



Eikjolveien 4A



— Velkommen til

# Eikjolveien 4A



# — Ski



Lekker, lys og moderne tomannsbolig fra 2021 – Solrik hage – God standard – Parkeringsplass – Peis – Barnevennlig

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Megler	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Eikjolveien 4A - En tiltalende og innholdsrik halvpart av tomannsbolig med gjennomgående god standard. Boligen har praktisk planløsning over to plan, solrike uteplasser og parkeringsplass. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet like utenfor Ski sentrum. Her har du kort vei til barnehage, skole, friluftsområder og ca. 2 km til sentrum med alle fasiliteter.

### Høydepunkter:

- 2 gode soverom
- Parkeringsplass
- Lekker peis i stuen
- Balansert ventilasjon
- Solrik og skjermet hage
- Moderne bolig fra 2021
- Markterrasse og balkong
- Delikat bad og separat wc
- Hems på det ene soverommet
- TG1 på alle punkter i tilstandsrapporten
- Bussholdeplass 200 meter fra boligen
- Godt med lagringsplass på loft og i utvendig bod.

# Arealer og innhold

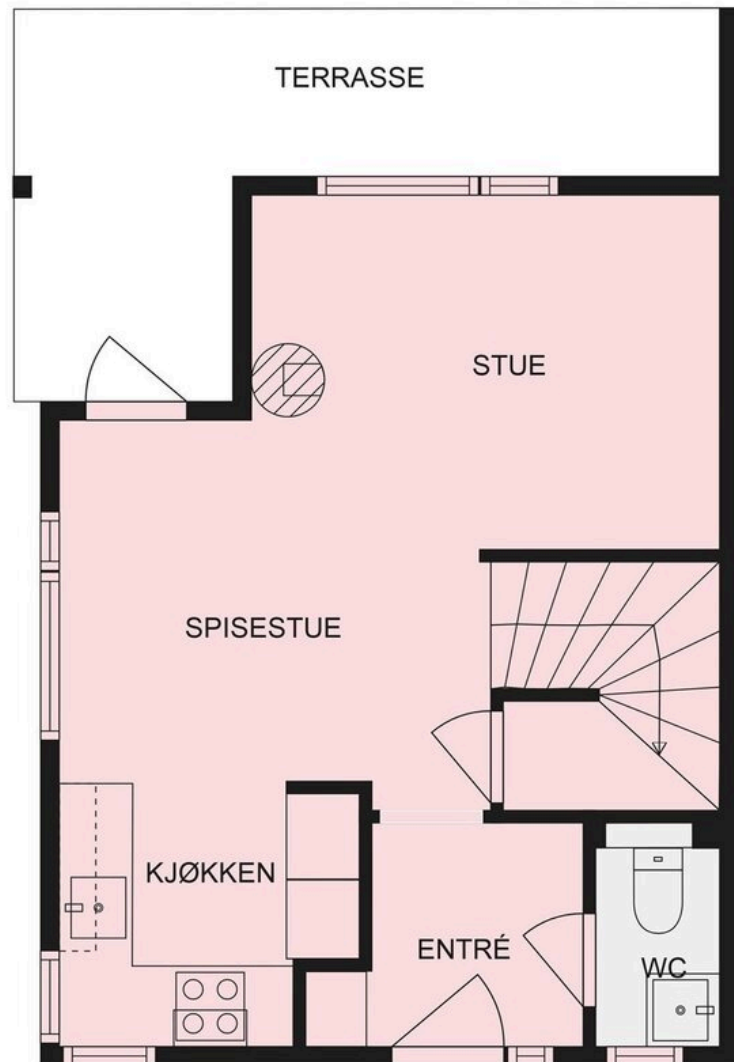
---

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	31 kvm

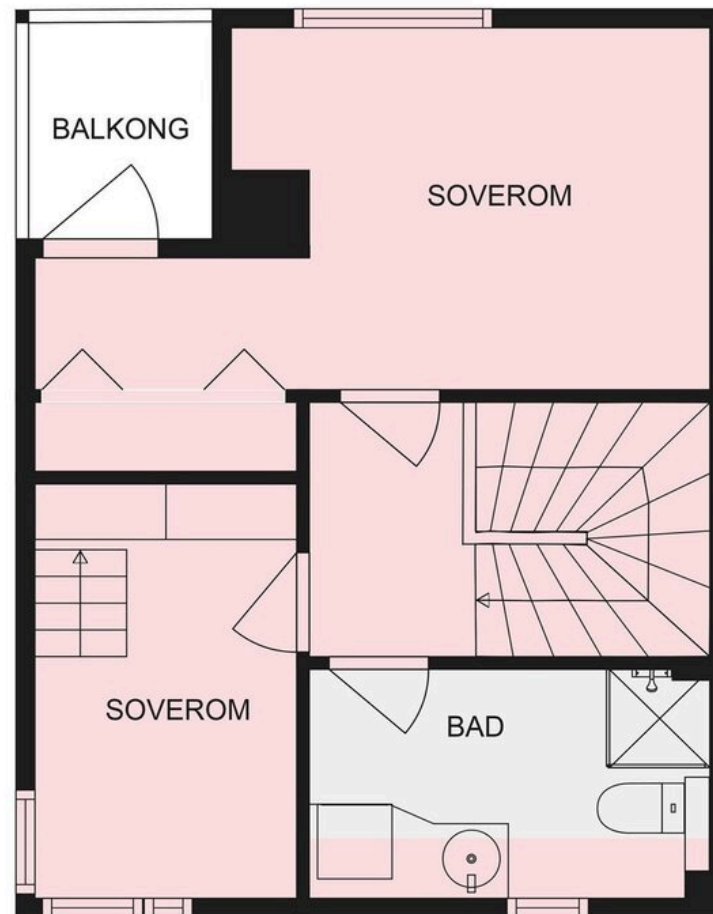
## Beskrivelse

1. etasje:  
BRA-i: 35 kvm. Entré/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, bod under trapp og toalettrom.  
BRA-e: 5 kvm. Utebod.  
Total BRA: 40 kvm.  
TBA: 29 kvm. Markterrasse på 24 kvm foran stue og markterrasse på 5 kvm ved inngangspartiet.

2. etasje:  
BRA-i: 35 kvm. Gang, 2 soverom og bad.  
Total BRA: 35 kvm.  
TBA: 2 kvm. Balkong



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje





























Informasjon

# Eikjolveien 4A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

13-0282/25

### Boligtype

Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse

Eikjolveien 4A, 1400 SKI

Gnr 116, bnr 14, snr 1 i Nordre Follo kommune

### Selger

Malin Söderberg

### Kjøpesum og omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

124 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
124 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 128 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

2021

### Etasje

2

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 70 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 75 kvm

TBA: 29 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 35 kvm. Entré/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, bod under trapp og toalettrom.

