

Mellomåsveien 116

3 soverom | 126 kvm | Rekkehus





Velkommen til

Mellomåsveien 116

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
14	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Pent og innbydende rekkehus | Solrike uteplasser | Attraktiv og barnevennlig beliggenhet | Nærme skoler og marka

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	171 380,-
Totalpris	6 971 380,-
BRA-i	126 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1982
Eierform	Eiet

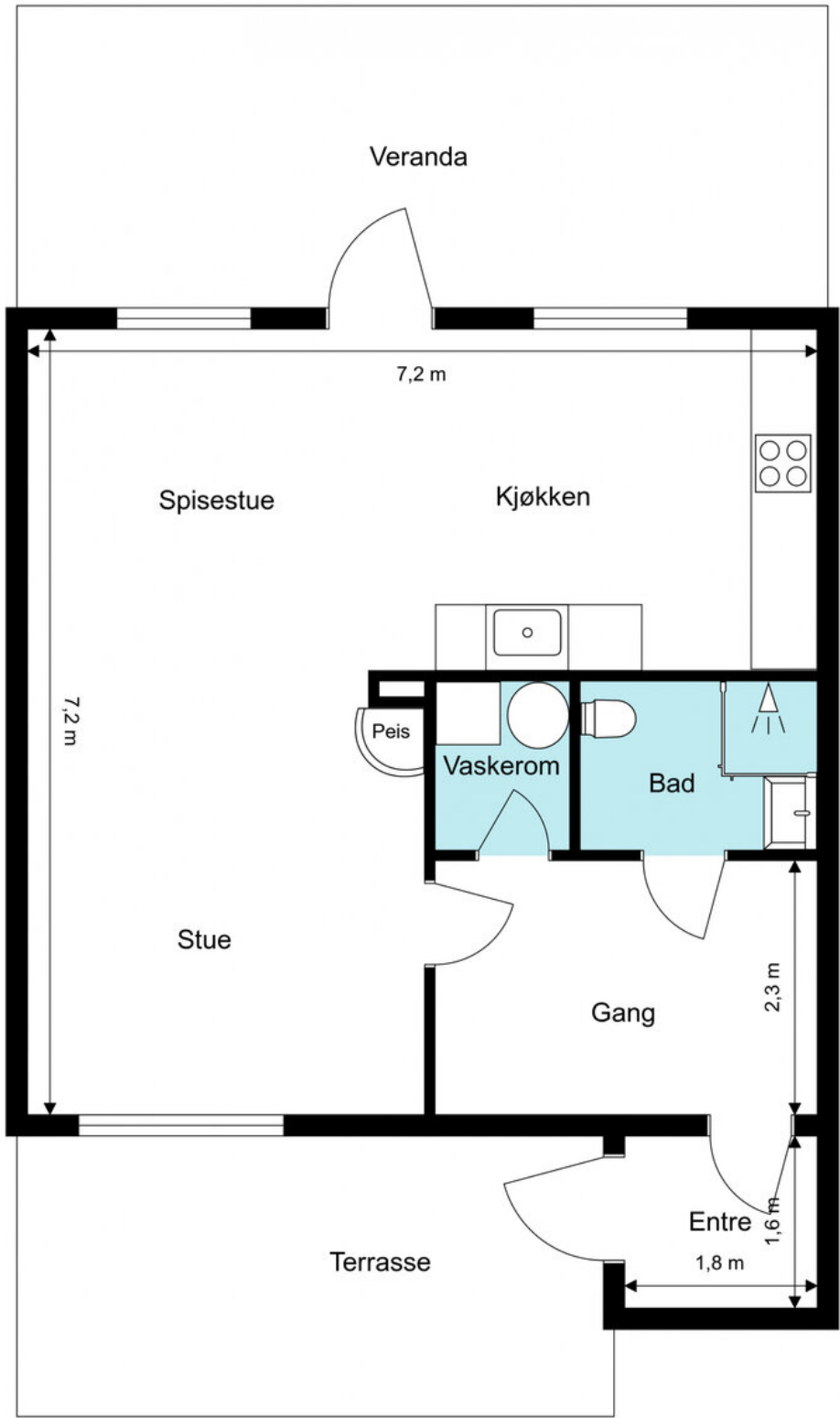
Kort fortalt

Velkommen til Mellomåsveien 116, et praktisk og velholdt rekkehus med god planløsning, fine uteområder og en attraktiv beliggenhet på populære Trollåsen! Dette er en bolig som passer perfekt for familien som ønsker kort vei til barnehager, skoler, grøntområder og kollektivtransport – samtidig som man bor trygt og tilbaketrukket i et hyggelig boligtau.

- To delikate bad + vaskerom renover i 2024
- Ny varmtvannsbereder (2024)
- Luft-til-luft varmepumpe + peis i stue
- Elbillader – egen plass i garasjeanlegg
- 3 soverom + kjellerstue
- Store uteplasser – terrasse + balkong
- Rolig, solrikt og barnevennlig boligområde
- Kort vei til kollektivtransport
- Kort vei til butikker og senter

HUUN PROSJEKT

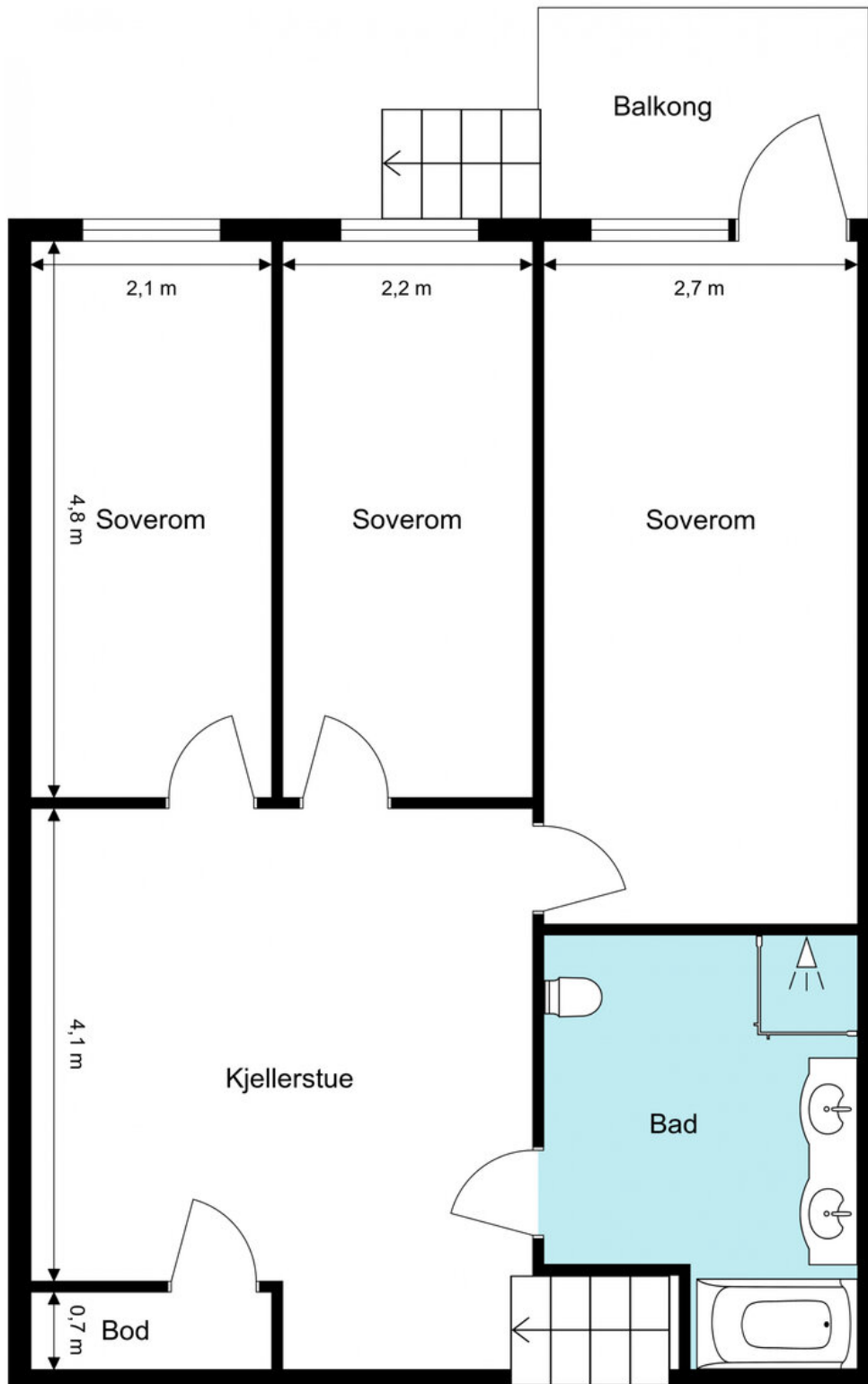
Mellomåsveien 116



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Mellomåsveien 116



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Romslig entré med god plass til ytterjakker og sko.



Videre inn i 1. etasje finner du en stor og romslig stue/spisestue, samt utgang til den vestvendte terrassen.

Flott peisovn som varmer godt på kalde dager. Legg også merke til varmluftspumpa som er montert i stuen.



Flott utsikt og god plass til både sofagruppe, spisebord og grill.



Videre inn i boligen finner du et stort og romslig kjøkken i tilknytning til spisestuen.

En åpen og sosial etasje med store vindusflater.



Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2024 og har en nydelig utførelse.



Badet fremstår som moderne og gjennomført med innfellbare dusjvegger av glass, svarte blande batteri og dusjgarnityr, vegghengt toalett og sort servant med underskap.

Vaskerom (pusset opp samtidig som badet) inneholder vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereider. I forbindelse med omfattende oppussingsarbeider av bad i 2024 ble også deler av sikringsskapet oppgradert.



I underetasjen finner du en stor og romslig kjellerstue. I tillegg har du her en meget praktisk innvendig bod for å gjemme unna støvsugeren.



Lun og fin kjellerstue. Det er gulvvarme i kjellerstuen, samt hovedsoverom og bad.

Badet i underetasjen ble utvidet og pusset opp samtidig som badet og vaskerommet i 1. etasje, dvs. 2024.



Her kan du virkelig finne roen i den travle hverdagen.



Stort og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og utgang til balkong.

Selger benytter i dag soverom nr. 2 som sitt eget walk-in closet. Dette rommet kan selvfølgelig enkelt innredes som soverom ved behov.



Dette er en særdeles stille og barnevennlig beliggenhet. På grendelagets fellesarealer finner du blant annet lekeplass for de minste. I tillegg har du en garasjeplass i felles rekke, samt tilgang til gjesteparkeringsplasser.



I bakgrunnen kan du også skimte Ingierkollen Slalåmsenter.

Kort vei til Mellomåsen barnehage.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0308/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Mellomåsveien 116, 1414 TROLLÅSEN
Gnr 239, bnr 617 (ideell andel 1/1) / Gnr 239, bnr 262
(ideell andel 1/50) i Nordre Follo kommune

Selgere
Hasiba Abdellaoui
Khalid Echarif

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

171 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
186 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 971 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
6 986 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 71 kvm.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 33 kvm.

Garasje/uthus
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
1. etasje:
Lys og trivelig stue med vedfyrt peis og utgang til stor terrasse på ca. 20 m². Praktisk kjøkken med god skaplass og delvis integrerte hvitevarer. I tillegg finner du moderne bad fra 2024 med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og lekre detaljer, samt eget vaskerom i samme stil med plass til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Underetasje:
Tre gode soverom, romslig kjellerstue, bod og nytt lekkert spabad (2024) med både dusj og badekar. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong og trapp videre ut.

Standard
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:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder.

Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.

- Terrengforhold:

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg på oversiden av huset.

- Yttervegger:

TG2 pga alder og slitasje på kledningen.

- Vinduer og ytterdører:

TG2 er gitt med bakgrunn av at forventet brukstid for vinduene er passert for vinduene i 1.etg.

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon.

Videre er taktekking antatt fra byggeår og dermed passert forventet brukstid. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft. Videre ble det registrert noe fuktskjolder spesielt rundt gjennomføringer.

Ny taktekking må påregnes i nær fremtid.

- Bod i kjeller Gulvets overflate:

TG2 er vurdert for gulv i underetasje, da oppbygging ikke er kjent eller dokumentert.

- Bod i kjeller Fuktmåling og ventilasjon:

TG2 pga utilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

- Ventilasjon:

TG2 pga manglende dokumentasjon på alder, kapasitet og funksjon av ventilasjonsanlegget.

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann:

- Undertak, lekter og yttertekking(taktekkingen):

Undertak er ikke vurdert da det ikke er mulig å inspisere fra oversiden.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader i felles garasjerekke (ladeboks må kjøpes). Det er også gjesteparkering samt gate parkeringsplasser.

Grendelaget har valgt Easee som felles ladesystem for

elbiler. Eventuelle ladekostnader faktureres

etterskuddsvis i januar og juli og blir tilsendt beboere på e-post. Lading faktureres etter forbruk. Belastet pris per kWh beregnes på grunnlag av spotpris + avgifter (energiledd, fastledd, elavgift osv.). En gjennomsnittlig kWh-pris settes per måned og multipliseres med forbrukt mengde strøm. Kostnaden tilsvarer den merkostnaden ladingen påfører grendelaget, uten ekstra påslag.

Det er øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bygg AS
Proff Elektriker AS.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bygg AS.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bygg AS.

- 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: Terrasser
pusset opp sommer 2025. Mørki Holding AS.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker
AS.

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

Ja

Når ble kontrollen utført? Slutten av 2024/starten av 2025.

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert
oppheng.

- 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: Rør i begge våtrom og vaskerom. Oslo Bygg AS.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Småhusbebyggelse fra 1982. Grunnmur antatt av betong som er fundamentert på faste masser. Etasjeskiller antatt i trekonstruksjon. Yttervegger med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel.

Takkonstruksjon av type saltak som er belagt med takshingel. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som følger med er kjøleskap, oppvaskmaskin integrert ovn, vaske maskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler på gulv i underetasje, samt på begge bad og vaskerom.
- Elektriske panelovner på noen oppholdsrom.
- Mitsubishi varmepumpe (luft-luft).
- Vedfyrte peis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 223,-pr. 2026

Prognose for kommunale gebyrer på eiendommen i 2026 er kr: 20 223,- og inkluderer:

- Gebyrer for vann og avløp
- Renovasjon

Kommunale avgifter inkluderer:

Det er installert vannmåler på eiendommen.

Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Årlig velavgift på kr 12 000,-, pr år, men betales kr 6000 hvert,- halvår i Januar og Juli.

