | Dato |
|---|---|---|
| | 1264/82 B JB/RJ | 22. september 1982 |

TYRIBO BORETTSLAG, OPPEGÅRD - SØKNAD OM OPPLØSNING ETTER LOV OM BORETTSLAG § 78 TREDJE LEDD

Vi viser til tidligere korrespondanse, senest Deres brev av 17. mars 1982.

I medhold av lov om borettslag § 78 tredje ledd godkjenner departementet vedtak om oppløsning av Tyribo borettslag.

Dette vedtaket må ikke settes i verk før boligbyggelagets klagefrist er ute, og heller ikke før eventuell klage er avgjort, jfr. forv.l. § 42.

Gjenpart av dette brevet er sendt til Oppegård kommune og til Oppegård boligbyggelag.

Med hilsen

Jan Kristiansen (e.f.)

L. Hellegyte

Saksbehandler:
Jon Bachke

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48



Oppegård kommune — Finansrådmannen
1410 Kolbotn
Telefon (02) 801060

Advokat G. Mack
Prisnensgt. 22 IV

OSLO 1

| Vår ref. | Deres ref. | Ark | Dato |
|---|---|---|---|
| J.nr. S.3063/83 TS/eo | | 315 | 21. oktober 1983 |

LOV OM EIERSEKSJONER § 5 NR. 4 - TYRIBO BORETTSLAG - GNR. 49 BNR. 151 I OPPEGÅRD

Oppegård kommune bekrefter at gnr. 49 bnr. 151 - Tyribo borettslag - ikke berøres av vedtaket om byfornyelse eller utbedringsvedtak i henhold til lov av 28. april 1967 nr. 1 om fornyelse av tettbygd strøk. Seksjonering vil derfor kunne skje uhindret av forbudet i lov om eierseksjoner § 5 nr. 4 tredje ledd.