BRA-e: 5 kvm. Utebod.

Total BRA: 40 kvm.

TBA: 29 kvm. Markterrasse på 24 kvm foran stue og markterrasse på 5 kvm ved inngangspartiet.

2. etasje:

BRA-i: 35 kvm. Gang, 2 soverom og bad.

Total BRA: 35 kvm.

TBA: 2 kvm. Balkong

### Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, bod under trapp og toalettrom.

2. etasje: Gang, 2 soverom og bad.

I tillegg har boligen utebod på ca. 5 kvm.

### Standard

Kjøkken:

Moderne kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen og spisestuen. Ikea kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjølfrys. Ny komfyrvakt i 2024. Waterguard montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Romslig og innbydende baderom med vegghengt wc, "skål" servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin. Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist

er 35 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Sentral plassert på loft. Badet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapp. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Toalettrom:

Praktisk toalettrom ifm entré med vegghengt wc og servant med skuff under.

Flislagt gulv. Glatte malte veggflater. Malt himling. Balansert ventilasjon.

Soverom:

Hovedsoverom av god størrelse med plass til pult, dobbeltseng, nattbord og stort garderobeskap. Utgang til flott balkong fra dette rommet.

Soverom 2 er perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det også hems med mange bruksmuligheter.

Etasjen har åpent opp til mønet som gir en svært god romfølelse.

Innvendige overflater:

1 etasje:

Gulvflater: Fliser og eik 1 stav parkettgulv.

Veggflater: Glatte malte flater.

Innvendig himling: malte flater. Takhøyde i stue ca. 2,42 meter.

2 etasje:

Gulvflater: Eik 1 stav parkettgulv.

Veggflater: Glatte malte flater.

Innvendig himling: Malte flater. Takhøyde i gang ca. 2,40 meter.

**Innvendige trapper:**

Boligen har malt tretrapp.

**Innvendige dører:**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Pipe og ildsted:**

Boligen har isolert stålpipeline. Nordpeis i stue.

**Balkong/terrasse:**

Markplattning ut fra stue ca. 24 kvm. Terrassen er nylig bygget ut i regi av dagens eier. Markplattning ved inngangsdør ca. 5 kvm. Balkong ut fra hovedsoverom ca. 2,3 kvm. Rekkverkshøyde ca. 1,02 meter.

**Vinduer:**

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2020. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

**Ytterdører:**

Boligen har malt hovedytterdør.

**Vannledninger:**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på toalettrom. Stoppekran plassert under trapp.

**Avløpsrør:**

Det er avløpsrør av plast.

**Ventilasjon:**

Boligen har balansert ventilasjon.

**Varmtvannstank:**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp. Waterguard montert.

**Elektrisk anlegg:**

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

**Branntekniske forhold:**

Det er brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen.

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

**Parkering**

Boligen har en biloppstillingsplass på tomten.

**Modernisering og påkostninger**

Følgende oppgraderinger er gjort i selgers eiertid:

- Montert gjerde med port rundt hagen - Østmarka vaktmersterservice AS v/Kenneth Nilssen april 2024
- Bygget ut terrasse - egeninnsats - mai 2024
- Montert hyller i utebod - egeninnsats

- Satt opp spilevegg i gang, egeninnsats mai 2025

### Sammendrag selgers egenerklæring

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert gjerde + port i hagen, Geomatikk AS utførte kabelsøk og gjerde er montert av Østmarka Vaktmesterservice AS Bygget ut terrassen egen innsats Montert hyllesystem i utebod - egeninnsats Satt opp spilevegg i gang- egeninnsats.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det ble skiftet en defekt komfyrvakt på kjøkkenet gjennom nyboligaranti og termostat til varmekabler gulv på wc ved entré - begge arbeid utført av Caverion via Follohus.

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

Nei. Eventuell kommentar: Follohus hadde ikke meldt fra til kommunen om at 4A og 4D hadde installert ildsted, dette ble meldt inn av oss beboere februar 2025.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det er et lite merke/steinsprut i terrassedør på soverom, dette ble i følge tidligere eier reklamert til Follohus, som besluttet å ikke utbedre.

### Bygningssakkyndig

Thorvald C. Wahl

### Byggemåte

Taktekking:

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

Nedløp og beslag:

Stål takrenner og nedløp. Det er huseier som er ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lavt kryploft med adkomst via luke.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon:

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

**Byggegrunn:**

Det er ukjent byggegrunn.

**Fuktsikring og drenering:**

Dreneringen er fra 2021.

**Grunnmur og fundament:**

Bygningen har betongringmur/betong såle.

**Terrengforhold:**

Tomten er rimelig flat.

**Utvendige vann- og avløpsledninger:**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

**Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:**

- Vaskemaskin.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

**Energi og oppvarming****Energimerking**

B - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken i 1. etasje samt bad i 2. etasje. Vedovn i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Totalt forbruk 7 500 kWh for år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 13 649,-pr. 2024

Herav:

Avløp kr. 6 628,32

Renovasjon kr. 2 514,00

Vann kr. 4 506,60

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.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Kommunale avgifter kr. 13 649,- for år 2024.

Forsikringer i Gjensidige kr. 6 800,- per år.

Internett fra Telenor kr. 950,- per mnd.

Strøm og evt. alarm kommer i tillegg.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 188 099,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 752 397,- pr. 2023

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.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Eikjolveien 4, orgnr. 928849090

### Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Eikjolveien 4. Sameiet eier grunnen og bygningene på gnr. 116, bnr. 14 i Ski kommune som består av to bygninger med til sammen 4 boligseksjoner.

Hver bruksenhet består av en hoveddel (boligen). Seksjon nr. 2 og nr. 3 har hver sin carport som tilleggsdel, mens seksjon nr. 1 og nr. 4 har hver sin bod som tilleggsdel.

Sameiet har besluttet at deler av sameiets utendørs fellesarealer skal disponeres eksklusivt av enkelte seksjonseiere. Disse vedtektsfestede bruksrettighetene fremgår av situasjonskart vedlagt vedtektene.

Den enkelte seksjon er selv ansvarlig for:

- Bygnings- og innboforsikring av egen seksjon.
- Tilkobling, abonnement og bruk av kabel-tv, bredbånd, telefon o.l. i egen seksjon.

Sameiet har p.t. ingen konto eller felleskostnader. Kostnader i sameiet fordeles løpende.

Sameiets andel av kostnader til vedlikehold, fornyelse og oppgradering av felles vei og gårdsplass, samt driftskostnader som snøbrøyting, feiing og strøing, skal fordeles med 1/6 på snr. 1 og 4, og med 2/6 på snr. 2 og 3.