Inkluderer:

- TV
- Internett (50/5 Mbit)
- Måking/strøing
- Feiing
- Gartner tjenester
- Gartner tjenester på fellesområder
- Drift/forsikring av garasjebygg

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 532 992,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 131 966,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 7069926

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har kabel tv og bredbånd inkludert i felles utgifter til velforeningen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 150 kvm (Eiertomt)

Solrik og stille tomt i attraktivt og barnevennlig boligtau på Trollåsen.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Trollåsen. Det er kort vei til Kolbotn sentrum med gågater og kulturhus. Kolbotn Torg har 50 spennende butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester. Alternativt ligger Vinterbro senter, Ski storsenter og Oslo sentrum godt innen rekkevidde via bil og offentlig kommunikasjon.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Mastemyr som ligger få minutter gange fra boligen. Fra Kolbotn stasjon til Oslo S bruker toget ca. 16-19 min. Med bil fra Trollåsen tar det ca. 4 min til Kolbotn Torg, 7 min til Ingierstrand, 12 min til Vinterbro senter, 14 min til Oslo S, 16 min til Ski Storsenter og 42 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Fra eiendommen er det gangavstand til Vassbonn barneskole og Ingieråsen ungdomsskole. Roald Amundsen videregående skole ligger på Sofiemyr. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder og et godt utvalg av barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Buss linje 83, 83N, 5 min gangavstand.
Tog Kolbotn stasjon, linje L2, L2x, 21 min gangavstand.
Tog Oslo S totalt 24 ulike linjer, 19 min gangavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærheten:
Trolldalen barnehage, 6 min gangavstand.
Mellomåsen barnehage, 5 min gangavstand.
Trolldalen barnehage Trollåsen, 10 min gangavstand.
Eiendommen sogner til Vassbonn skole (1-7kl), med 6 min gangavstand.
Nærmeste ungdomsskole er Ingieråsen skole (8-10 kl.), med 14 min gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.10.1982, for boligbygg.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.01.2011, for bolig - tilbygg.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og reguleres av reguleringsplan for Mellomåsen Felt B med ikraftsettelse 08.01.1980, med tilhørende bebyggelsesplan for Mellomåsen Felt B2 og B3 med ikraftsettelse 19.06.1980. Området forøvrig er regulert til frittliggende- og konstenrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, friområder, anlegg for lek og veiareal.

Kommunen opplyser om følgende reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter).

Id: 202303.

Navn: Trollåsveien 30-36.

Status: Planlegging igangsatt.

Plantype: Detaljregulering.

Meglers forklaring: Eier av eiendommen Trollåsveien 34-36 ønsker å bygge et nytt lager- og industribygg med tilhørende kantine i eksisterende byggegrop, nord på eiendommen sin. Det vurderes å opparbeide fortau fra tomten og sørover langs Trollåsveien. Delen av planområdet som er lengst sør og nærmest boligen, er der det er planlagt fortau. Dette ligger omkring 350m i luftlinje fra boligen. Der lager- og industribygget er planlagt er lengst nord, og omkring 650m i luftlinje fra boligen. Planen vil ikke føre til endring i bruken av boligen i Monrad Johansens vei 4. For ytterligere informasjon, konferer megler.

Konsesjon

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Egenerklæring må signeres av kjøper og bekreftes av kommunen for at skjøtet kan tinglyses. Konsesjon gjelder seksjonens andel i realsameie.
Gnr: 239, Bnr: 262, - 1/50

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/239/617:

29.09.1981 - Dokumentnr: 8250 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr. 39 bnr. 262

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1981 - Dokumentnr: 8250 - Best om

garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1981 - Dokumentnr: 10744 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3207 Gnr:239 Bnr:262

01.01.2020 - Dokumentnr: 763854 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0217 Gnr:39 Bnr:617

01.01.2024 - Dokumentnr: 113412 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:239 Bnr:617

3207/239/262:

29.09.1981 - Dokumentnr: 8250 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr. 39 bnr. 262
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1981 - Dokumentnr: 8250 - Best om
garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1981 - Dokumentnr: 10744 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3207 Gnr:239 Bnr:262

01.01.2020 - Dokumentnr: 763854 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0217 Gnr:39 Bnr:617

01.01.2024 - Dokumentnr: 113412 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:239 Bnr:617

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](https://www.hjem.no/finn.no) 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avvike 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging (nedjustert fra kr. 16.900,-) kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 7 000,-

Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 200,- 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. 3 900,-.

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 13. januar 2026

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95724674

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B

0855 Oslo

Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Mellomåsveien 116

Nabolaget Mellomåsen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vassbonn skole (1-7 kl.)	6 min	0.4 km
418 elever, 22 klasser		
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 ...)	14 min	1 km
337 elever, 22 klasser		
Roald Amundsen videregående sk...	11 min	5.2 km
597 elever, 39 klasser		
Ski videregående skole	23 min	18.8 km
640 elever, 25 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Mastemyr	11 min
Oppegård Kommunehus Syd - Nord...	17 min

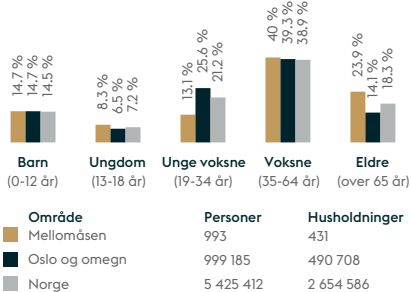
Offentlig transport

Mastemyr	5 min	0.5 km
Linje 83, 83N		
Kolbotn stasjon	21 min	1.6 km
Linje L2, L2x		
Oslo S	19 min	12.2 km
Totalt 24 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	49 min	

Barnehager

Trollidalen bhg. Vassbonn (1-5 ...)	6 min	0.4 km
44 barn		
Mellomåsen barnehage (1-5 år)	5 min	0.5 km
62 barn		
Trollidalen barnehage Trollåsen...	10 min	0.8 km
30 barn		

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vassbonn skole	4 min
Sagbo ballplass	8 min
Puls Trollåsen	12 min
Puls Kantor	15 min

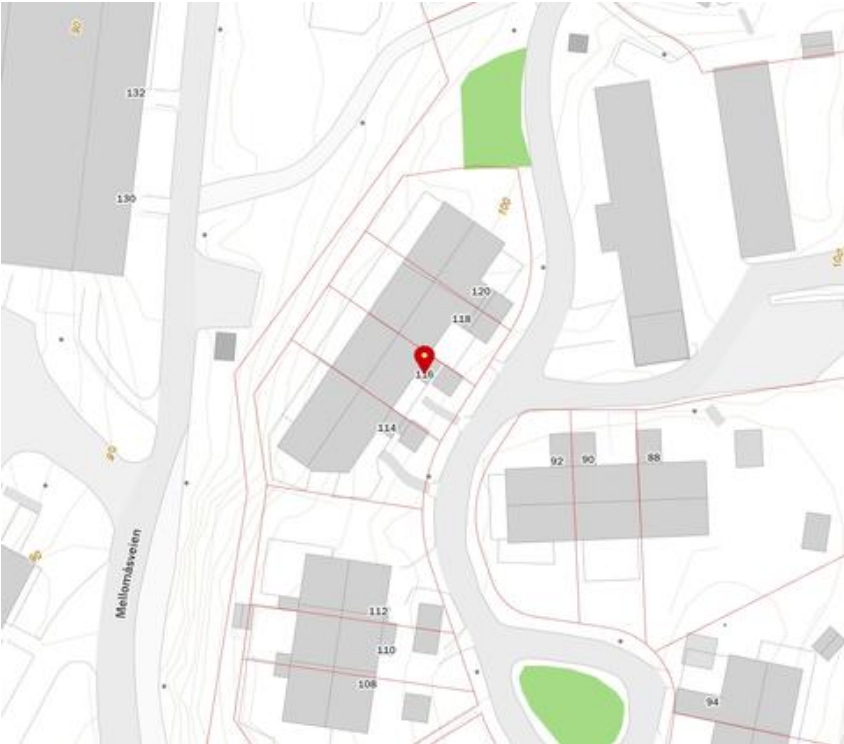
«Det er stille og rolig med hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

SELVEIER REKKEHUS

Mellomåsveien 116, 1414 Trollåsen



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Christopher Huun
Drammensveien 147
Oslo 0277
christopher@huunprosjekt.no
Tlf: 92232383

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:239, Bnr: 617
Hjemmelshaver:	Khalid Echarif og Hasiba Abdellaoui
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	150 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema
Ligningsverdi:	Se opplysninger fra megler
Byggeår:	1982

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

15.12.2025

Forutsetninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele befaringen.

Oppdragsgiver:

Khalid Echarif

Tilstede under befaringen:

Hasiba Abdellaoui

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Solrik og stille tomt i attraktivt og barnevennlig boligun på Trollåsen.

OM BYGGEMETODEN:

Småhusbebyggelse fra 1982.

Grunnmur antatt av betong som er fundamentert på faste masser.

Etasjeskiller antatt i trekonstruksjon. Yttervegger med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel.

Takkonstruksjon av type saltak som er belagt med takshingel. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Praktisk og innholdsrikt rekkehus fra 1982.

God planløsning med 3 soverom, kjellerstue og bad i underetasje. Stue, kjøkken og bad i 1.etg. Hyggelige uteområder og barnevennlige omgivelser.

Begge bad og vaskerom renoverert i 2017.

Boligen fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektriske varmekabler på gulv i underetasje, samt på begge bad og vaskerom.

Elektriske panelovner på noen oppholdsrom.

Mitsubishi varmepumpe (luft-luft).

Vedfyrt peis i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:

Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslukkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:

Uthus (bod) på ca 5m² ved inngangsparti.

Boligen disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Egen garasjeport og forberedt for elbil-lader.

Noen gjesteparkeringsplasser for sameiet.

DOKUMENTKONTROLL:

-Opplysninger fra selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-Propcloud

-Boligmappa.no

-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Noen vegger med panel, slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slette overflater generelt, panel i himling i underetasje.

Himlingshøyde er målt til 2,4m i 1.etg og ca 2,2m i underetasje.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Vinduer og balkongdør i underetasje fra 2010.
- Begge bad og vaskerom renoveret i 2024. Arbeidene utført av Oslo Bygg, dokumentasjon fremlagt.
- Malt overflater de siste to år.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

- BRA-i: Internt bruksareal
- BRA-e: Eksternt bruksareal
- BRA-b: Innglasset balkong
- TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	55	0	0	33
Underetasje	71	0	0	5
SUM BYGNING	126	0	0	38
SUM BRA	126			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utebod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

1.etasje:
Kjøkken, stue, bad, vaskerom, trapp, entre og gang.

Underetasje:
3 soverom, trapp, kjellerstue, bod og bad.

BRA-e:

Utebod

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks. privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Uthus på 5m² bygget opp i tilsvarende materialer som rekkehus. Ikke isolert.

Registrert noe råteskade på panel.

Opplyst at det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Forberedt for elbil-lader.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

13/01/2026

Christopher Huun

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grunnmur av støpt såle mot grunn, ukjent ut ifra oppføringstidspunktet om det er etablert fuktsperre og isolasjon mot grunn. Drenering av faste masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, grunnforhold anses å være stabile på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder.

Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Utvendig terreng bestående av treplattinger med bed, gressarealer og beplantning.

Bygningsmassen er oppført i lett skrånende terreng med fall fra forsiden av huset og ned mot hagen. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg på oversiden av huset.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger bestående av isolert bindingsverk av tre med liggende malt trepanel antas å være fra byggeår.

Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten å gjøre destruktive inngrep, antatt normal lufting for boligens byggeår.

Kledningen har tegn til alder og slitasje noen steder. Spesielt ned mot terreng og terrasser. Det må forventes normalt vedlikehold samt utskiftninger i fremtiden. Maling må påregnes.

TG2 pga alder og slitasje på kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer og balkongdør i 1.etg av 2-lags isolerglass og trekarmer fra byggeår 1981.
Tre stk vinduer og balkongdør i underetasje skiftet i 2010.

Vinduer fra byggeår har begrenset gjenværende levetid, forventet brukstid er passert.

Utskiftninger i fremtiden må forventes.

TG2 er gitt med bakgrunn av at forventet brukstid for vinduene er passert for vinduene i 1.etg.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår. Tekket med takshingel (asfaltapp). Antatt fra byggeår.
Taket ble befart fra innside på loft og utsiden fra gårdsplass.

Gjennomgående lufting via takutstikk og gesimskasser. På generelt grunnlag anbefales ytterligere lufting i gavlvegger for å sikre tilstrekkelig utlufting og kondensfare i kaldt uisolert loftskonstruksjon.

Taktekkingen er ikke kontrollert, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å undersøke. Registrert noe mosedannelse nederste del av tak. Bør fjernes med kraftvask.

Ingen snøfangere montert. Dette må monteres for å bedre personsikkerheten.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon. Videre er takteking antatt fra byggeår og dermed passert forventet brukstid. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak er ikke vurdert da det ikke er mulig å inspisere fra oversiden.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst luke i taket på vaskerom.

Det ble observert godt med lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak). Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

Noe eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer og på takbjelker. Målt etter fukt med Protimeter. Registrert noe forhøyede verdier i bjelkelag og platekledning. Også registrert noe svertemerker på platekledning. Konstruksjonen må holdes under observasjon og tiltak vurderes, dersom fuktnivå ikke reduseres.

TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft. Videre ble det registrert noe fuktskjolder spesielt rundt gjennomføringer.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har to balkonger.

En inntrukket terrasse på 20m² i første etasje med utgang fra stue og en balkong på 5m² med utgang fra soverom i underetasje.

Terrassen i 1.etg er bygget over innredet rom i underetasje. Ukjent hvordan dekke er bygget opp og om det er tilstrekkelig med lufting/ ventilering av konstruksjon. Ikke opplyst om fuktskader eller utfordringer med avrenning eller andre løsninger.

Tremmegulv og rekkverk er inntakt med normale riss og svinnsprekker registrert.

Balkong i underetasje er bygget i nyere tid og virker å være i god forfatning. Trapp ned til uteområder.

Ikke registrert vesentlige avvik, men utekonstruksjoner er utsatt for belastning fra vær og vind og må regelmessig vedlikeholdes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad i første etasje ble etablert i 2024. Tidligere vaskerom ble omgjort til bad. Tidligere wc-rom har nå blitt omgjort til vaskerom.
Arbeidene utført av Oslo Bygg, dokumentasjon fremlagt.

Det er ikke registrert vesentlige avvik på bad eller vaskerom.

Begge rom (bad og vaskerom) har avtrekksventiler i himling og tilluft via spalte under dør.

Badet fremstår som moderne og gjennomført med innfellbare dusjvegger av glass, svarte blande batteri og dusjgarnityr, vegghengt toalett og sort servant med underskap.

Vaskerom inneholder vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt gulv med storformat flis (ca 60x60cm) flis på gulv og småformat flis og sluk i dusjnise (ca 5x5cm).

Elektriske varmekabler i gulv.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

På vaskerom er det storformat flis på gulv og sluk foran varmtvannsbereder. Sockelflis langs vegg. Høydeforskjell fra sluk til terskel er kun 10mm. Løsningen er godkjent dersom membran er ført opp bak terskel dette er ikke mulig å undersøke uten destruktive tiltak. Det er heller ikke påvist at det er membran på gulv i vaskerom.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med klemring. Membran er ikke synlig pga slukets utforming.

Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (gang) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.

Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier registrert.

Merknader:

7.2 Bad underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad i underetasje utvidet og renoveret i 2024.

Arbeidene utført av Oslo Bygg, dokumentasjon fremlagt.

Badet fremstår som pent og påkostet med tilsvarende løsninger som bad i 1.etg.

I tillegg er det badekar og dobbel servant.

Ingen vesentlige avvik registrert.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2024

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk i dusjsone av plast med klemring. Membran er ikke synlig pga slukets utforming.

Det er opplyst at det også er sluk under badekar. Dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke boret 73mm hull i vegg, men det var god tilkomst for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon via inspeksjonsluke i vegg ved siden av dør.

Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier registrert.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent kjøkken med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, innfelt vaskekum, og delvis integrerte hvitevarer.

Steketopp med kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsaggregatet (Villavent).

Kjøkkenet er fra 2014, ifølge selger.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Bod i kjeller

TG 1 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Underetasjen er delvis under terreng. Vegger mot gårdsplass er helt under terreng, mens vegger mot uteområde har terreng under gulvnivå.

Vegger mot terreng har utforede vegger av gips og dermed ikke mulig å påvise eventuelle synlige sprekker eller riss i konstruksjon.

Betongveggene er isolert med ca 50mm isolasjon og gips på innsiden.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Oppforet laminatgulv med varmekabler oppgradert av tidligere eier .

Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent.

Registrert noe skjevheter og knirk i gulv.

TG2 er vurdert for gulv i underetasje, da oppbygging ikke er kjent eller dokumentert.

Merknader:

TG 2

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt hullboring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt mot yttervegg i bod. Noe fuktutslag (10%), men under grenseverdier for tiltak.

Det er ingen ventiler i yttervegg, men åpningsbare vinduer med ventiler på soverom. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig.

TG2 pga utilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 1

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til begge bad og vaskerom ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2024. Arbeidene ble utført av Oslo Bygg. Bilder og fakturaer fremlagt.

Røropplegg fra kjøkken er oppgradert av tidligere eier. Ukjent når dette ble utført.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

282liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Tilkoblet fast elektrisk støpsel.

Evt lekkasjevann/ kondensvann vil føres til sluk i gulv.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Beskrivelse av vurdert anlegg:

Lite boligventilasjonsanlegg plassert på loft med adkomst via luke i tak på vaskerom. Tilluftsventiler på oppholdsrom og avtrekk fra bad og kjøkken.

Aggregatet er ikke kontrollert i forhold til funksjon, luftmengder eller filterskift, men opplyst å fungere tilfredsstillende.

Anbefales uansett jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende innneklima.

Ukjent alder på anlegget.

TG2 pga manglende dokumentasjon på alder, kapasitet og funksjon av ventilasjonsanlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg i underetasje. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæringer og fakturaer for arbeider utført av Proff elektro i forbindelse med renovering av bad i 2024.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere avvik fra godkjente planer.

Det er opplyst at bad i underetasje er utvidet, samt at vaskerom i 1.etg er omgjort til bad og wc-rom omgjort til vaskerom.

Ukjent om disse endringer er søknadspliktige eller omsøkt.

Dersom sluk har blitt flyttet er endringene ansett som søknadspliktige endringer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder. Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg på oversiden av huset.
2.1	Yttervegger
	TG2 pga alder og slitasje på kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er gitt med bakgrunn av at forventet brukstid for vinduene er passert for vinduene i 1.etg.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon. Videre er taktekking antatt fra byggeår og dermed passert forventet brukstid. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft. Videre ble det registrert noe fuktskjolder spesielt rundt gjennomføringer. Ny taktekking må påregnes i nær fremtid.
9.1.2	Bod i kjeller Gulvets overflate
	TG2 er vurdert for gulv i underetasje, da oppbygging ikke er kjent eller dokumentert.
9.1.3	Bod i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga utilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.
10.5	Ventilasjon
	TG2 pga manglende dokumentasjon på alder, kapasitet og funksjon av ventilasjonsanlegget.

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.

Utført dato
7. jan. 2026
Oppdragsnummer
23-0308/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Mellomåsveien 116, 1414 TROLLÅSEN	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Khalid Echarif, Hasiba Abdellaoui	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjenskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 7069926 Forsikret i: Storebrand	

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: Oslo Bygg AS Proff Elektriker AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bygg AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bygg AS

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: Terrasser pusset opp sommer 2025, Merki Holding AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttet av 2024/starten av 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert oppheng

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: Rør i begge våtrom og vaskerom. Oslo Bygg AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe-/lsted, 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 sameier/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/uretheter 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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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

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

Nei

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

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

Nei

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-imbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 23-0308/25

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsatser (som kom på markedet i 1998) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner/peisinsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gjeitt 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér inne temperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la varmen renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk løkk, 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 frosemat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 sløv på kjølebiter og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trasket 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 vask- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbytter (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 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 dagslyselmørket. Eller det kan monteres bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmeleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmeleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985 Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse Offentlig undervisning (skole, universitet m.v.) Almenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, kjøpesenter m.v.) Offentlig trafikkorridor Kjøreveg Gangveg Flområder Turveg Anlegg for lek Felles avkjørsel Grense for restriksjonsområde Friskitoner ved veg Reguleringsplan PBL 2008 Boligbebyggelse - frilliggende småhusbebyggelse Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008 Planets begrensning Formålsgrense Byggegrense Regulert senterlinje Friskitlinje	



Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	20 223,03 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	239	Bruksnr.	617	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse	Meilomåsveien 116, 1414 TROLLÅSEN						

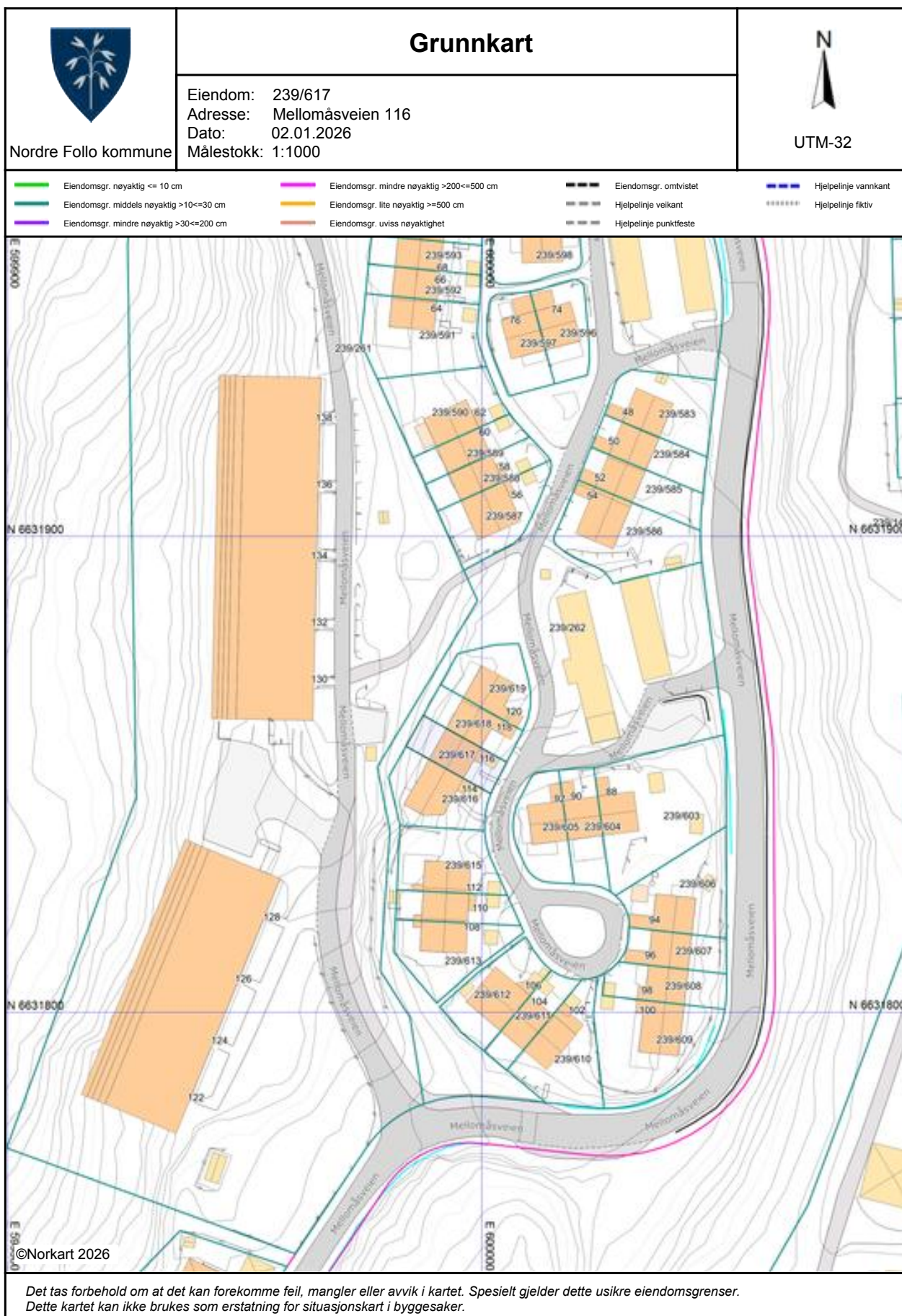
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 591,19 kr
Feiling	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	7 834,10 kr
Sum	20 600,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk vann i fjor	15%	43.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 262,63 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	43.5 m3	38.95	1/1	0 %	1 694,34 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-39.5 m3	52.01	1/1	0 %	-2 054,56 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-39.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 538,55 kr
A konto forbruk vann i år	15%	91 m3	47.17	1/1	0 %	4 292,74 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	91 m3	49.02	1/1	0 %	4 461,23 kr
Abonnement vann boligendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp boligendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	4 313,88 kr
Heldsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr



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



Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

§ 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 friluftformål	35
§ 19.1	LNF1 – Strandsone langs sjøen	35
§ 19.2	Bestemmelser til LNF-områdene	35
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8)		37

§ 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	Lekeplassstyper	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

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	
Førholdet 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. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven
Bestemmelsesområder:	
Temakart 1	Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4
Hensynssoner:	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder
Temakart 2	Sikringsoner – nedlagte/drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringsoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning
Temakart 3	Støysoner – baner
Temakart 4	Støysoner – vei
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass
Temakart 7	Faresoner – flomfare
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner
Temakart 14	Gjennomføringsoner – krav om felles planlegging
Temakart 15	Gjennomføringsoner – omforming
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter

§ 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	Storulykkevirkomheter, 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

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 unn tatt søknadsp l i k t 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 lowerk er ivare tatt.

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)
- Fløysbomm (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.

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 areal del.

Reguleringsplaner som er vedtatt eller førstegangsbehandlet etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato gjelder ved motstrid foran kommuneplanens areal del. 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
- 201404 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 Arnestadrdet 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.

Untak:

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 støv (avgrenset til § 16.2), gjelder for alle reguleringsplaner.

Støybestemmelsene i detaljregulering for Kolbotn stasjon med Planid. 2016001 gjelder ved motstrid likevel foran støvbestemmelsene i kommuneplanens areal del.

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 "Rettleier for håndtering av overvann i arealplaner" (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.

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, trafiksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturenlegg, 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 treleddsstrategien, 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

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fv. 152 Åsveien/Kirkeveien/ Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien	
Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien	50
Fv. 155 Enebakkveien	
Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern	
Fv. 1374 Assurdiagonalen	
Fv. 1374 Vevelstadveien	20
Øvrige fylkesveier	
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 gløpning vurderes.

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

§ 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 forstøtningsmur enn 1,5 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 Byggeforsks 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. Andreiskravet 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.

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
 - Hobøl vassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
 - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
 - Rolandsjøen–Seterfjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetfjern–Grønnslettjern–Tangentfjern og mellomliggende vassdrag
 - Syverudtjern og Soldaltjernet – Høletjernet – Tangentfjern 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–Midsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
 - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
 - Bukkestiftjern–Vevelstad stasjon
 - Eikelveien–Ås grense (Eikelbekken 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.

Mellom areal som skal inngå i beregningen av felles MUA og privat uteareal skal det være en bufferson på minst 4 meter. Langs veggiv 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 støv 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 bil som medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 10.2 Kvalitet

- a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
- bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
 - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
 - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer, plast bør ikke benyttes
 - ha skjermede områder
 - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
 - være universelt utformet
- b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
- Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
 - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
 - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
 - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
 - Arealene skal kunne brukes hele året.
 - Arealene skal være skjermet for støv, trafikk og forurensning.
 - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbbygg

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

- § 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
 - varierte med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
 - ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
 - ha riktig hardførhet for klimazonen
 - 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 Lekeplastyper**
 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
 - strøklekeplass 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 % |
| Strøklekeplasser | 40 % |
- b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:
- | Type lekeplass | Antall boenheter | Minimumsstørrelse (m²) |
|---|------------------|------------------------|
| Lekeplasser for små barn | 0 < | 50 |
| Nærlekeplass og strøklekeplass skal slås sammen | 0–30 | 250 |
| | 30–200 | 600 |
| Nærlekeplass | 200 < | 1000 |
| Strøklekeplass | 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 strøklekeplass
- § 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 strøklekeplasser
- 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 strøklekeplasser
- § 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 lekeplastypen. 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 funksjonsnedsettelse
 - 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 grønnsstruktur, der det er mulig
 - ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
 - ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetssanlegg 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 taktill overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
 - ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
 - gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støttdempende 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.

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 tilatelse

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 forretningskiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenere 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 sjenere 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 gesims 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.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres 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 uteoppholdsituasjonen og skaffes fullverdig erstattning. 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 kulturbbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m ²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingsokale		Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtildut og tilgang til offentlig tilgjengelige 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) Ei-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 fordelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per fordelingsplass.
- 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.

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 grunnelendom, 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 trafikkkforholdene 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

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.		

- b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
 - Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
 - Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
 - Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
 - Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
 - Parkeringsanlegget skal ha god belysning.
- c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
 - Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
 - Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/repasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrapustyr som vinterdekk, ekstradelers m.m.
 - I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normaltellene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

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 Byggforskeren, 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 akseltrek, trafiksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

- a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskeren, 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

Nærmiljøanlegg	60 dB L _{Amax}	
----------------	-------------------------	--

Plasering

Ny støvfølsom bebyggelse og ny støvende virksomhet skal plasseres slik at støvbelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støvskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støvskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

- c) Støvgrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
- Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støvgrenser utenfor rom for støvfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støvgrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støvfølsom 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				
Fritidsboliger	60 dB L _{pAeq12h}	55 dB L _{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage				
Undervisning	55 dB L _{pAeqT} (T = brukstid)			

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støvende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pøling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støvende 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 ikke etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støvgrensene 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 støytbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støypilager.

Støvende 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 luftgjennomstrømming.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grunnstruktur 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 terreng slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortetningsområder 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 traséer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støvsonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støvpåvirkning og behov for utredninger.