Med hilsen

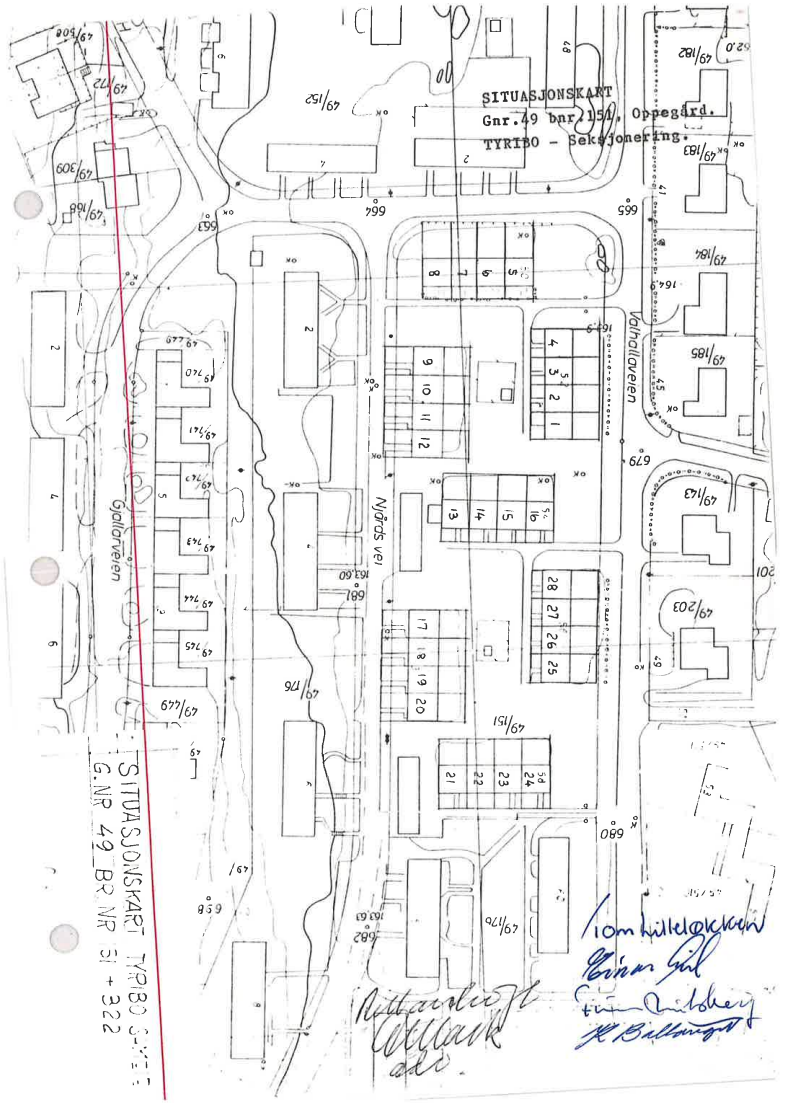
Knut Olav Moen
Finansrådmann

Terje Sørk
Rådmannssekretær

Bankgiro: 1614.48.20170
Postgiro: 5348107

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48





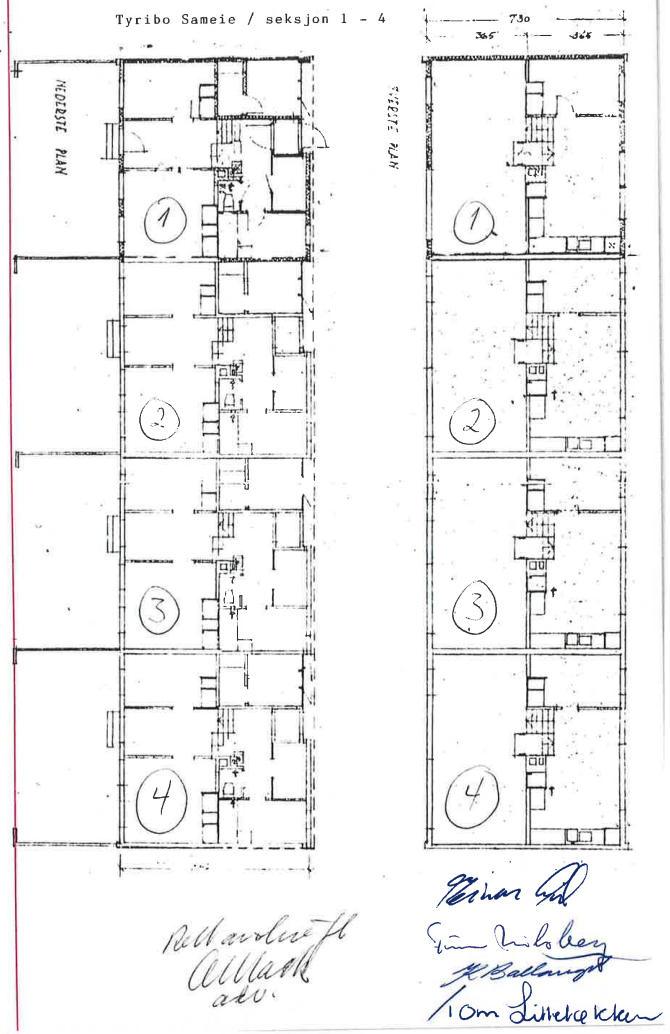

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48



Valhallaveien 52, gnr. 49 bnr. 151, Oppegård. 1/

Tyribo Sameie / seksjon 1 - 4




Bellona Utvikling AS

Tom Lillebakken

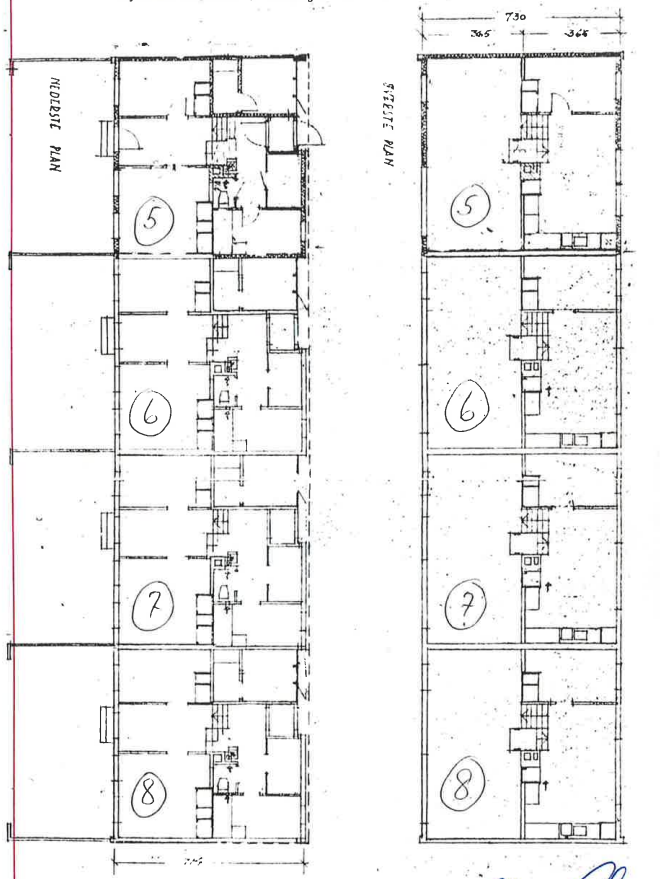
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48



Valhallaveien 50, gnr.49 bnr.151, Oppegård.
Tyribu Samèie / seksjon 5 - 8

2.