Hva skjer i sameiet:

Saker som har vært diskutert å gjøre noe med innkjørselen, men det foreligger ingen konkrete planer. Samt at ulike løsninger for snømåking har vært diskutert og at det kan bli aktuelt med noe innbetaling.

Verdt å vite:

Snr. 1 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 2 for å vedlikeholde sin yttervegg på vestsiden av snr. 1.

Snr. 1 har også rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 2 for å vedlikeholde

ytterveggen til bod på vestsiden av overflateparkeringsplassen til snr. 2.

Snr. 2 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 1 for å vedlikeholde sin yttervegg på østsiden av snr. 2.

Snr. 2 har også rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 1 for å vedlikeholde sin østside av carport vbsnr. 2.

Snr. 3 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 4 for å vedlikeholde sin yttervegg på østsiden av snr. 3.

Snr. 4 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 3 for å vedlikeholde sin yttervegg på vestsiden av snr. 4.

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har ikke felles regnskap, hver av seksjonene betaler kostander knyttet til sin seksjon.

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

#### Dyrehold

Ingen restriksjoner vedr. dyrehold i sameiets vedtekter.

#### Tomt

##### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 300 kvm (Eiertomt)

Boligen har solrik hage som er inngjerdet med port.

Vedlagt salgsoppgaven følger vedtekter med kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen hver seksjon har vedtektsfestet bruksrett til og hva som er fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Matrikelbrev fra Nordre Follo kommune er vedlagt salgsoppgaven.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskiltet fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en fin og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde ca. 2 km nordøst for Ski sentrum. I umiddelbar nærhet har du tilgang til barnehage, friluftsområder og Midsjøvannet(kort gange). Boligen har en flott intern beliggenhet med sydvendte uteområder med mye sol.

Ski er en attraktiv og levende by, og et regionsenter i Nordre Follo. Her er det mange og varierte tilbud for barn og voksne. I Ski sentrum har du Ski Storsenter

med en mengde butikker og spisesteder, i tillegg flere offentlige kontorer, legesenter, bank, postkontor, flere kinoer, bowlinghall, hotell og diverse service- og kulturtilbud.

Ski barneskole, Ski ungdomsskole, Ski videregående skole og Drømtorp videregående skole ligger i umiddelbar nærhet til sentrum, og er tilknyttet et flott idrettsanlegg, stadion, turnhall og svømmehall. Her er det rom for uendelig av aktiviteter som fotball, håndball, ishockey, friidrett, tennis, klatring og mye annet.

I området har du også fantastiske tur- og friluftsområder. Nøstvedtmarka ligger nordvest for Ski sentrum og har et stort nett av fine turstier, sykkelveier og skiløyper på vinterstid. Om sommeren kan du nyte finværet og bade ved Midsjøvannet, en kort sykkeltur fra sentrum.

Ski stasjon er knutepunktet for offentlig kommunikasjon i Follo. Med Follobanen tar det kun 11-12 minutter med tog til Oslo sentrum. I tillegg er det et godt tilbud av tog- og busslinjer med hyppige avganger til andre, nærliggende områder.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.01.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id KPLAN2023 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023>)

Navn Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.05.2023

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf)

Delareal 1 300 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 300 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570\_3

Delareal 1 300 m

KPHensynsonenavnH110

KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 1 300 m

KPHensynsonenavnH310\_1

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner:

Id 18

(<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=18>)

Navn KONTRA OG SKOGHUS

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.06.1961

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2027/18\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2027/18_bestemmelser.pdf)

Delarealer Delareal 96 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn A

Id 226

(<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=226>)

Navn ET OMRÅDE VED SKOGHUS

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.06.2003

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2163/226\\_bestemmelser1.pdf](https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2163/226_bestemmelser1.pdf)

Delarealer Delareal 1 205 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn A

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):  
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nabovarsel: Det har kommet et nabovarsel fra sameiet ovenfor ang. nedgraving av søppelbeholdere. Se vedlegget "situasjonskart med inntegnet plassering".

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/116/14/1:

19.06.2013 - Dokumentnr: 500850 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:116 Bnr:29

Bestemmelse om rett til kobling av stikkledninger

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:116 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2013 - Dokumentnr: 535141 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:116 Bnr:29

Overført fra: Knr:3207 Gnr:116 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2025 - Dokumentnr: 585204 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

22.03.2021 - Dokumentnr: 340802 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/453

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

### Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

### Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevringsverdig eller SEFRAK-registrert.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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 overtakelsen.

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

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. 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.

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 budforhøvelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglervederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 48 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 190,- 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 4. juni 2025

### Megler

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 90915649

### Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé  
Bygdøy Alle 34  
0265 OSLO  
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS  
Org. nr.: 914457750





Vedlegg

# Eikjolveien 4A

# Eikjolveien 4A

Nabolaget Kontra/Nære - vurdert av 28 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Ski skole (1-7 kl.)	13 min	1,2 km
513 elever, 23 klasser		
Ski ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	1,5 km
624 elever, 35 klasser		

Ski videregående skole	15 min	1,4 km
640 elever, 25 klasser		
Dramtorp videregående skole	17 min	1,5 km
440 elever, 36 klasser		

## Ladepunkt for el-bil

Solborg Bo og Aktivitetsenter...	3 min	✂
I idrettsplassen - Nordre Follo...	13 min	✂

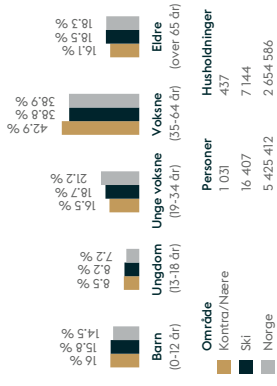
## Offentlig transport

Ski middelalderkirke	3 min	✂
Linje 350, 515, 517		0,2 km
Ski stasjon	4 min	✂
Linje L2, RE20, R21, R22, R23		1,9 km
Oslo S	29 min	✂
Totalt 24 ulike linjer		26,6 km
Oslo Gardermoen	55 min	✂

## Barnehager

Bakkebygrenda barnehage (1-5 å...)	4 min	✂
59 barn		0,3 km
Skoghus barnehage (1-5 år)	4 min	✂
74 barn		0,3 km
Dynamitten barnehage (1-5 år)	16 min	✂
49 barn		1,5 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 82/100

**Naboskapet**  
Godt-vennskap 73/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

Ski idrettspark	13 min	✂
Skihallen	14 min	✂
Family Sports Club Ski	5 min	✂
Topp Aerobic	6 min	✂

«Folk er høflige, det er fint å bo her, og det er ikke så veldig langt unna byen, og trivelig.»