- b) Støvgrenser for ny bebyggelse og virksomhet

For etablering av ny støvfølsom bebyggelse og ny støvende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støvfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støvgrenser ved etablering av ny støvfølsom bebyggelse og ny støvende virksomhet

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støvfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Støynivå utenfor vinduer i rom med støvfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB L _{dén}	70 dB L _{3dF}	—
Bane	58 dB L _{dén}	75 dB L _{3dF}	—
Flyplass	52 dB L _{dén}	80 dB L _{3dF}	—
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L _{dén} med impulslyd: 50 dB L _{dén}	45 dB L _{nighT} , 60 dB L _{3dF}	—
Motorsport	45 dB L _{dén}	aktivitet forbudt	60 dB L _{3dF}
Skytebaner	30 dB L _{dén}	aktivitet forbudt	55 dB L _{Amax}
Vindmøller	45 dB L _{dén}	—	—

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
- Uforming 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.
 - Uformingen 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 hovedkøsystemene 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 friluftsløps- 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.

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 varsel om å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt innneklima.

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 luftgjennomstrømmingen 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 hjuvask, rengjøring av vegger 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

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 urnesedstøtter i graver der kistens plassering er kjent og der borchullet 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:

Kråkstad middelalderkirkested

Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

Gamle Mossevei langs Giersjøen

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 bebyggelsesmønstre og den opprinnelige 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 volumoppbygging, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, mønretning, kledning inkludert retning og mønstre i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

29

- b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjønner 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 omfattes 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 gøres unntak for tiltak som tilbakfører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.
- d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lår 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, forstøtningsmur 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, takteking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskifting skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

28

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjordra 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 tiliggende 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 trafiksikkerhet for skolevei

§ 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivarettatt, 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 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, sykklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreise.
- 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 Arealnyttelitet, 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 oppfyltingsområder 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.

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 ADT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ADT, 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 støysonkart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspilleffekten 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 kraftnett 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.

33

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt 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 skredikkerhet og bygghbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friiluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tiliggende 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 syklist

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

32

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

§ 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 friluftformål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbruksseiendommer 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.

35

§ 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 overvåking 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.

34

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevansinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevanskilden, samt nedbørfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensning. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensning.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørfeltet, 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 fiske 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)

HENSYSSONE 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.

HENSYSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELN OG INGIERTUNNELN

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)

HENSYSSONE 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.

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 utnyttning 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) / bebyggt areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m² / 70 m².
- Bruksareal (BRA) / bebyggt 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.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støyrkravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompensierende 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 ivarettatt, 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 elvisidene negativt. Så langt det er skjøtelsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotskyttem bevaras. 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 tiltales 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 legges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tiltales ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

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 sentrumsmål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tiltales dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støyrkrav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støyrkrav 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 støyrkravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompensierende 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 støyrkrav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støyrkrav 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.

for tiltaket. Tiltatelse 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 forretningsområde 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 trafikkikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkeløsning 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.

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 AKTSOMHETSMRÅDE MARIN LEIRE

Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MIML).

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 KVIKLEIRESONE

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 AKTSOMHETSMRÅDE 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 Storulykkevirkomheter, 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

- Bålerud–Sjødal
- Oppegård kirke med omgivelser
- Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn
- Ingjerstrand
- Gjersjøen med omgivelser

HENSYNSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested

- Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.
- For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.
- 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.
- Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
- 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

- Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.
- Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.
- Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tårnmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.
- Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.
- Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.

HENSYNSONE 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.

HENSYNSONE H 560-2 VILTTRÉKK 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.

HENSYNSONE 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)

HENSYNSONE 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:

- For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.
- Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.

HENSYNSONE 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.

- Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.
- Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjummer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.

HENSYNSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

- Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.
- 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 moreneriggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier
- Kråkstad kirke med omgivelser
- Ski kirke med omgivelser

§ 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.

HENSYNSZONE 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.

HENSYNSZONE H810_2 ORMERUDVEIEN

For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSZONE H810_3 FLØYSBONN

For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSZONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSZONE H810_5 BERGHAGAN

For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSZONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSZONE H810_7 VARDÅSVEIEN

For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSZONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSZONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

For forfettingsområdet 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.

45

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSZONE 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)

HENSYNSZONE H720-1

For området gjelder forskrift om Rullestadjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSZONE H720-2

For området gjelder forskrift om Midsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSZONE H720-3

For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSZONE H720-4

For området gjelder forskrift om Gaupsteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSZONE H720-5

For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSZONE H720-6

For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSZONE H720-7

For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSZONE 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)

HENSYNSZONE H730

Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapittel 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)

HENSYNSZONE H740

For områder gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

44

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjern og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønstrukturen 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.

HENSYNSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Størforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSONE 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 ræst 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. Grønstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSONE 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.

HENSYNSONE 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 grønstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grønstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

HENSYNSONE H810_10 SKI ØST

For transformasjonsområdet 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.

HENSYNSONE 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)

HENSYNSONE 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. Grønstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detalreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSONE H820_3 FLØYSBONN

Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnyttning enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Soflemyr/Fløysbonn.

HENSYNSONE 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.

HENSYNSONE 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

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSINSSONE HB50_2 KULTURMILJØ									
Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
0	0	129	423	240	65	244	124	244	124
0	1	129	424	240	74	244	133	244	133
88	1	131	1	240	78	244	156	244	156
90	2	131	2	240	94	244	158	244	158
90	4	131	55	240	131	244	187	244	187
90	5	131	64	240	140	244	264	244	264
90	13	131	79	240	156	244	279	244	279
95	17	131	110	240	178	244	309	244	309
107	2	132	39	240	178	244	336	244	336
107	247	132	116	240	178	244	537	244	537
123	8	132	174	240	226	244	551	244	551
123	11	133	1	240	258	131	44	131	44
123	15	133	5	240	281	133	9	133	9
123	20	133	301	242	8	133	12	133	12
123	70	134	5	243	11	133	21	133	21
123	78	134	65	243	38	133	176	133	176
123	81	134	183	243	53	133	228	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				

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.

HENSINSSONE HB20_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreget. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonsvingen 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 karakterer 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.

HENSYNSSONE M570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																							
Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
137	1	2	137	1	28	137	1	56	137	1	85	137	1	114	137	1	141	137	1	167	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	168
137	1	4	137	1	30	137	1	58	137	1	87	137	1	116	137	1	143	137	1	169	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	170
137	1	6	137	1	32	137	1	60	137	1	89	137	1	118	137	1	145	137	1	171	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	172
137	1	8	137	1	34	137	1	63	137	1	91	137	1	120	137	1	147	137	1	173	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	174
137	1	10	137	1	36	137	1	65	137	1	93	137	1	122	137	1	149	137	1	175	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	176
137	1	12	137	1	38	137	1	67	137	1	95	137	1	125	137	1	151	137	1	177	137	1	177
137	1	13	137	1	39	137	1	68	137	1	96	137	1	126	137	1	152	137	1	178	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	179
137	1	15	137	1	41	137	1	70	137	1	100	137	1	128	137	1	154	137	1	180	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	181
137	1	17	137	1	43	137	1	72	137	1	103	137	1	130	137	1	156	137	1	182	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	183
137	1	19	137	1	46	137	1	74	137	1	105	137	1	132	137	1	158	137	1	184	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	185
137	1	21	137	1	48	137	1	76	137	1	107	137	1	134	137	1	160	137	1	187	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	189
137	1	23	137	1	50	137	1	78	137	1	109	137	1	136	137	1	162	137	1	190	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	191
137	1	25	137	1	52	137	1	82	137	1	111	137	1	138	137	1	164	137	1	192	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	195
137	1	27	137	1	55	137	1	84	137	1	113	137	1	140	137	1	166	137	1	196	137	1	196

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ																							
Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
10	4	60	6	122	18	133	10	134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825	242	22	244	846
6	37	60	8	122	158	133	14	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846	243	106	244	948
6	47	60	9	122	159	133	20	137	259	235	10	235	186	240	132	243	107	245	1	243	107	245	1
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	135	243	109	245	9	243	109	245	9
		60	18	122	161			141	98	235	17	237	2	240	140	243	196	246	1	243	196	246	1
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	161	243	189	246	2	243	189	246	2
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	4	244	1	246	4
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	7	244	43	246	16
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23	244	43	246	23
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1	244	44	247	1
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32	244	57	248	32
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33	244	97	248	33
10	81	60	57					149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39	244	105	248	39
10	82	60	58					131	48	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41	244	121	248	41
10	86	75	3	131	60	134	12	150	1	235	61	239	133	240	261	244	123	248	46	244	123	248	46
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4	244	127	249	4
10	89	77	16	131	101	134	40	151	9	235	64	240	23	240	286	244	129	249	4	244	129	249	4
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	302	244	161	250	6	244	161	250	6
10	96	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17	244	162	250	17
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18	244	191	250	18
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36	244	198	250	36
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37	244	247	250	37
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39	244	287	250	39
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627			244	627		
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637			244	637		
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659			244	659		

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)																	
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	801	0	240	843	0	247	232	0	247	259	0	247	292	0	249	151	0
240	558	0	240	844	0	247	233	0	247	260	0	247	293	0	249	152	0
240	578	0	240	845	0	247	234	0	247	261	0	247	294	0	249	176	0
240	580	0	240	846	0	247	235	0	247	262	0	247	295	0	249	449	0
240	587	0	240	847	0	247	236	0	247	263	0	247	296	0	249	450	0
240	588	0	240	848	0	247	237	0	247	270	0	247	297	0	249	510	0
240	589	0	240	849	0	247	238	0	247	271	0	247	298	0	249	511	0
240	592	0	240	850	0	247	240	0	247	272	0	247	299	0	249	512	0
240	593	0	240	851	0	247	241	0	247	273	0	247	300	0	249	513	0
240	594	0	240	852	0	247	242	0	247	274	0	247	301	0	249	514	0
240	595	0	240	853	0	247	243	0	247	275	0	247	302	0	249	515	0
240	596	0	240	854	0	247	244	0	247	276	0	247	303	0	249	740	0
240	597	0	240	855	0	247	245	0	247	278	0	247	304	0	249	741	0
240	598	0	240	856	0	247	246	0	247	279	0	247	305	0	249	742	0
240	599	0	240	857	0	247	247	0	247	280	0	247	306	0	249	743	0
240	600	0	240	858	0	247	248	0	247	281	0	247	307	0	249	744	0
240	601	0	240	859	0	247	249	0	247	282	0	247	308	0	249	745	0
240	602	0	240	860	0	247	250	0	247	283	0	247	309	0	249	746	0
240	603	0	247	174	0	247	251	0	247	284	0	247	310	0	249	747	0
240	604	0	247	188	0	247	252	0	247	285	0	247	311	0	249	748	0
240	605	0	247	189	0	247	253	0	247	286	0	247	312	0	249	749	0
240	606	0	247	227	0	247	254	0	247	287	0	247	313	0	250	29	0
240	839	0	247	228	0	247	255	0	247	288	0	247	314	0			
240	840	0	247	229	0	247	256	0	247	289	0	247	315	0			
240	841	0	247	230	0	247	257	0	247	290	0	247	316	0			
240	842	0	247	231	0	247	258	0	247	291	0	249	125	0			

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.
137	1	197	137	1	224	137	1	253	137	1	281	137	310	14	137	310	58
137	1	198	137	1	225	137	1	254	137	1	282	137	310	16	137	310	59
137	1	199	137	1	226	137	1	255	137	1	283	137	310	19	137	310	60
137	1	200	137	1	228	137	1	256	137	1	284	137	310	21	137	310	61
137	1	201	137	1	229	137	1	257	137	1	285	137	310	22	137	310	62
137	1	202	137	1	230	137	1	258	137	1	286	137	310	24	137	310	62
137	1	203	137	1	231	137	1	259	137	1	287	137	310	25	137	310	62
137	1	204	137	1	232	137	1	260	137	1	288	137	310	27	137	310	62
137	1	205	137	1	233	137	1	261	137	1	289	137	310	28	137	310	62
137	1	206	137	1	234	137	1	262	137	1	290	137	310	29	137	310	62
137	1	207	137	1	235	137	1	263	137	1	292	137	310	30	137	310	62
137	1	208	137	1	236	137	1	264	137	1	294	137	310	31	137	310	62
137	1	210	137	1	237	137	1	265	137	1	295	137	310	36	137	310	62
137	1	211	137	1	238	137	1	266	137	1	296	137	310	39	137	310	62
137	1	212	137	1	239	137	1	268	137	1	297	137	310	43	137	310	62
137	1	213	137	1	240	137	1	269	137	1	298	137	310	44	137	310	62
137	1	214	137	1	241	137	1	271	137	1	299	137	310	45	137	310	62
137	1	215	137	1	242	137	1	272	137	1	300	137	310	47	137	310	62
137	1	216	137	1	243	137	1	273	137	1	301	137	310	48	137	310	62
137	1	217	137	1	245	137	1	274	137	1	302	137	310	49	137	310	62
137	1	218	137	1	246	137	1	275	137	1	303	137	310	50	137	310	62
137	1	219	137	1	248	137	1	276	137	1	304	137	310	51	137	310	62
137	1	220	137	1	249	137	1	277	137	1	307	137	310	52	137	310	62
137	1	221	137	1	250	137	1	278	137	1	310	137	310	53	137	310	62
137	1	222	137	1	251	137	1	279	137	1	313	137	310	56	137	310	62
137	1	223	137	1	252	137	1	280	137	1	316	137	310	57	137	310	62

ikke overstige 0,35 for B 3-feltet totalt. Garasjer tas ikke med ved beregningen.

- § 5 For feltene B 2 og B 3 bebygges, skal det fremlegges bebyggelsesplaner som godkjennes av bygningsrådet, som herunder kan fastsette supplerende reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsesplan skal foruten feltene B 2 og B 3 omfatte de tiliggende friområder. Bebyggelsesplanen skal, foruten kjøre- og gangveier, vise lekeplasser etter kommunens normer, samt plan for ivaretagelse av vegetasjon og terreng med reddegjørelse for drift og vedlikehold av disse.

- § 6 I felt B 5 kan det oppføres en barneinstitusjon. Det må opparbeides kjøreadkomst til tomtene og plass for 4 parkeringsplasser. Tomten kan bebygges med barnehage i en etasje.

- § 7 Felt B 6 reguleres til offentlig friområde. Det kan anvendes til lek- og idrettsformål, herunder kvartalslekeplasser, balløkker og lysløype.

- § 8 Oppsetting av gjerder skal meldes til bygningsrådet. Mellom private tomtar og friarealer skal det settes opp gjerde. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 9 For private fellesarealer kan bygningsrådet kreve innsendt plan i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

- § 10 For planen gjøres kommunens vedtekter til § 69 vedrørende parkerings- og lekeplassnormer gjeldende.

- § 11 Det tillates ikke opprettet private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, byggeforskriftene, bygningsloven eller kommunens vedtekter til denne.