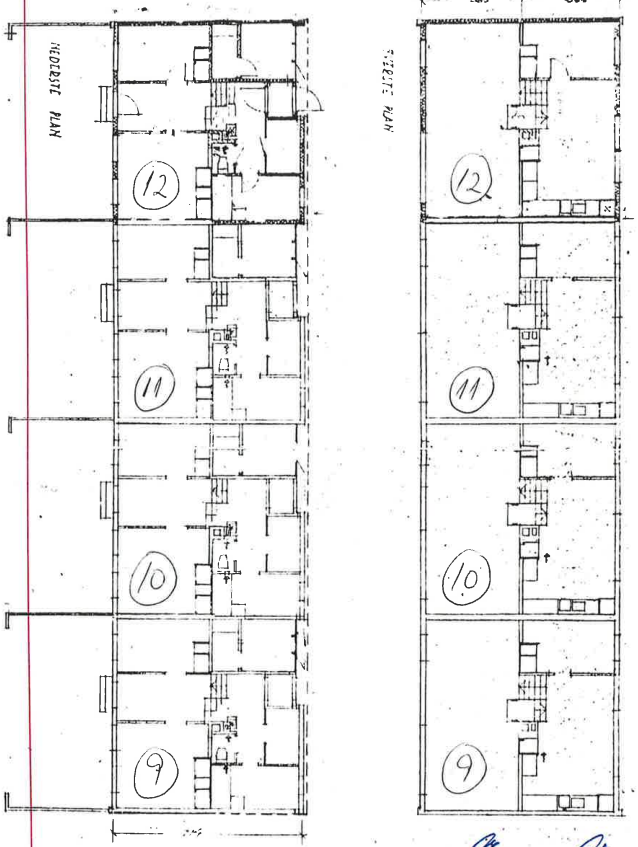

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48


Njårdsvei 1, gnr.49 bnr.151, Oppegård.

Tyribo Sameie / seksjon 9 - 12.

3v




Einar
Tom. Dittebrekken

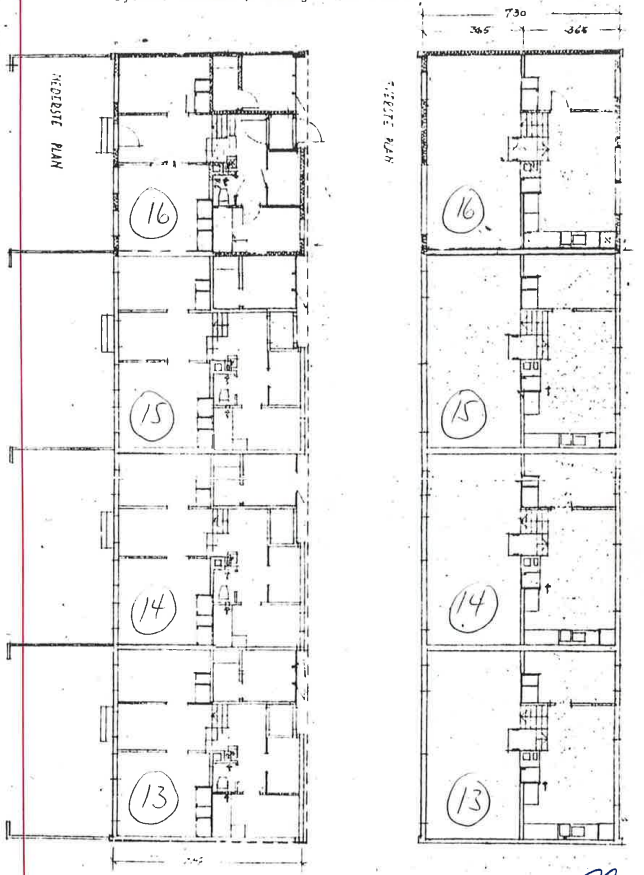
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48



Valhallaveien 54, gnr.49 bnr.151, Oppegård.
Tyribo Sameie / seksjon 13 - 16.

4.