— Sitat fra en lokalbjent

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 79/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 76/100



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

# gnr. 116, bnr. 14, snr. 1



Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 01.06.2025

Oppdragsnr.: 15383-2258

Referansenummer: BP1617

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl

Sertifisert Takstingeniør: Thorvald C. Wahl

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

### Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl  
Uavhengig Takstingeniør  
wahl@g15.no  
90177776



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Eikjolveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Stål takrenner og nedløp.

Det er huseier som er ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Lavt kryploft med adkomst via luke.  
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2020.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.  
Boligen har malt hovedytterdør.  
Markplattning ut fra stue- 24 kvm.  
Markplattning ved inngangsdør- 5 kvm.

Balkong ut fra hovedsoverom- 2,3 kvm.  
Rekkverkshøyde- 1,02 meter.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje:  
Gulvflater: fliser og eik 1 stav parkettgulv.  
Veggflater: glatte malte flater.  
Innvendig himling: malte flater.  
Takhøyde i stue- 2,42 meter.  
2 etasje:  
Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv.  
Veggflater: glatte malte flater.  
Innvendig himling: malte flater.  
Takhøyde i gang- 2,40 meter.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.  
Boligen har isolert stålpipeline.  
Nordpeis i stue.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon foreligger.

Baderom fra byggeår.  
Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fall målt med laser fra inside terskel til topp slukrist er 35 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Baderom med vegghengt wc, "skål" servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Sentral plassert på loft.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjølfrys.

Ny komfyrvakt i 2024.  
Waterguard monteret.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt wc og servant med skuff under.  
Flislagt gulv.  
Glatte malte veggflater.  
Malt himling.  
Balansert ventilasjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap på toalettrom.  
Stoppekran plassert under trapp.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp.  
Waterguard monteret.  
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.  
Det er brannsløkkingsutstyr og røykvarslere i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2021.  
Bygningen har betongringmur/betong såle.  
Tomten er rimelig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Eikjolveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

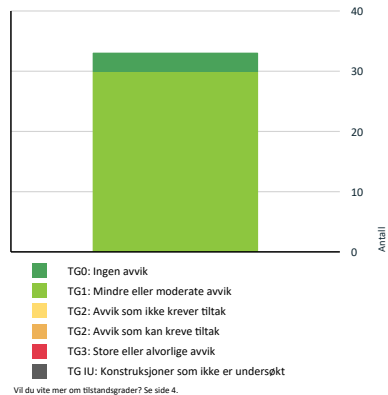
Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

#### Byggeår

2021

#### Kommentar

Byggeår i følge Norges Eiendommer.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp.

Det er huseier som er ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Lavt kryploff med adkomst via luke.

#### Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2020.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

#### Dører

Boligen har malt hovedytterdør.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markplattning ut fra stue- 24 kvm. Terrassen er nylig bygget ut i regi av dagens eier.

Markplattning ved inngangsdør- 5 kvm.

Balkong ut fra hovedsoverom- 2,3 kvm.  
Rekkverkshøyde- 1,02 meter.

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Tilstandsrapport

### INNSENDIG

#### 1 TO 1 Overflater

1 etasje:  
Gulvflater: fliser og eik 1 stav parkettgulv.  
Veggflater: glatte malte flater.  
Innvendig himling: malte flater.  
Takhøyde i stue- 2,42 meter.  
2 etasje:  
Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv.  
Veggflater: glatte malte flater.  
Innvendig himling: malte flater.  
Takhøyde i gang- 2,40 meter.

#### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### 1 TO 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

#### 1 TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.  
Nordpeis i stue.

#### 1 TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### 1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### 1 TO 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.  
Elektriske varmekabler i entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken i 1. etasje samt bad i 2. etasje.  
Vedovn i stue.

### VÅTROM

#### 2 ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon foreligger.  
Baderom fra byggeår.

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Tilstandsrapport

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fall målt med laser fra inside terskel til topp slukrist er 35 mm.



Fall til sluk målt med laser.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



PVC sluk.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, "skål" servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.  
Sentral plassert på loft.

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Tilstandsrapport

### 2 ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapp. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

### KJØKKEN

### 1 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

#### Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/frys.

Ny komfyrvakt i 2024.  
Waterguard montert.

### 1 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghegt wc og servant med skuff under.

Flislagt gulv.  
Glatte malte veggflater.  
Malt himling.  
Balansert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap på toalettrom.  
Stoppekran plassert under trapp.

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Tilstandsrapport



Rørskap på toalettrom.

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Sentral på kryploft.

#### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under trapp.  
Waterguard montert.

#### Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

#### Spørsmål til eier

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

## Tilstandsrapport

### 2021

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfor eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringsskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap.

### 10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

## Tilstandsrapport

Det er brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### 10.1 Fuktisikring og drenering

Dreneringen er fra 2021.

#### 10.1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongringmur/betong såle.

#### 10.0 Terrengforhold

Tomten er rimelig flat.

#### 10.1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eikjolveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tørrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Eikjolveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tørrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	35	5		40	29
2 etasje	35			35	2
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, Bod under trapp, Stue, Åpen kjøkenløsning, Toalettrom	Utebod	
2 etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Byggeår 2021.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	68	2

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingenør
	Malin Victoria Erica Söderberg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	116	14		1	1300 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Eikjølveien 4 A

#### Hjemmelshaver

Söderberg Malin Victoria Erica

#### Eierandel

70 / 453

Eikjølveien 4 A, 1400 SKI  
Gnr 116 - Bnr 14  
3207 NORDRE FOLLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl  
Heyerdahls vei 9C  
0777 OSLO



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Hyggelig bolig med fin og barnevennlig beliggenhet like utenfor Ski sentrum, med kort vei til barnehage, skole, friluftsområder og Midtsjøvannet(kort gange).

Det er ca. 2 km til Ski sentrum med alle fasiliteter samt Follobanen som tar deg til Oslo på 11-12 min.

Boligen er fra 2021 og har en god standard med praktisk og god planløsning.  
Lettstelt bolig med solrike uteområder og hage.

Boligen er en mindre halvpart av tomanns bolig.

Boligen er på totalt 70 kvm, med 1. etasje 2. etasje og lav ikke målbar hems.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.

Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.