--00000000--

STADFESTET DEN 8/1-1980
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt
Reidun Jørdam
Reidun Jørdam

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B, MELLOMÅSEN I OPPEGÅRD KOMMUNE. DATO: 5.6.1979.

- § 1 Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense.

- § 2 I felt B 1 og B 4 skal bebyggelsen være åpen og villamessig og i en etasje + eventuell under- eller overetasje der hvor terrenget gjør det naturlig. Bygningsrådet kan fastsette gesimshøyde og takvinkler.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggeinjer. Bygningsrådet kan godkjenne at bygningene oppføres i tometegrense med felles gavlvegg etter byggeforskriftens bestemmelser.

For hver tomt skal det ved byggemeldingen vises plass for minst en garasje eller carport og en biloppstillingsplass i tillegg til denne. Garasje eller carport skal fortrinnsvis legges i tilslutning til boligbygget, men kan tillates frittliggende etter byggeforskriftens regler. Frittliggende garasje/carport må ikke være større enn 36 m².

Utnyttelsesgraden for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygget flate (dekkareal) og netto tomtareal. Garasjer eller carporter på inntil 36 m² regnes ikke med ved beregning av utnyttelsen.

Utnyttelsesgraden for tomtar med frittliggende boliger må normalt ikke overstige 0,15, og for tomtar hvor det etter planen kan føres opp bygninger i nabogrensen, må utnyttelsesgraden ikke overstige 0,18, regnet for de to tomtars samlede areal. Dog kan bygningsrådet godkjenne at det også på mindre tomtar bygges boliger på inntil 125 m² dekkareal. I tillegg til den angitte utnyttelsesgrad kan bygningsrådet tillate inntil 50% utnyttelse i over- eller underetasje.

Bygningsrådet kan tillate mindre endringer av tomtegrensene når særlige hensyn tilsier det.

- § 3 I felt B 2 kan boligbebyggelse oppføres i inntil 4 boligetasjer inklusive underetasje, tilsammen 112 boliger med samlet gulvflate 12.000 m² (utnyttelsesgrad 0,65). I tillegg kan bygges garasjeetasje i nødvendig utstrekning for boligene etter kommunens vedtekter.

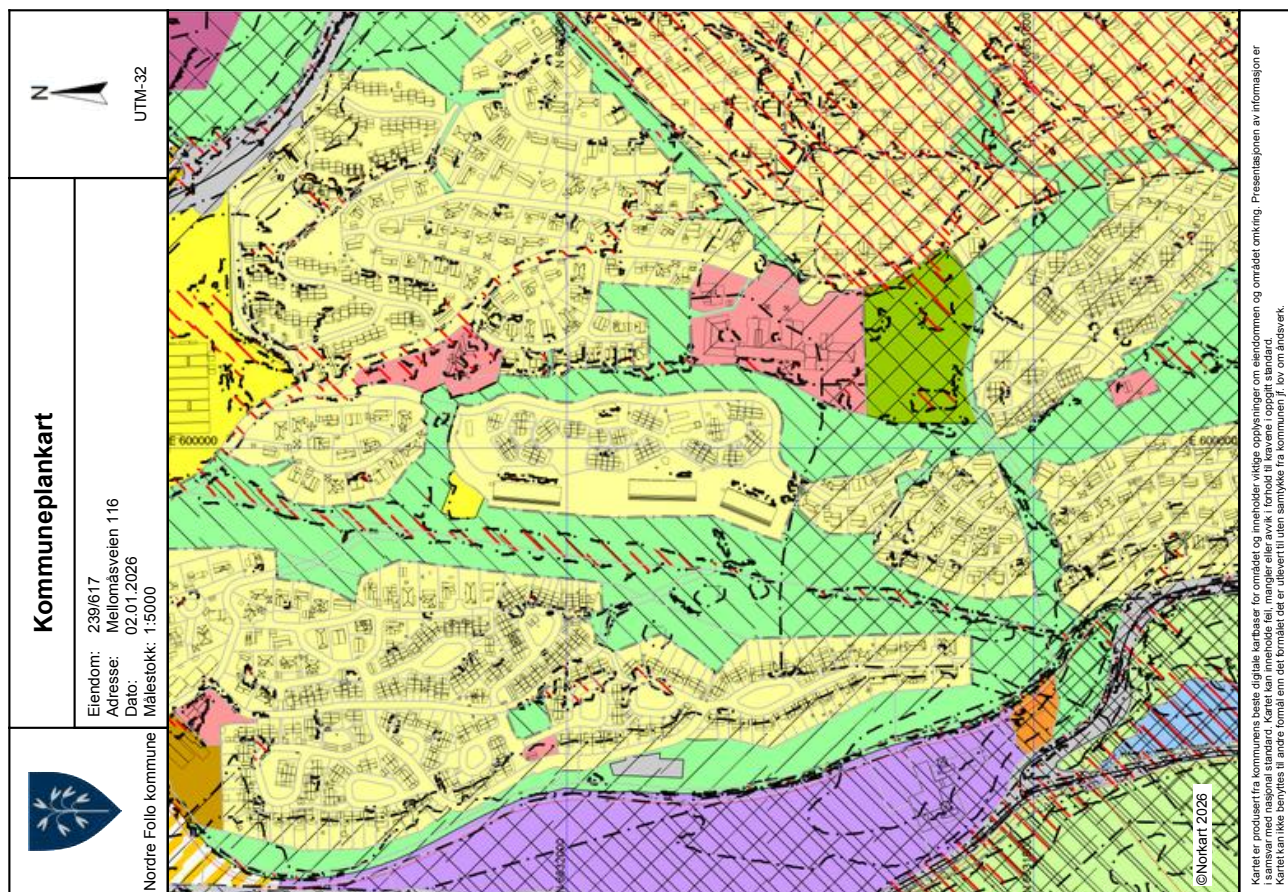
- § 4 I felt B 3 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

B 3-feltet kan bebygges med inntil 50 boliger med nødvendig garasjeanlegg for boligbebyggelsen. Utnyttelsesgraden skal

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone - Røst og skredfare
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsområde
	Sikringsområde - Nedlagfelt drikkevann
	Stasjonsgrense
	Stasjonsgrense - Rød zone iht. T-1442
	Stasjonsgrense - Gul zone iht. T-1442
	Angitthensynsgrense
	Angitthensynsgrense - Hensyn til luftfart
	Angitthensynsgrense - Bevaring naturmål
	Angitthensynsgrense - Bevaring kulturmå
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsgrense - Krav om felles planlegging
	Gjennomføringsgrense - Omformning
	Båndlegging grense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNF-areal - nåværende
	Drikkevann - nåværende
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Sykkelveg - fremtidig





KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

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

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

	per. m³	per. år
Vann pr. m³	Kr 56,54	
Avløp pr. m³	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Felergebyr bolig (friatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: [Gebyrliste](#)

LEGALPANT

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

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Lærtanveien 6, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordre-follo.kommune.no
facebook.com/nordre-follo-kommune

postmottak@nordre-follo.kommune.no
0919 922 692 646

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16870463		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1982
2	16870463	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.01.2002
3	300321855		Garasje/uthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 16870463: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.10.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	104
Seifrakimline	Nei	BRA Annet	
Kulturmiline	Nei	BRA Totalt	104
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har hals	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bygget areal	
Energikilder	Bobrensel, Elektrisitet	Utlislendig areal	Nei
Oppvarmingsstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1982	02.04.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Brønhet	Endom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mellomåsveien 116	H0101	239/617	104	4	1	2	Kjøkken

Etasje

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	54	0	54	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygningsending 16870463-1: Tilbygg, Tatt i bruk 29.01.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Seifrakimline	Nei	BRA Annet	
Kulturmiline	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har hals	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bygget areal	
Energikilder		Utlislendig areal	Nei
Oppvarmingsstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

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

Elendomsdata (Grunneierdom)

Bruksareal		Beregnet areal	150,6
Etablert dato	11.12.1981	Historisk oppgitt areal	150
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samlet fast eiendom☐ Grunntforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr. anverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturmiline

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frst fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frst retting:

Forretninger

Brukslære	Forretningsstype	Først dato	Målestad	Kom. sikker.	Tinglstatus	Involverte
				Annen ret.	Endr. dato	Benrte
	Omnummerering	01.01.2024			Tinglyst	239/617
	Omnummerering	01.01.2020			Tinglyst	239/617
	Omnummerering	01.01.2020			Tinglyst	239/617
	Fraddling av grunneierdom	11.12.1981				239/262 (-150), 239/617 (150)
	Kart- og delingsforretnin					

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.løp	Ber. areal	Arealmerknad
Endomsteig	6631854.11	599994.63	0	Ja	150,6	

Tinglyste elerforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
ECHARIF KHALID	Hjemmelshaver (H)	Mellomåsveien 116	Bosatt (B)
F021191****	1/2	1414 TROLLÅSEN	
ARDELLAQUI HASIBA	Hjemmelshaver (H)	Mellomåsveien 116	Bosatt (B)
F030991****	1/2	1414 TROLLÅSEN	

Andel i samleier

Matrikkelnr for samleier	Eiendomsstyp	Andel
3207-239/262	Grunneierdom	1/50

Adresse

Vegadresse: Mellomåsveien 116
Adressestillleggsnavn:

Poststed	1414 TROLLÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	714 Vestre Mellomåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbom

Rammefølgelse	01.07.1999	09.08.1999	
Oppsettingsfølgelse	29.01.2002	15.11.2006	
Tatt i bruk	29.01.2002	15.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Brønnet	Endom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unnummerert	Meltnåsvæien 116	-	239617	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BT A Bolig	BT A Annet	Sum BT A
H01	0	20	0	20	0	0	0

3: Bygning 300321855: Garasjehus annekts til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig
Seriatidspunkt	Nei	BRA Annet
Kulturminne	Nei	BRA Totalt
Opprinnelseskode	Massivregulering	BT A Bolig
Hierark	Nei	BT A Annet
Vannforsyning		BT A Totalt
Avløp		Bebygd areal
Energikilder		Ufullstendig areal
Oppvarmingsstyper		Antall boenheter

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Regdato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	27.09.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Brønnet	Endom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unnummerert		-	239617	-	-	-	-	-



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	239	Bruksnr.	617	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse	Mellomåsveien 116, 1414 TROLLÅSEN						

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77494270	726	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Status	Planforslag		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Reguleringsplaner			
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.			
Id	3508 (https://www.areasplaner.no/3207/g?funksjon=VgPPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=3508)		
Navn	MELLOMÅSEN, FELT B		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	08.01.1980		
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/73273908_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	151 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Felt navn	B3	

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B390800 (https://www.areasplaner.no/3207/g?funksjon=VgPPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B390800)	
Navn	MELLOMÅSEN, FELT B2 OG B3	
Plantype	Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.06.1980	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202303 (https://www.areasplaner.no/3207/g?funksjon=VgPPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202303)	
Navn	Trollåsveien 30-36	
Status	Planlegging igangsatt	
Plantype	Detailregulering	



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefont: 02178

Utskriftsdato: 02.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Nordre Follo kommune	
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	239	Bruksnr.	617	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse	Mellomåsveien 116, 1414 TROLLÅSEN						

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

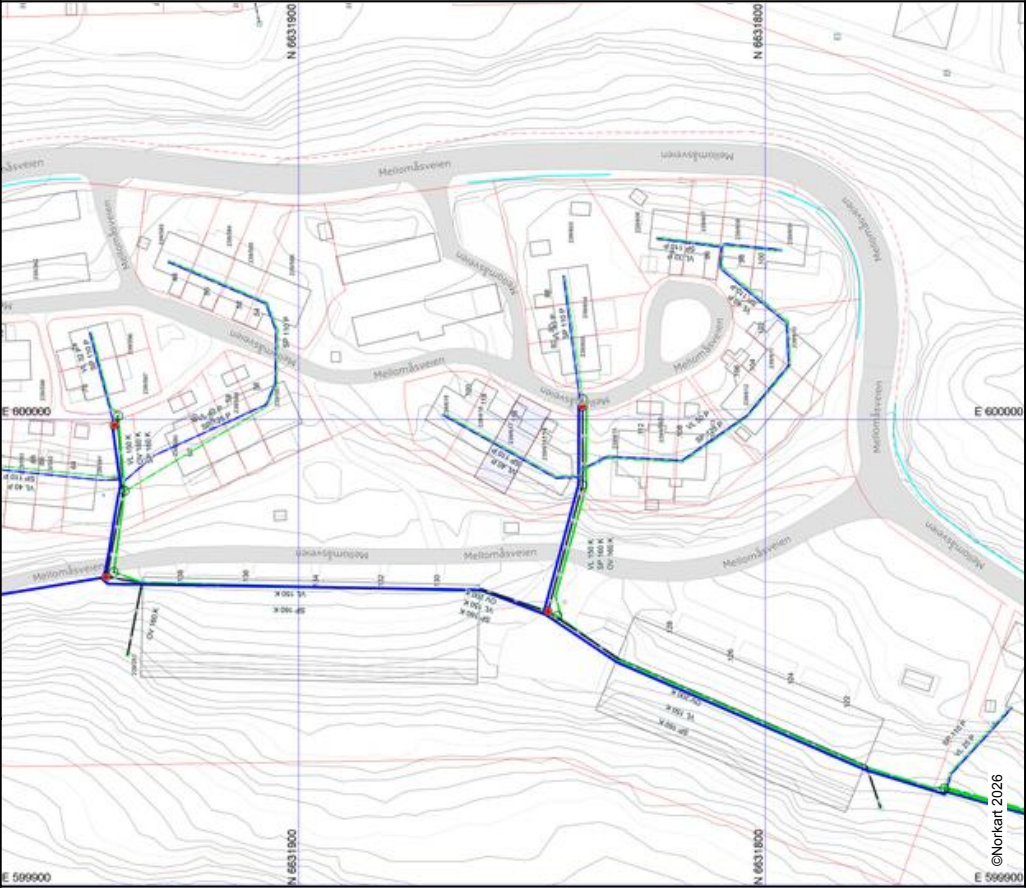
Id	KPLAN2023 (https://www.areasplaner.no/3207/g?funksjon=VgPPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/6566/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	151 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse.Nåværende
	Områdenavn	MELLOMÅSEN