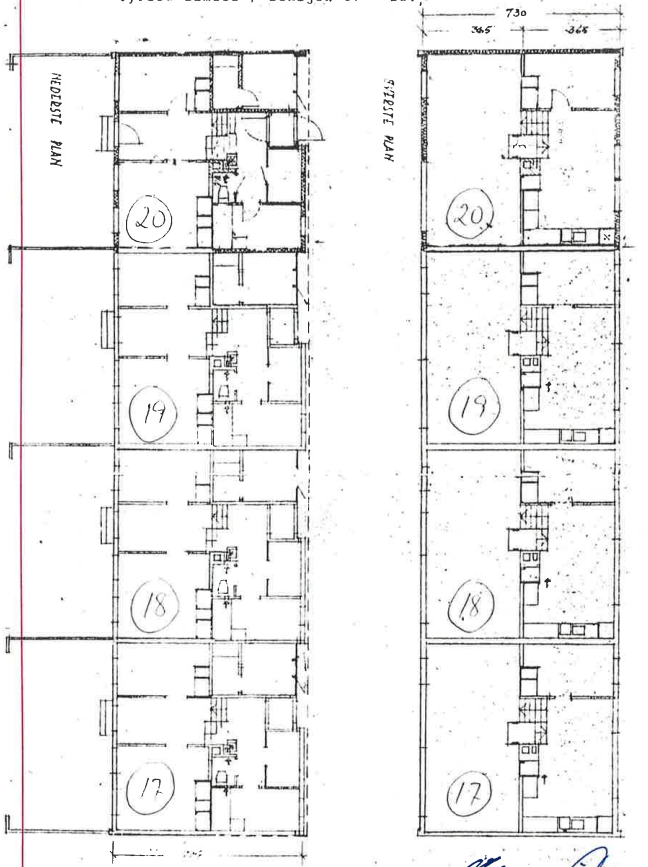

Tom. Lillebekken

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48


Njårdsvei 3, gnr.49 bnr.151, Oppegård.

Tyribo Sameie / seksjon 17 - 20.