I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringsstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

#### Adkomstvei

Offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

#### Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

#### Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

#### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2025	
2	01.06.2025	
3	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

### PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP1617>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema for boligsalg

Söderberg, Malin Victoria Erica	9578-5997-4-2466675	2025-06-03 10:39:32
---------------------------------	---------------------	---------------------

## 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.

Uttytt dato  
3. jun. 2025  
Oppdragsnummer  
13-0282/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Eikjølveien 4A, 1400 SKI	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Malin Söderberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. april 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 93540805 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert gjerde + port i hagen, Geomatikk AS utførte kabelsøk og gjerde er montert av Østmarka Vaktmesterservice AS Bygget ut terrassen -egen innsats Montert hyllesystem i utebod - egeninnsats Satt opp spilevegg i gang- egeninnsats

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble skiftet en defekt komfyrvakt på kjøkkenet gjennom nyboligaranti og termostat til varmekabler gulv på wc ved entré - begge arbeid utført av Caverion via Follohus

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

Nei

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

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/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Follohus hadde ikke meldt fra til kommunen om at 4A og 4D hadde installert ildsted, dette ble meldt inn av oss beboere februar 2025

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er et lite merke/steinsprut i terrassedør på soverom, dette ble i følge tidligere eier reklamert til Follohus, som besluttet å ikke utbedre

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 gutv/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 skjeggkre, 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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester 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-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 13-0282/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn

Dato

**Söderberg, Malin Victoria Erica**    **2025-06-03**

Identifikasjon

 **Söderberg, Malin Victoria**  
Erica

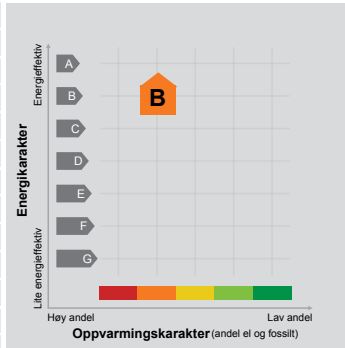


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST



Adresse	Eikjølveien 4A
Postnummer	1400
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300775797
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	cc73ec7f-426c-413b-8b8b-3c475be165ed
Dato	01.08.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## How the house is used has significance for energy demand

Energy demand is affected by how the house is used, and can be explained by the difference between calculated and measured energy use. Good energy habits contribute to reduced energy demand. Energy demand can also be lower than normal, for example:

- parts of the house are not used,
- fewer people than what is normally assumed use the house, or
- the house is not used all year.

## Good energy habits

By following simple tips you can reduce your energy use, and this will also affect the house's energy label.

The energy label can only be changed through physical changes to the house.

### Tip 1: Follow up on energy use in the house

### Tip 2: Ventilate short and effectively

### Tip 3: Reduce indoor temperature

### Tip 4: Use hot water sparingly

## Possible improvements for the house's energy standard

From the information you get, you can also get ideas on how to improve the house's energy efficiency. This is done by taking measures that can improve the house's energy label.

Some of the measures can also be costly. The measures should be evaluated by modernizing the building or replacing technical equipment.

### Measure list (For full description of the measures, see Measure list - attachment 1)

- **Termostat- og nedbørstyring av snøsmelleanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

It is important to be aware of the measures proposed from the information you get about the house. Experts should be contacted to evaluate the measures more closely. Eventual implementation of measures must be in agreement with the building owner.

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Luft kort og effektivt**

with the building owner, and that it is taken into account that good indoor climate and prevention of moisture damage and other building damage.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikjolveien 4A  
Postnummer: 1400  
Sted: SKI  
Kommune: Nordre Follo  
Bollnummer: H0102  
Dato: 01.08.2023 9:54:48  
Energimerkenummer: cc73ec7f-f26c-413b-8b8b-3c475be165ed

Kommunennummer: 3020  
Gårdsnummer: 116  
Bruksnummer: 14  
Seksjonsnummer: 1  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300775797

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snømelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: 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 kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-116/14/0/1

**Norkart**  
Utskriftsdato: 21.05.2025 09:01

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.03.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.03.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	70/453	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Bruksstilleforretningstype	Forr.dato M.ter.dato	Kom. saksref. Annem.ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummering Omnummering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	116/14, 116/14/0/1, 116/14/0/2, 116/14/0/3, 116/14/0/4
Seksjonering Seksjonering	22.02.2021 12.03.2021	OPPM-21/00087	Tinglyst 24.03.2021	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÖDERBERG MALIN V E F240492*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Eikjølveien 4A 1400 1400 SKI	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikjølveien 4A	H0102	116/14/0/1	69,8	3	1	2	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Eikjølveien 4 A

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300775797		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	12.01.2022

1: Bygning 300775797: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 12.01.2022

### Bygningsdata

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-116/14/0/1

**Norkart**  
Utskriftsdato: 21.05.2025 09:01

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	225
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	247,4
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	247,4
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	132,3
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annem oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.11.2019	13.11.2019
Igangsettingstillatelse	13.03.2020	16.03.2020
Endre bygningsdata	12.03.2021	12.03.2021
Midlertidig brukstillatelse	21.09.2021	22.09.2021
Ferdigattest	12.01.2022	25.01.2022

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikjølveien 4A	H0102	116/14/0/1	69,8	3	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	114,5	0	114,5	126,1	0	126,1
H01	2	110,5	0	110,5	121,3	0	121,3

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 116/14

Bruksnavn	P 6 AV KONTRA	Beregnet areal	1300.3
Etablert dato	08.09.1961	Historisk oppgitt areal	1210
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622171.78	604798.52	0	Ja	1300.3	



**Nordre Follo**  
kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:  
BYGG-20/00271-13

Deres referanse:

Saksbehandler:  
Geir Widar Langård

Dato:  
12.01.2022

## Ferdigattest for to eneboliger med sekundærleiligheter, Eikjolveien 4A, B, C og D, Ski

### Saksopplysninger

Byggested: Eikjolveien 4A, B, C og D – gnr./bnr. 116/14  
Tiltakshaver: FOLLO BOLIGINVEST AS  
Ansvarlig søker: A2 ARKITEKTER AS  
Rammetillatelse: 12.11.2019  
lgangsettingstillatelse: 13.03.2020  
Midlertidig brukstillatelse: 21.09.2021  
Bygningsnummer: Eikjolveien 4 A og B: 300775797, Eikjolveien 4 C og D: 300775787, carport A og B: 300775801, carport C og D: 300775800

### Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til hele tiltaket, Eikjolveien 4 A-D. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 30.12.2021.

### Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

### Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 30.12.2021. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

## Nær og nyskapende

Besøksadresse  
Nordre Follo kommune  
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse  
Nordre Follo kommune  
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

### Godkjente tegninger

Det er sendt inn «som byggetegninger». Tegningene viser at følgende er endret: Inntrukket terrasse for hovedbolig nord i Eikjolveien 4C ble kledd inn ved at yttervegg i stue ble flyttet ut til hovedfasadeliv. Endringen har ikke endret byggets BYA eller plassering. BRA er endret for hovedbolig nord, Eikjolveien 4C.

BRA for hovedbolig NORD:

1. etasje	79,8 m <sup>2</sup>
2. etasje	79,8 m <sup>2</sup>
Sum	159,6 m <sup>2</sup>

Tegningene vi har mottatt, erstatter tidligere godkjente tegninger i saken.