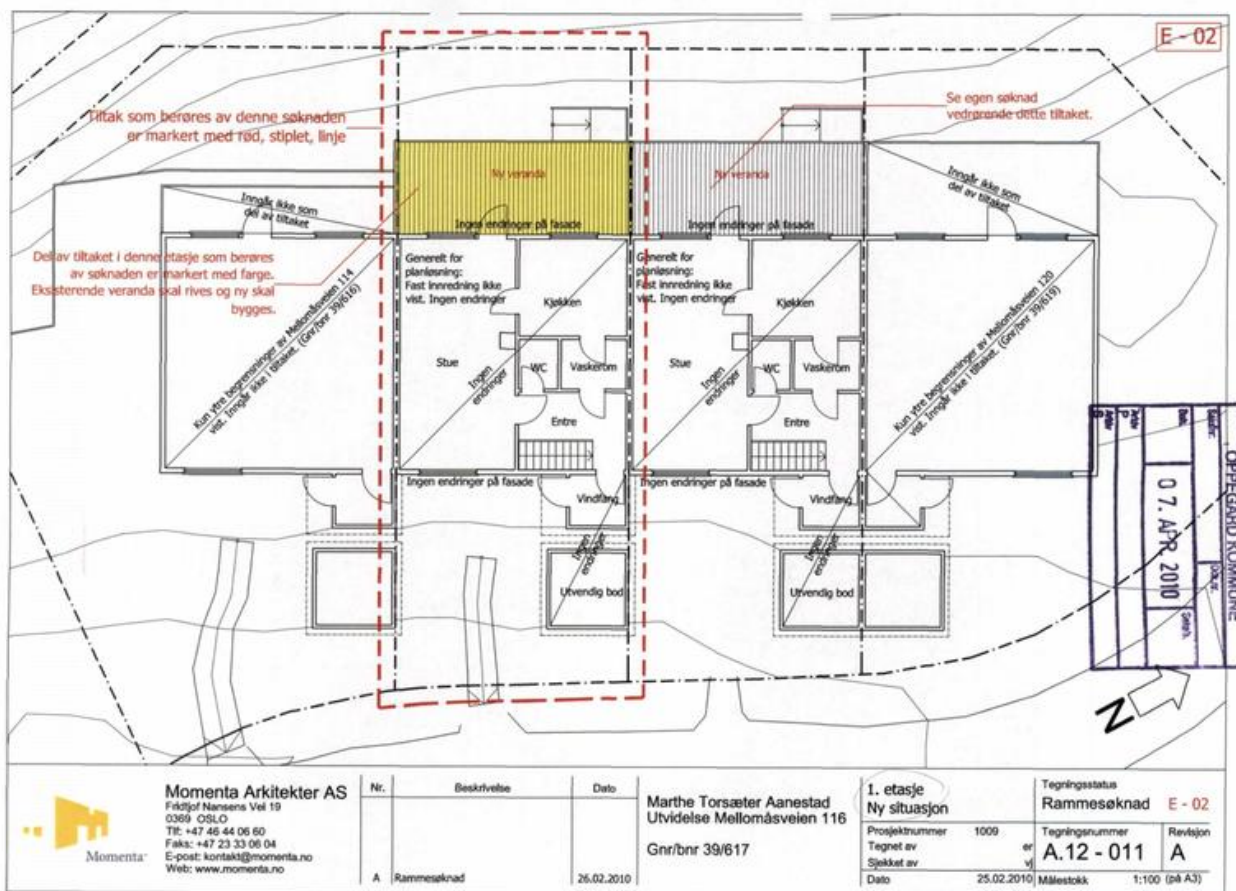
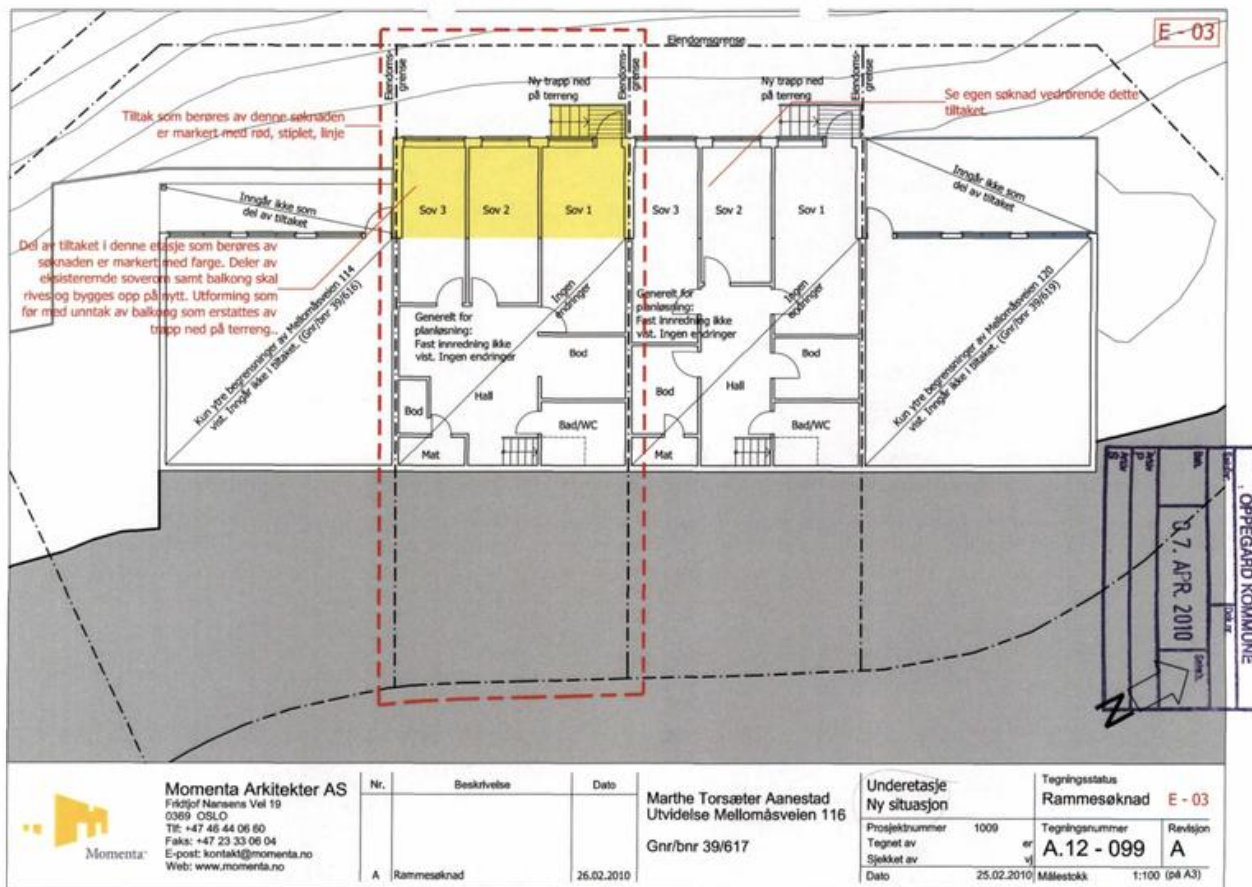
Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

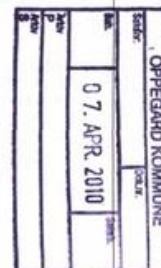
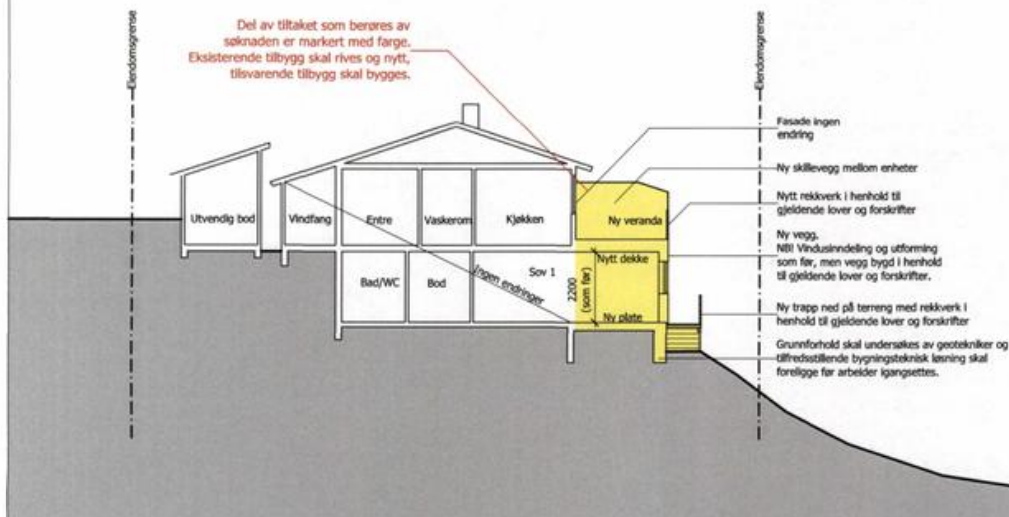
Id	KPLAN2026 (https://www.areasplaner.no/3207/g?funksjon=VgPPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037	

Tegnforklaring	
Innsiker og væsdræg Veggrøft åpen Bygninger Bygningsdelarje Taksprang Bunn Takkart Takoverbygg kart Trapp innell bygg kart Veranda Bygningslinje Taksporæg Mønelinje Vegg inntilslende Gatenavn Ahr Adressennummer Ahr Gårds-, og bruknummer Adresser Adresspunkt Endomsinformasjon Endomsgrense Endomsgrense, uskår Olyetank Olyetank	

Ledninger i bakken	
 Nordre Follo kommune Eiendom: 239/617 Adresse: Melomåsveien 116 Dato: 02.01.2026 Målestokk: 1:1000	 UTM-32  ©Norkart 2026 Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen p. lov om åndsverk. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. VA-ledninger kan være tegnet parallelskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.



E - 04



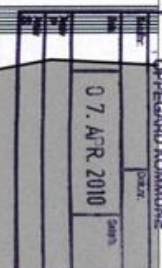
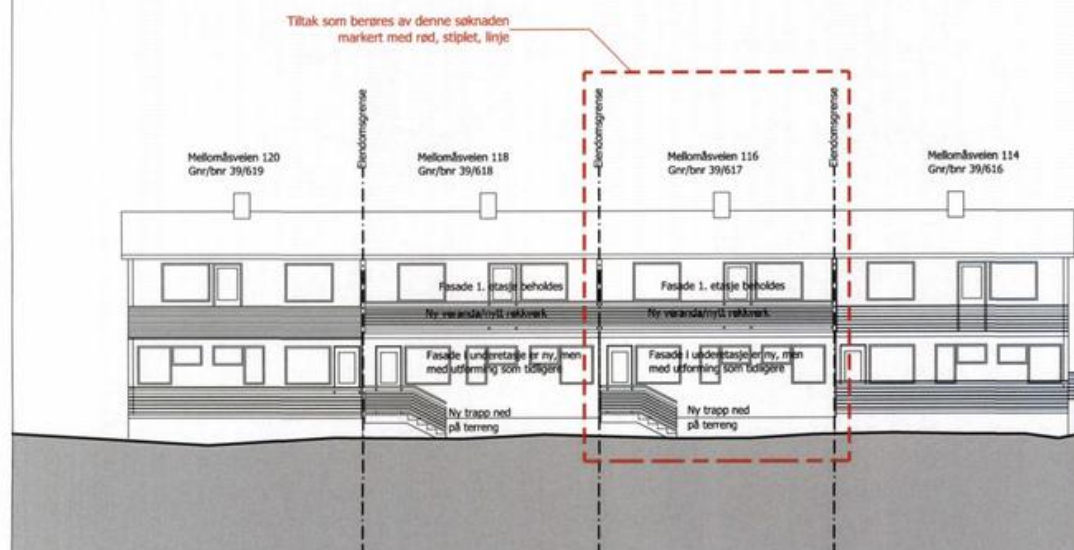
Momenta Arkitekter AS
 Fridtjof Nansens Vel 19
 0369 OSLO
 Tlf: +47 46 44 06 60
 Faks: +47 23 33 06 04
 E-post: kontakt@momenta.no
 Web: www.momenta.no

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rammesøknad	26.02.2010

Marthe Torsæter Aanestad
 Utvidelse Mellomåsveien 116
 Gnr/bnr 39/617

Snitt A-A Ny situasjon	Tegningsstatus Rammesøknad E - 04
Prosjektnummer 1009	Tegningsnummer A.22 - 011
Tegnet av Sjekk av	Revisjon A
Dato 25.02.2010	Målestokk 1:100 (på A3)