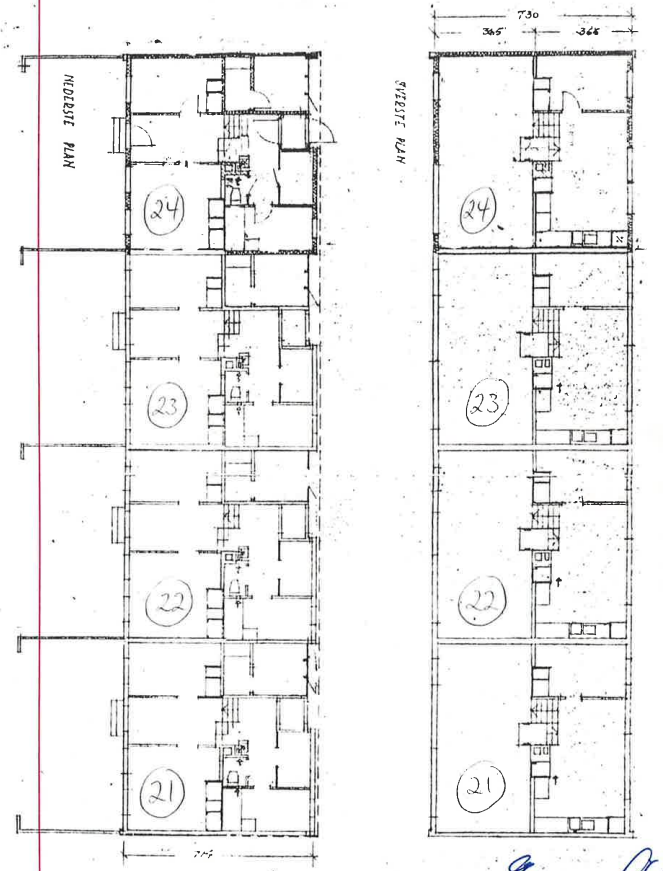



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48


Valhallaveien 58 , gnr.49 bnr.151, Oppegård.
Tyribo Saméie / seksjon 21 - 24

6

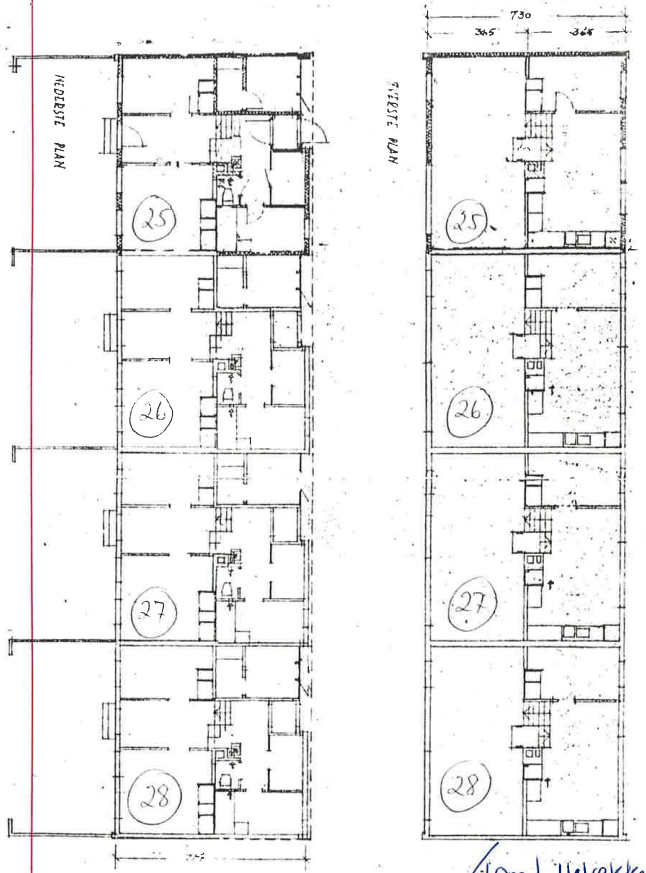



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48
Side 18 av 20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48


Valhallaveien 56, gnr.49 bnr.151, Oppegård.
Tyribo Sameie / seksjon 25 - 28.

7.



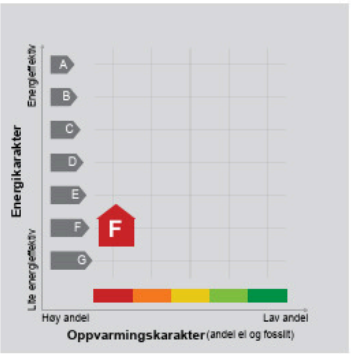

Som tilleggsskjema
Eksakt Sid
for Tyribo
Ballangrud

Dette godkjennes
Oslo
a.k.v.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2800/6
Uthentet 2025-02-14 13:48

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Njårds vei 1D |
| Postnummer | 1412 |
| Sted | SOFIEMYR |
| Kommunenavn | Nordre Follo |
| Gårdsnummer | 249 |
| Bruksnummer | 151 |
| Seksjonsnummer | 12 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 149578722 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-83022 |
| Dato | 21.02.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 19 952 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 19 952 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1960 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 123 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

# Njårds vei 1D

Nabolaget Hellerasten/Sofiemyr nordre - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Tårnåsen skole (1-7 kl.)** | 551 elever, 27 klasser | 7 min 🚶 0.6 km |
| **Kolbotn skole (1-7 kl.)** | 345 elever, 18 klasser | 23 min 🚶 1.6 km |
| **Hans Nielsen Hauges grunnskole...** | 4 elever, 1 klasse | 23 min 🚶 1.6 km |
| **Hellerasten ungdomsskole (8-10...** | 237 elever, 16 klasser | 9 min 🚶 0.7 km |
| **Wang Ung Follo (8-10 kl.)** | 124 elever, 6 klasser | 21 min 🚶 1.6 km |
| **Roald Amundsen videregående sk...** | 597 elever, 39 klasser | 6 min 🚗 3 km |
| **Ski videregående skole** | 640 elever, 25 klasser | 18 min 🚗 13.6 km |

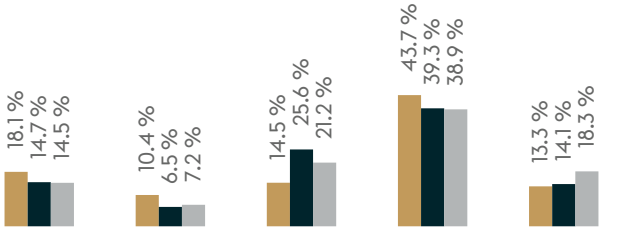
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Huldrefaret** | Linje 81, 81N, 83 | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Kolbotn stasjon** | Linje L2, L2x | 21 min 🚶 1.6 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 21 min 🚗 19.6 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 48 min 🚗 |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Hellerasten barnehage (1-5 år)** | 45 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| **Augestad barnehage Tårnåsen (1...** | 19 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| **Hareveien barnehage (1-5 år)** | 84 barn | 7 min 🚶 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hellerasten/Sofiemyr nord... | 1 324 | 491 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 91/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Tårnåsen skole | 7 min |
| Hellerasten skole | 10 min |
| Mudo Oppegård | 14 min |
| SATS Kolbotn | 20 min |