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	A 02 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Utomhusplan	A 03 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Plan 1. etasje bolig nord	A 10 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Plan 2. etasje bolig nord	A 10 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Plan 1. etasje bolig syd	A 11 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Plan 2. etasje bolig syd	A 11 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Snitt	A 20 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Carporter	A 15 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Fasade nord og syd bolig nord	A 30 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Fasade nord og syd bolig syd	A 31 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Fasade vest og øst bolig nord og syd	A 32 rev. A	30.12.2021	20/00271-12
Perspektiv	A 40 rev. A	30.12.2021	20/00271-12

### Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/00271-12. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. D, datert 29.12.2021, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

### Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes [gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Reviderte tegninger	Vnr. 50	Gebyrregulativet § 3-7	kr	2 700
<b>Sum behandlingsgebyr</b>			<b>kr</b>	<b>2 700</b>

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse.

**Har du spørsmål?**

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

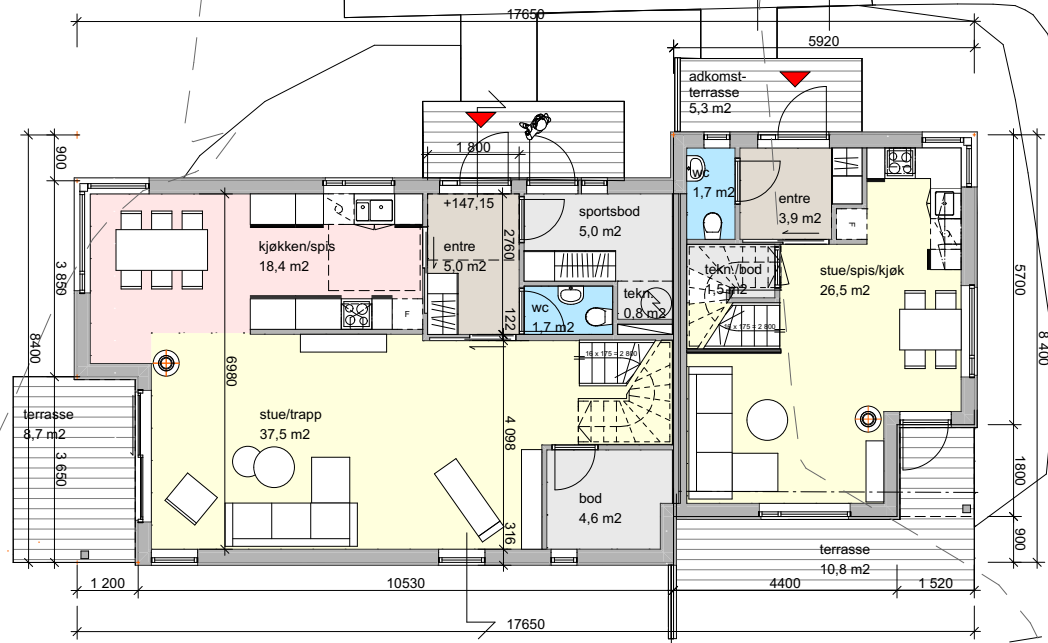
Geir Widar Langård  
Ingeniør

Shilan Nori  
konstituert avdelingsleder

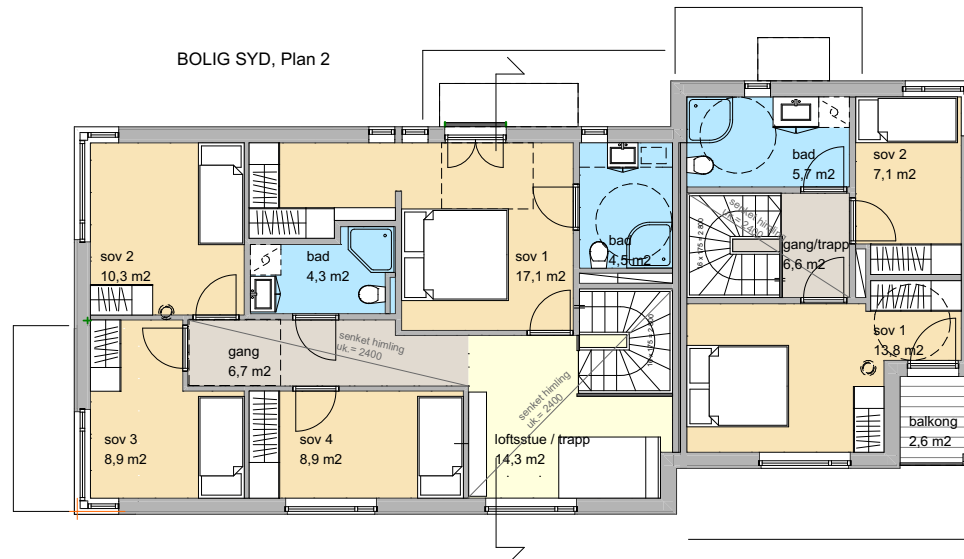
*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:  
ARKITEKTROMMET AS

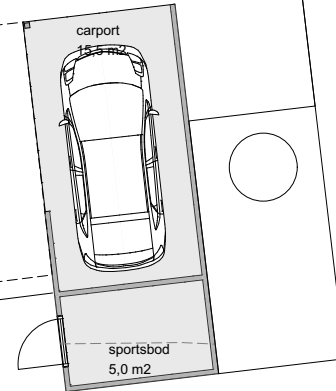
Kopi til:  
FOLLO BOLIGINVEST AS  
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak  
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark  
Geodata og oppmåling  
Geodata og oppmåling, Svein Sortland



BOLIG SYD, Plan 1



BOLIG SYD, Plan 2



**BRA BOLIG SYD  
BRA AREAL PR BOENHET:**

**Hovedbolig**  
1. etg 75,4 m<sup>2</sup>  
2. etg 79,8 m<sup>2</sup>  
**SUM 155,2 m<sup>2</sup>**

Hovedboenhet har sportsbod innenfor boligens yttervegg, og arealet innlemmes derfor i BRA-areal.

**Separat boenhet**  
1. etg 34,9 m<sup>2</sup>  
2. etg 34,9 m<sup>2</sup>  
**SUM 69,8 m<sup>2</sup>**

Separat boenhet har sportsbod bak carport, og arealet innlemmes derfor ikke i BRA-areal.