E - 05

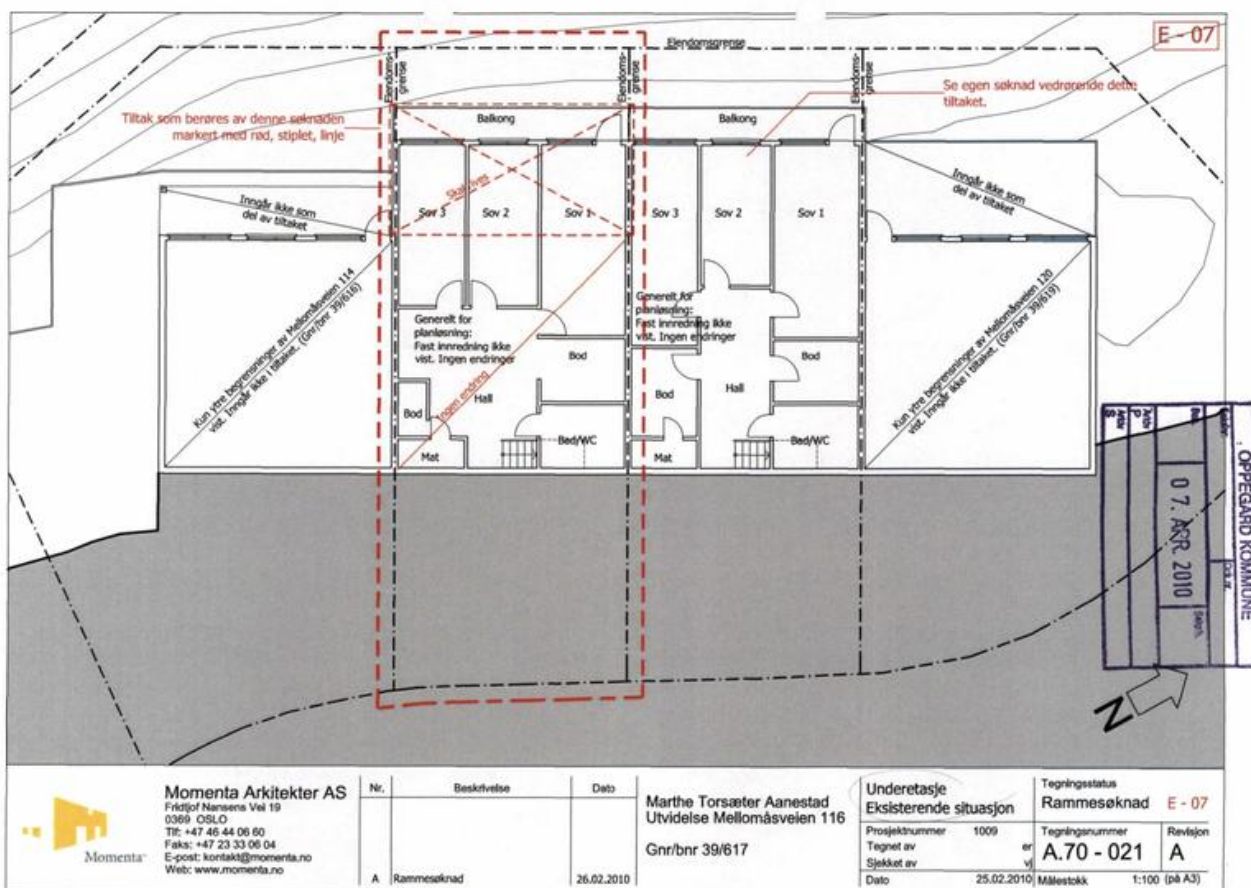
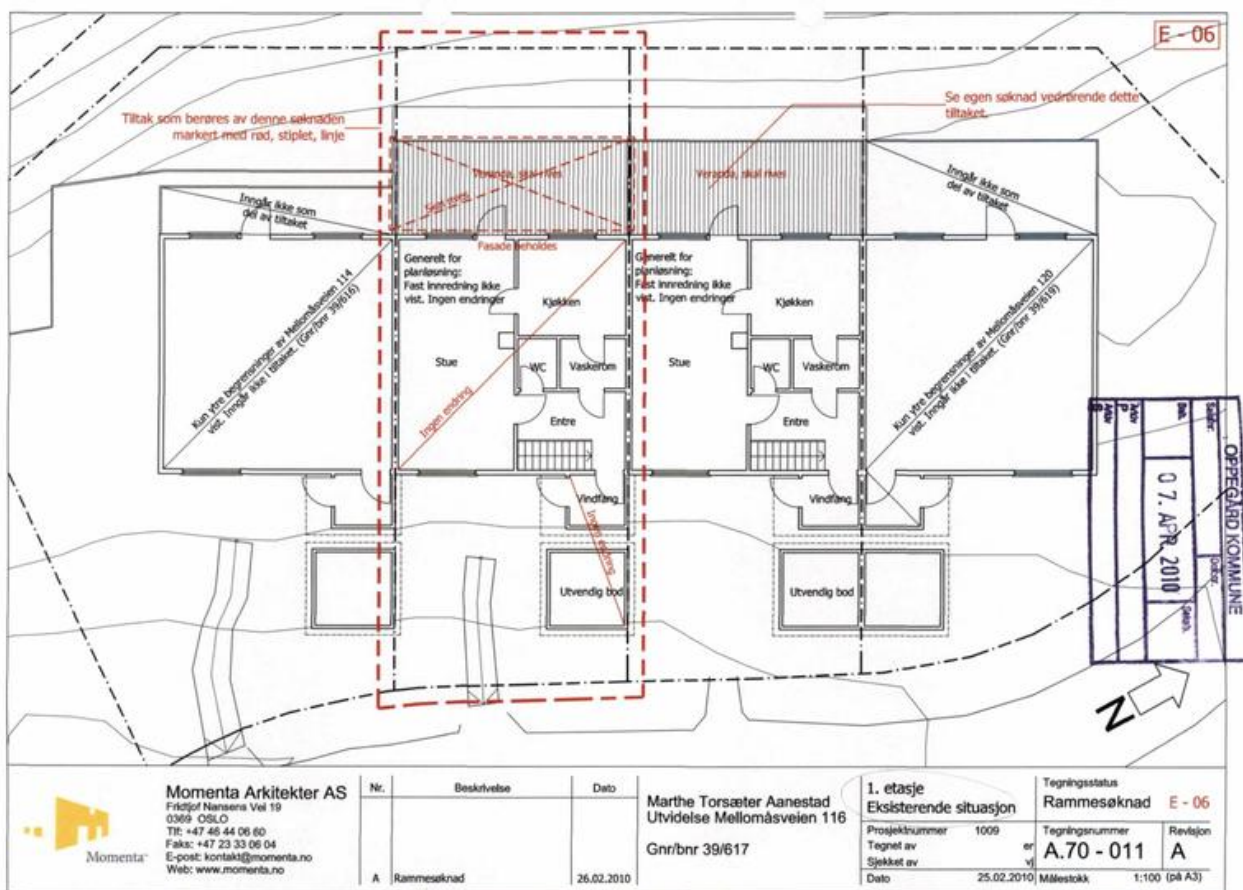


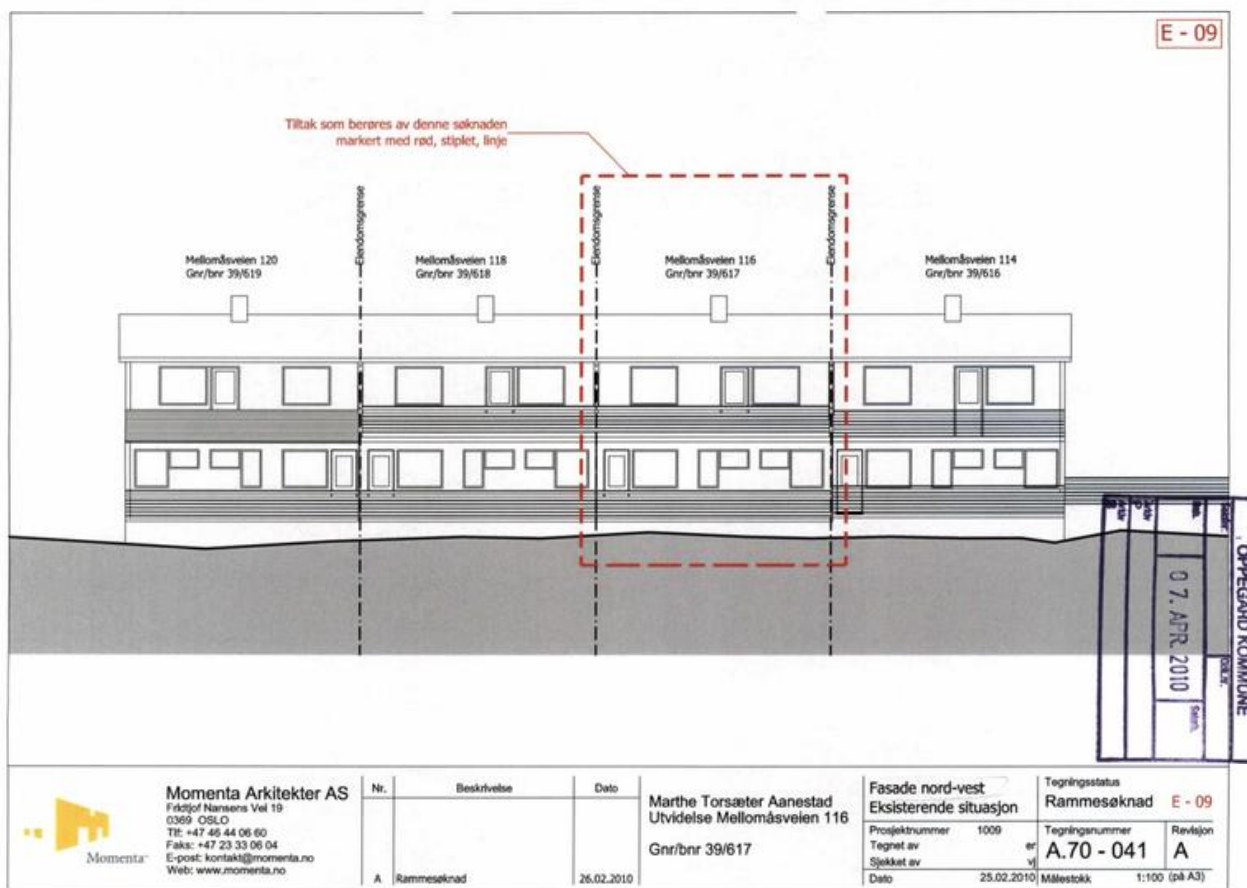
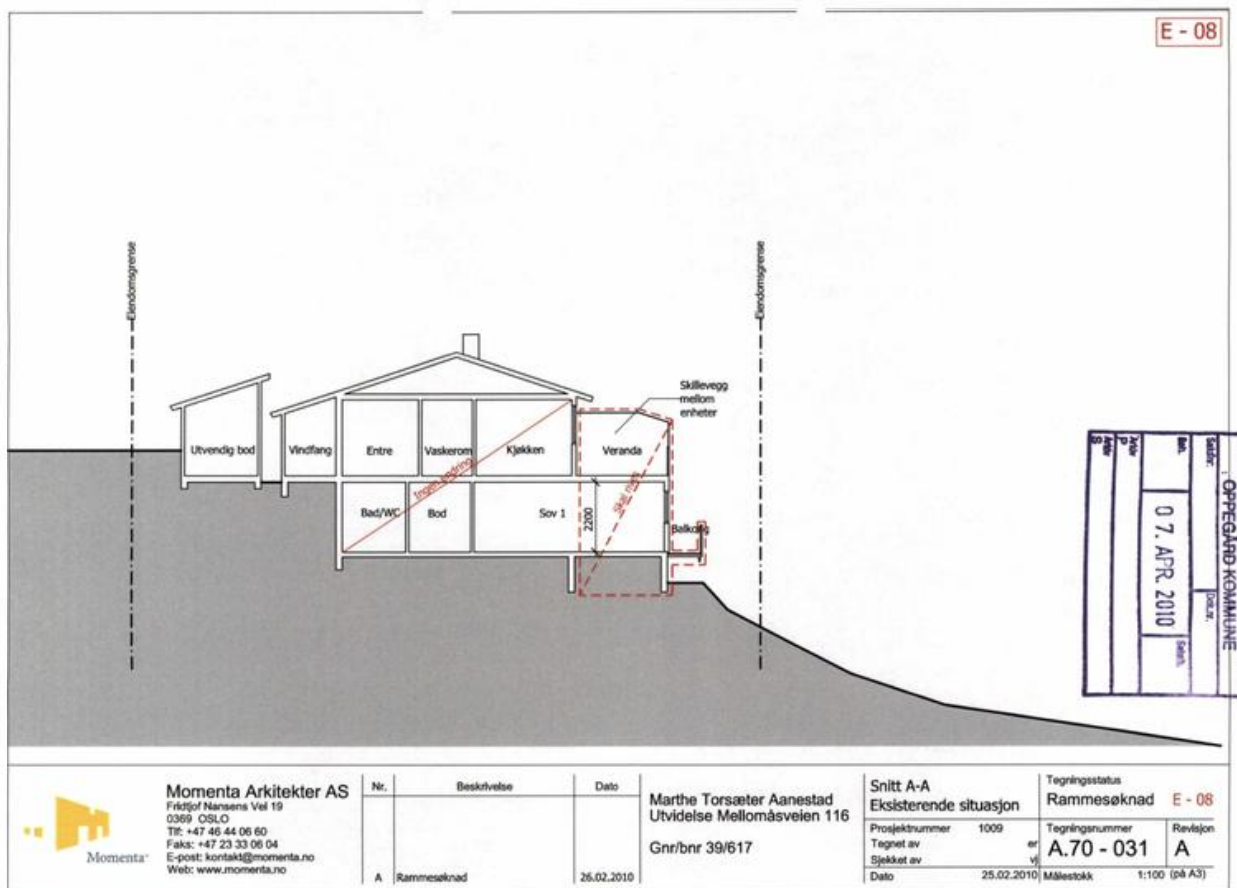
Momenta Arkitekter AS
 Fridtjof Nansens Vel 19
 0369 OSLO
 Tlf: +47 46 44 06 60
 Faks: +47 23 33 06 04
 E-post: kontakt@momenta.no
 Web: www.momenta.no

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rammesøknad	26.02.2010

Marthe Torsæter Aanestad
 Utvidelse Mellomåsveien 116
 Gnr/bnr 39/617

Fasade nord-vest Ny situasjon	Tegningsstatus Rammesøknad E - 05
Prosjektnummer 1009	Tegningsnummer A.32 - 401
Tegnet av Sjekk av	Revisjon A
Dato 25.02.2010	Målestokk 1:100 (på A3)





Oppgård
kommune

BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Momenta byggpartner AS
PB 594
1414 TROLLÅSEN

Arkiv: TB 39/617
Saksnr: 10/716-4
Saksbeh.: SHAF
Date: 17.01.2011

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder: **BOLIG - TILBYGG**
Byggesed: **Mellomåsveien 116**
Tiltakshaver: **Marthe Torsæter Aaenstad**
Ansvarlig søker: **Momenta byggpartner AS**
Ansvarlig KUT: **Kopperud Murtes Bygg AS, Momenta byggpartner AS, Yeolia Miljø Entreprenør AS, Reiersen Entreprenørforretning AS.**
Igangsettningstillatelse 26.04.2010

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollklærning er mottatt 10.01.2011.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettningstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Harald Vestre
Håns Vestre
Leder byggesak

Shilvan B. Hafid
Shilvan B. Hafid
ingeniør

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
Marthe Torsæter Aaenstad, Mellomåsveien 116, 1414 TROLLÅSEN

Postadr.: Besøksadr.: Telefon: Telefaks: Bussgato: E-post: Internettadr.:
Postboks 510 Rådhuset 66 81 90 90 66 81 93 12 1614 År 20170 postmottak@oppegard.kommune.no
1411 Kolbotn Kolbotnveien 30 1614 År 20170 Internettadr.: <http://www.oppegard.kommune.no>

BROSJ 115/80

FERDIGATTEST

Bygningloven av 18 juni 1965 § 83, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.):	Mellomåsveien 114 - 120			Matrik.no. (Gnr./bnr./parcellnr.):	39/261
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad (bygn./del-sjef)	Sak nr.		
Byggherre	Boligbygg	25.1.80	17.2.82	53 B/81	
Byggherre	Utbrygningsselskapet for LI-Mellomåsen	Adresse	Til.		
Anmelder	Selvaag-bygg AS	Adresse	Til.		
Ansvarende	" v/ J. Møjlender-Larsen	Adresse	Til.		
		Postboks 100 Vinåsveien	1410 Kolbotn		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygninglovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ved brev av 23.9.1982 bekrefter ansvarshavende at særlige punkter anmerknet i brukstillatelsen er rettet.