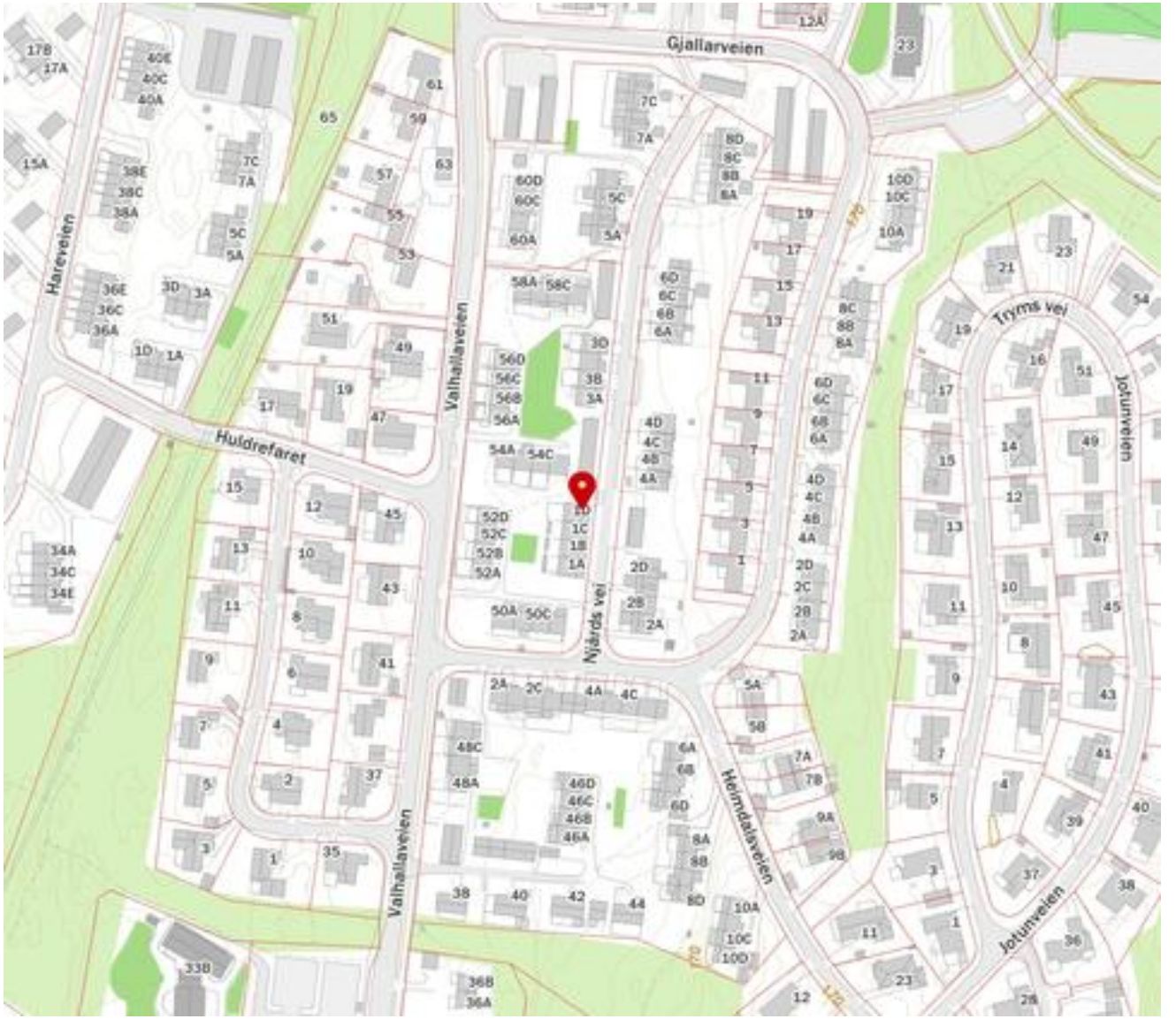
*«Barnevennlig område med nærhet til skogen, kun 12 minutter med tog fra Oslo sentrum»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0102/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Njårds vei 1D 1412 SOFIEMYR

**Betegnelse:** Gnr 249, bnr 151, snr 12 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no