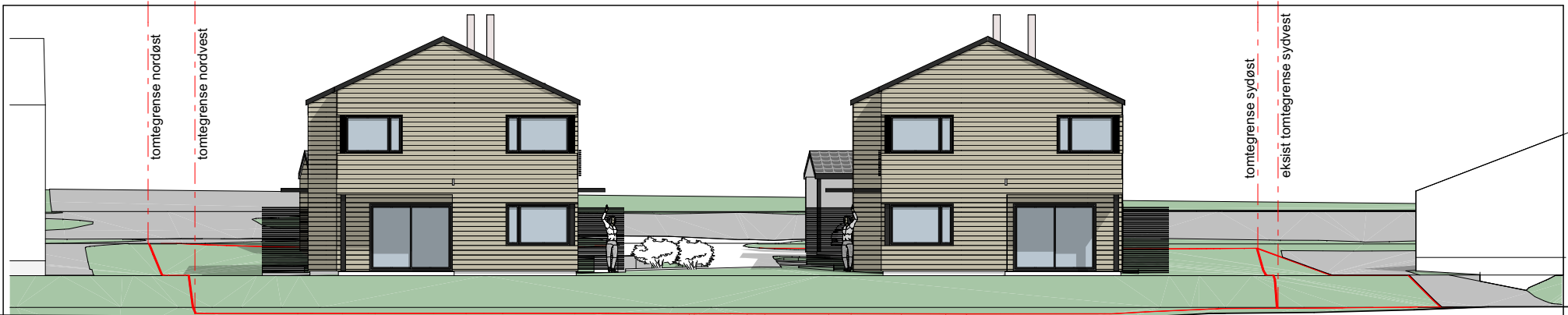
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTR

Tiltak: 2 ENEBOLIGER MED SEP. BOENHET OG CARPORT / TOMTESUPPLERING

Tiltakshaver: Follo Boliginvest AS 1400 Ski	<b>Kontroll prosjekt</b> Sign.: hmf Kontroll: hmf
Prosjektadresse: Eikjølvn. 04, 1400 SKI Gnr/Bnr: 116 / 14	Filnavn: M7 eneboliger EIKJOLVN til søkn.pln
<b>A2 ARKITEKTER AS</b> Idrettsveien 5 oppg B 1400 SKI epost@a2arkitekter.no tel 64 87 96 00 org.nr 993 644 978	Dato: <b>28.06.19</b> Målestokk: 1: 100

**Tittel: BOLIG SYD,  
Plan 1 og Plan 2**

Fase: SØKNAD	Arkstørrelse: A3
Prosj.nr.: 2018-250	Tegningsnr.: A 11
Revisjon:	



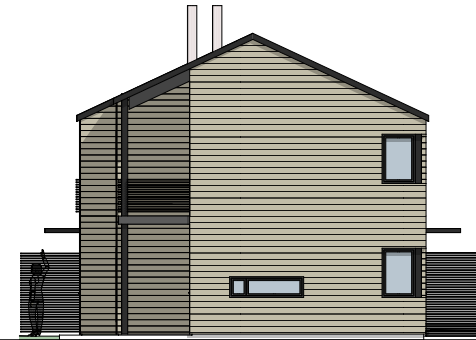
Naboeiendom  
i nord

BOLIG NORD, FASADE VEST

BOLIG SYD, FASADE VEST

Naboeiendom  
syd

tomtesupplering  
eksist tomtegrense



tomtegrense

Naboeiendom  
syd

BOLIG SYD, FASADE ØST

BOLIG NORD, FASADE ØST

Naboeiendom  
i nord

Tiltak: 2 ENEBOLIGER MED SEP.BOENHET  
OG CARPORT / TOMTESUPPLERING

Tiltakshaver:  
Follo Boliginvest AS  
1400 Ski

Prosjektadresse:  
Eikjolvn. 04, 1400 SKI  
Gnr/Bnr: 116 / 14

**A2** ARKITEKTER AS  
Idrettsveien 5 oppg B 1400 SKI  
epost@a2arkitekter.no  
tel 64 87 96 00 org.nr 993 644 978

Titel: BOLIG NORD og SYD  
Fasade VEST og ØST

Fase: SØKNAD

Prosj.nr.:  
2018-250

Tegningsnr.:  
A 32

Kontroll prosjekt

Sign.: hmf Kontroll: hmf

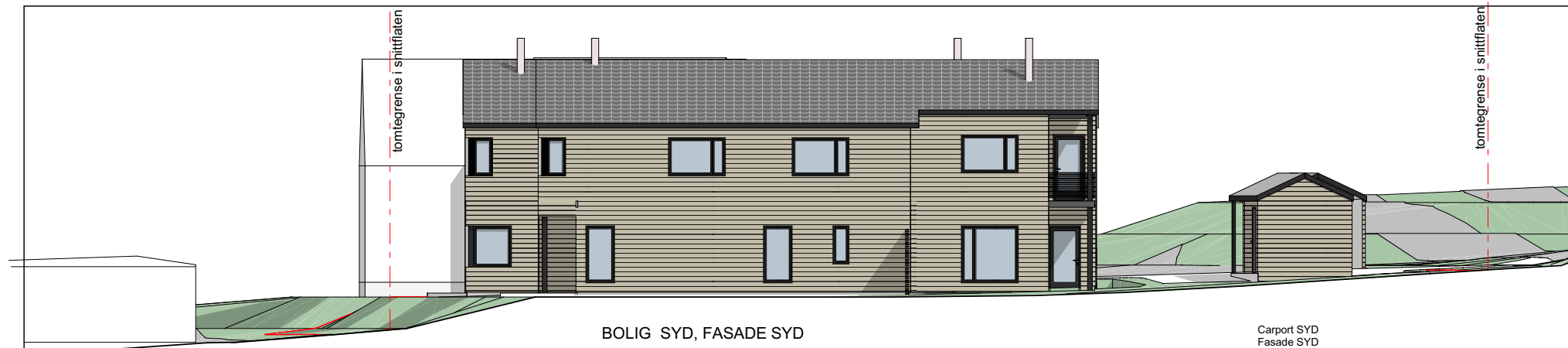
Filnavn:  
M7 eneboliger  
EIKJOLVN til  
nabovarst.pln