Sted og dato	Stempel
Kolbotn	11.10.82
	Michael Elmlain Bygn.ingeniør

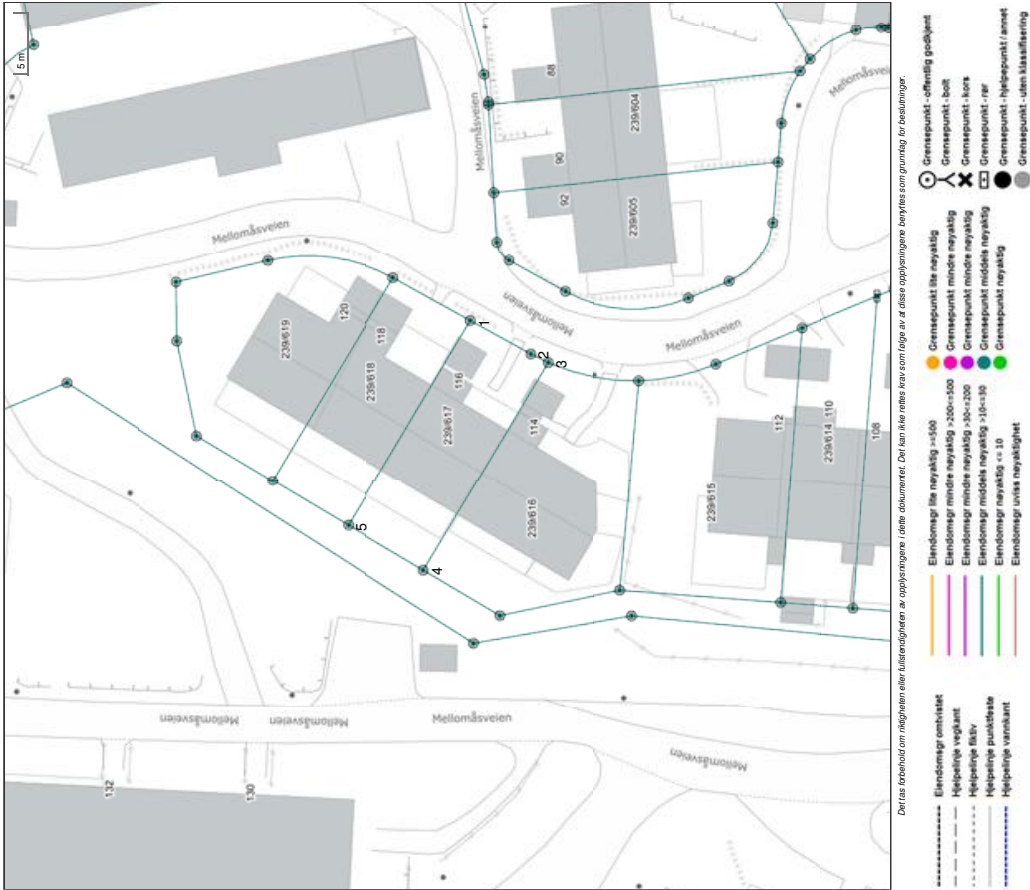
Sendt til x drifter- og vedl.h.sjefen		Kommunestyret	
☐ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesaksmyndighet
		Polemisk	

Nr. 2129 Forlag: Sem & Steenersen A/S, Oslo, 1-77

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		150,60 m ²		Arealmerknad	
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	
Nord		6631854,11		Øst	
599994,63					
Grensepunkter		Øst		Nedsatt i	
#		Nøyaktigh.		Grensepunkttype	
1		6631852,5		600005,23	
2		6631847,35		600002,56	
3		6631845,87		600001,88	
4		6631855,87		599984,02	
5		6631862,35		599987,65	
Grenselinjer (m)		Lengde		Radius	
1		20,15		Off. godkjent grensemerke (51)	
2		5,80		Off. godkjent grensemerke (51)	
3		1,63		Off. godkjent grensemerke (51)	
4		20,47		Off. godkjent grensemerke (51)	
5		7,43		Off. godkjent grensemerke (51)	

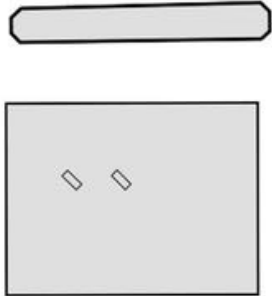
Eiendomskart for eiendom 3207 - 239/617//





Punktkonstruksjon

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



Tegnforklaring for vann- og avløpsnettett på *Situasjonskart og Ledninger i bakken*
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.



DAGBOKFØRT
81 8250
20.05.81 08.50
SØRENSEN
INDRE FOLLO

Erklæring

Følgende heftelser skal påvile felt B 3 på Mellomåsen, gnr. 39 bnr. 262 i Oppgård:

1.

Byggherren til bolig på feltet og hans retts etterfølgere har rett og plikt til å være medlem av husseierforeningen som blir eller av felleseier og garasjeanlegg og betale de kontingenter og avgifter som foreningen pålegger medlemmene. Husseierforeningen har pantrett i eiendommen for kr. 10.000,- til deknning av foreningens tilgodehavende hos kjøper. Pantretten har prioritet etter det til enhver tid hvilende husbanklån på eiendommen, samt etter de pantlån Husbanken tillater.

2.

Tildelingen av tomt med planlagt bebyggelse mv. er foretatt av Oppgård kommune.

Tildelingen er personlig og den tildelte tomt med planlagt bebyggelse m.v. kan ikke brukes som bytteobjekt, jfr. dog pkt. 6.

3.

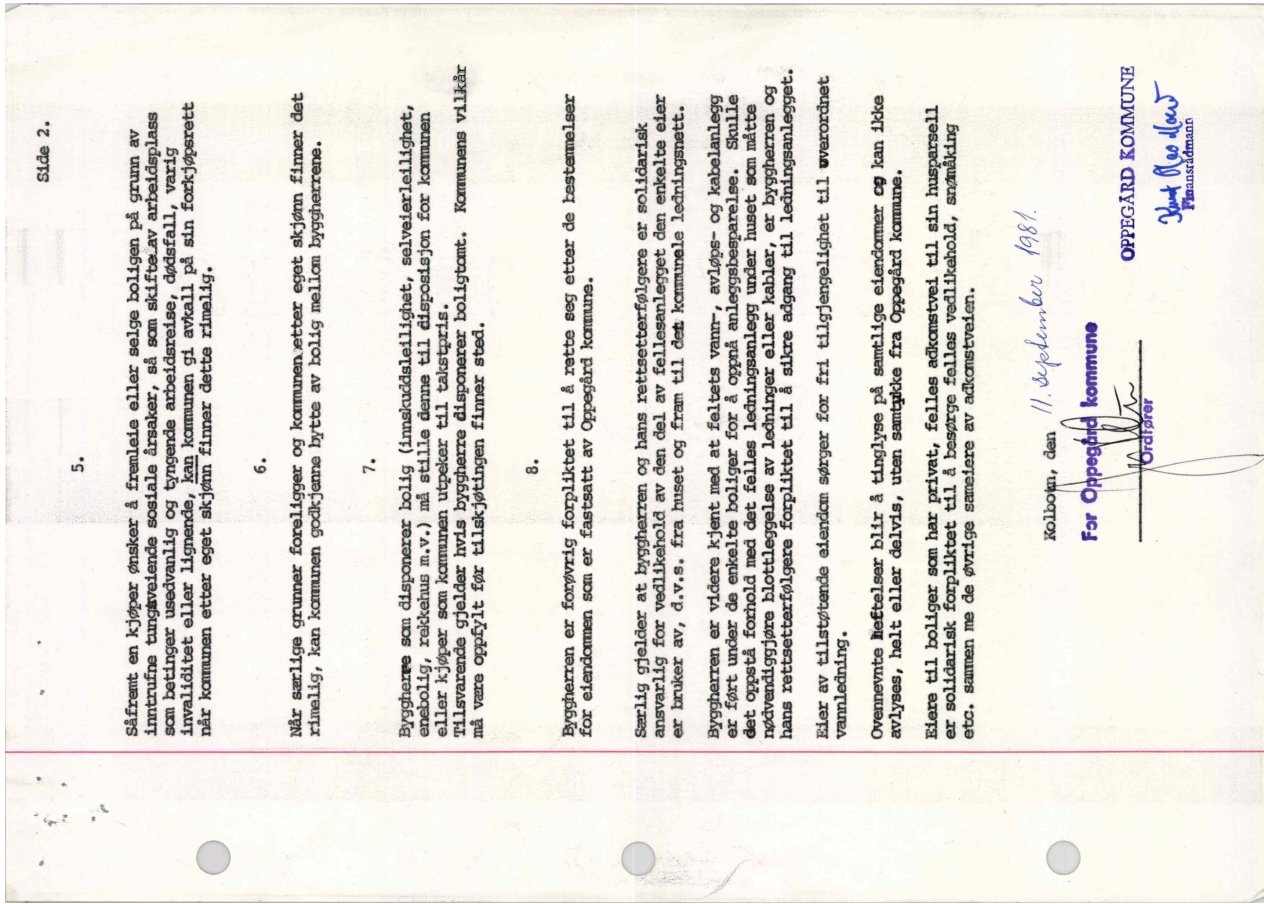
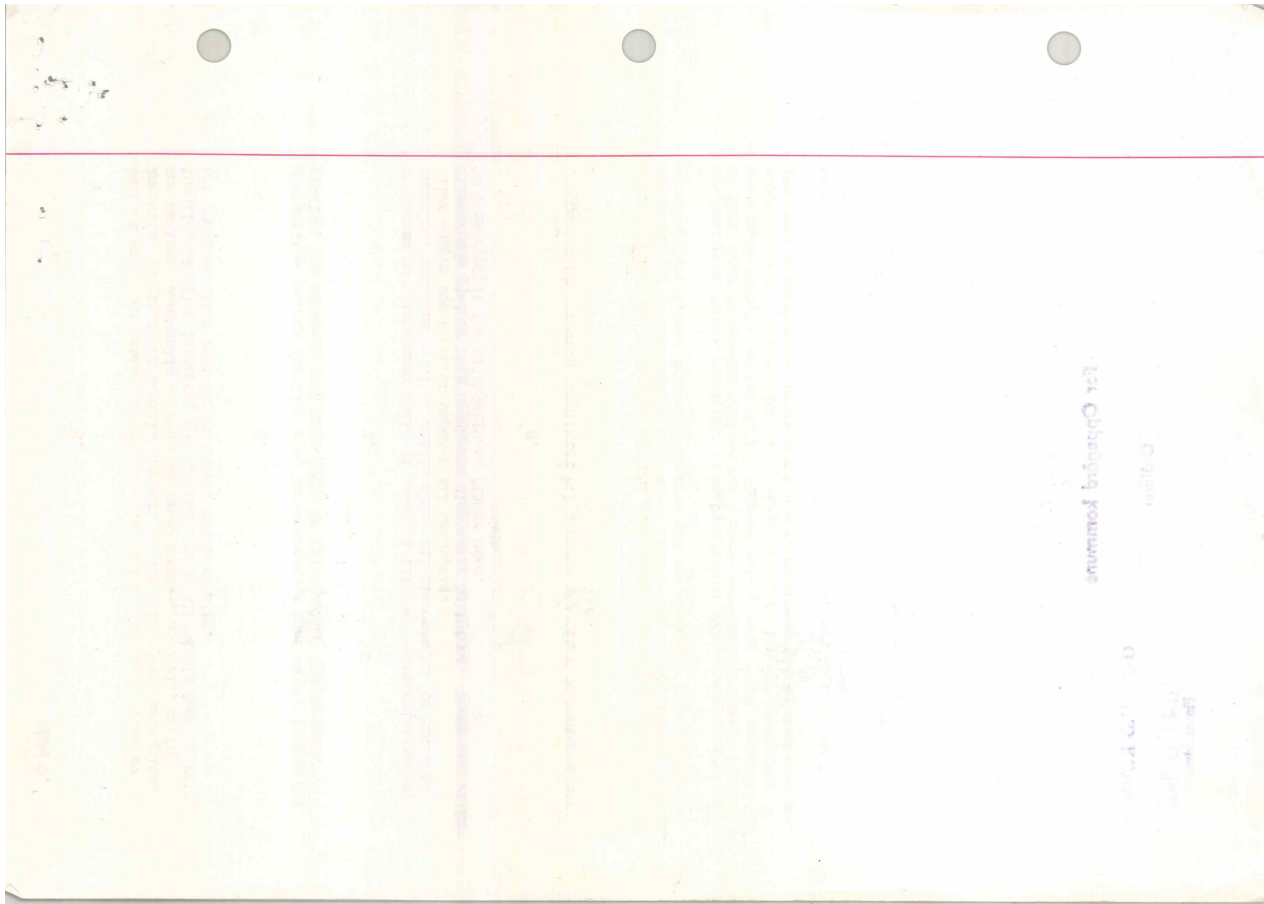
Dersom boligen ønskes overdratt før innflytting finner sted, har kommunen forkjøpsrett. Likeledes har kommunen forkjøpsrett dersom boligen ønskes overdratt innen 5 år etter at innflyttingstillatelse foreligger. Ved slik overdragelse som utløser forkjøpsrett for kommunen, plikter eieren straks å underrette kommunen skriftlig om forholdet, hvorefter kommunen har en frist på 60 dager til å fatte vedtak om kjøp av boligen. Overdras boligen i strid med denne bestemmelse, kan kommunen gjøre forkjøpsrett gjeldende direkte overfor den nye kjøper. Forkjøpsretten gjelder også ved tvangsauksjon.

Gjør kommunen forkjøpsrett i henhold til dette punkt gjeldende, skjer det til offentlig verditakst, dersom pristakstplikt ikke foreligger.

4.

Såfremt boligen fremleides i løpet av de første 5 år etter at innflyttingstillatelse foreligger, anses dette som kontraktsbrudd som gir kommunen rett til å overta boligen. I denne relasjon er det også å anse som kontraktsbrudd såfremt eventuelle leieboere disponerer boligen vederlagsfritt og eieren ikke behor boligen, eller såfremt boligen blir stående tom.

Dersom kommunen krever å få overta boligen i henhold til dette punkt skjer dette til offentlig verditakst, dersom pristakstplikt ikke foreligger.



Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

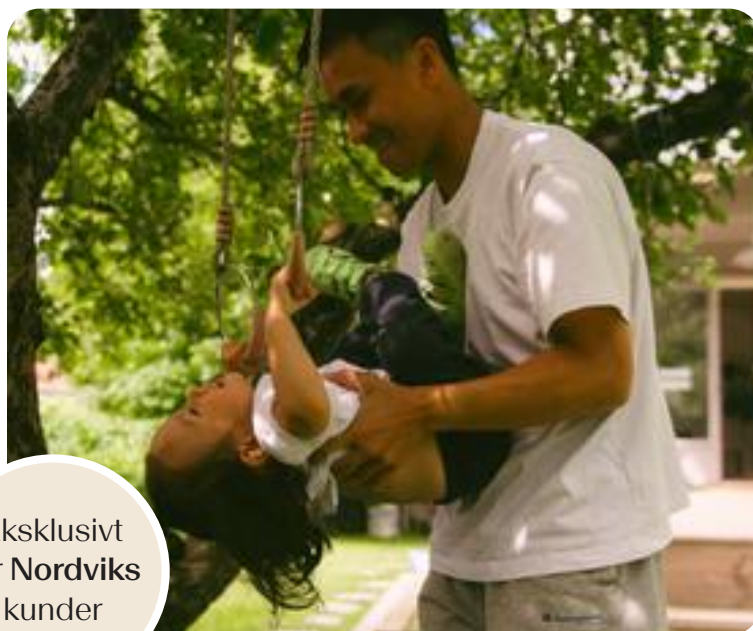
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60



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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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, persienn 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.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgivere skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Mellomåsveien 116 1414 TROLLÅSEN

Matrikkel: Gnr 239, bnr 617 (ideell andel 1/1) / Gnr 239, bnr 262 (ideell andel 1/50) 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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 besøkt 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: _____

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



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

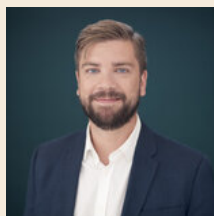
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674