Dato:  
27.05.19

Målestokk:  
1: 125

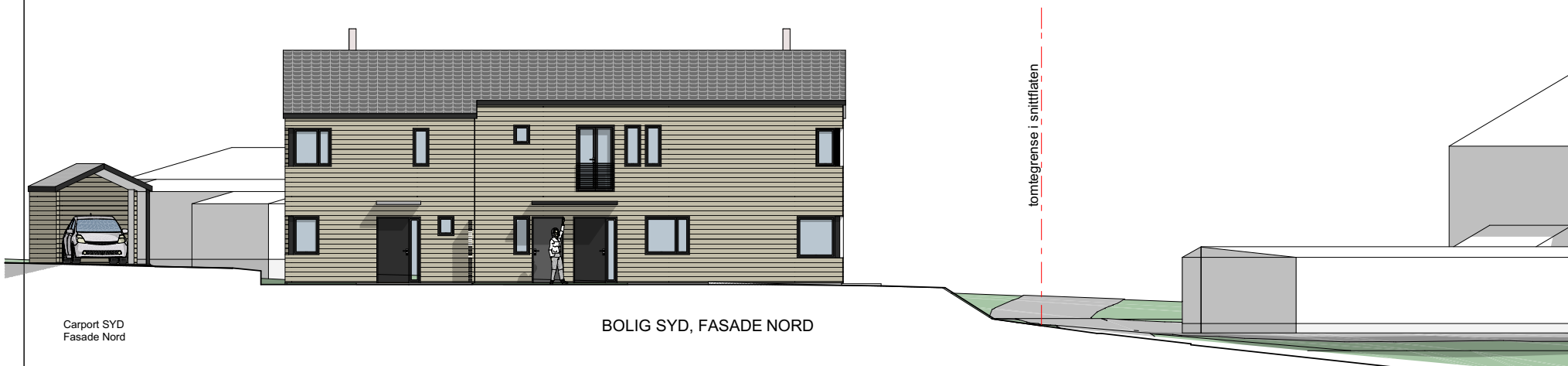
Arkstørrelse: A3

Revisjon:



BOLIG SYD, FASADE SYD

Carport SYD  
Fasade SYD



BOLIG SYD, FASADE NORD

Carport SYD  
Fasade Nord

Tiltak: 2 ENEBOLIGER MED SEP.BOENHET OG CARPORT / TOMTESUPPLERING		
Tiltakshaver: Follo Boliginvest AS 1400 Ski	Sign.: hmf	Kontroll prosjekt: Kontroll: hmf
Prosjektadresse: Eikjolvn. 04, 1400 SKI Gnr/Bnr: 116 / 14	Filnavn: M7 eneboliger EIKJOLVN til nabovarsl.pln	Dato: <b>27.05.19</b>
<b>A2 ARKITEKTER AS</b> Idrettsveien 5 oppg B 1400 SKI epost@a2arkitekter.no tel 64 87 96 00 org.nr 993 644 978	Målestokk: <b>1: 125</b>	
Tittel: BOLIG SYD Fasade Nord og Syd Carport Syd Fasade Nord og Syd		
Fase: SØKNAD		Arkstørrelse: <b>A3</b>
Prosj.nr.: <b>2018-250</b>	Tegningsnr.: <b>A 31</b>	Revisjon:



**Protokoll fra stiftelsesmøte for Eierseksjonssameiet Eikjolveien 4.**

Mandag 10. januar 2022 ble det avholdt stiftelsesmøte.

Til stede som stiftere var:

- Mirjana Tomic og Christian Tessner, 4A
- Mads Johansson, 4B
- Lene S. Møll og Petter Ruud, 4C
- Mia Almeda Andersen, 4D

Møtet godtok innkallingen.

Møtet godkjente vedtektene, men valgte å tolke at styreleder inngår i antall styremedlemmer, altså at styret består av fire styremedlemmer inkludert styreleder.

Eierseksjonssameiet ble så besluttet stiftet.

**Valg av styre**

Styrets medlemmer ble:

- Mirjana Tomic, 4A
- Mads Johansson, 4B
- Lene S. Møll, 4C
- Mia Almeda Andersen, 4D

Styrets leder ble Lene S. Møll

**Plassering av beholdere**

Det ble besluttet at beholderne som ikke får plass i søppelstativet flyttes over på andre siden som på opprinnelig tegning. Når været tillater det flyttes også stativ, og beholderne på opprinnelig side plasseres på utsiden av carport tilhørende 4C.

Deretter gjøres det en evaluering om plasseringene fungerer og om det eventuelt må gjøres grep for å sikre fremkommelighet for tømming av beholdere.

**Eventuelt**

Enhetene innhenter tilbud fra eget forsikringsselskap på felles boligforsikring.

Møtet ble hevet.

Signaturer:

---

Ski, 26.01.2022

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSIJONSSAMEIET EIKJOLVEIEN 4

### § 1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Eierseksjonssameiet Eikjolveien 4. Sameiet eier grunnen og bygningene på gnr. 116, bnr. 14 i Ski kommune som består av to bygninger med til sammen 4 boligseksjoner. Eieren av en seksjon i sameiet har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet på eiendommen, samt rett til å bruke eiendommens fellesarealer.

Hver bruksenhet består av en hoveddel (boligen). Seksjon nr. 2 og nr. 3 har hver sin carport som tilleggsdel, mens seksjon nr. 1 og nr. 4 har hver sin bod som tilleggsdel. Bruksenhetenes hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet er sameiets fellesareal.

Sameiet har besluttet at deler av sameiets utendørs fellesarealer skal disponeres eksklusivt av enkelte seksjonseiere. Disse vedtektsfestede bruksrettighetene (Vbsnr.) fremgår av situasjonskart vedlagt vedtektene.

Sameiets fellesareal, eksklusive de vedtektsfestede bruksrettighetene, består av felles vei med avfalls- og postkassestativ og gårdsplass, samt felles teknisk infrastruktur som ledninger for vann, avløp, strøm, telefon/bredbånd mv. All teknisk infrastruktur er felles frem til forgreningspunktet for den enkelte seksjon.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

### § 2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller arealer som enkelte seksjoner har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet er gyldig vedtatt.

Følgende fellesutgifter skal fordeles i samsvar med seksjonenes eierbrøk.

- Vedlikehold, fornyelse og oppgradering av felles teknisk infrastruktur.
- Honorar for eventuell forretningsfører, regnskapsfører, revisor, styre o.l.
- Kommunale avgifter, med mindre kommunen kan fakturere den enkelte seksjonseier direkte

Sameiets andel av kostnader til vedlikehold, fornyelse og oppgradering av felles vei og gårdsplass, samt driftskostnader som snøbrøyting, feiing og strøing, skal fordeles med 1/6 på snr. 1 og 4, og med 2/6 på snr. 2 og 3.

### § 3 Vedlikehold mv.

Det er sameiets ansvar, ved styret, å drifte, vedlikeholde, fornye og eventuelt oppgradere sameiets fellesarealer og felles anlegg, samt ellers forvalte sameiets anlegg. Det er sameiets ansvar å sørge for tilstrekkelig drenering på fellesareal, også inn mot bruksenhetenes grunnmur.

Seksjonseierne er hver for seg ansvarlig for alt innvendig og alt utvendig vedlikehold, med eventuelle fornyelser og oppgraderinger, av sine respektive bruksenheter, inkludert, men ikke begrenset til innvendige og utvendige sluk, tak med renner og nedløp, piper, fasader, vinduer, dører og drenering. Det samme gjelder areal som den enkelte seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til, som hage, gangarealer, garasje/carport, gjerde/hekk, kantstein mv.

Den enkelte seksjon er selv ansvarlig for:

- Bygnings- og innboforsikring av egen seksjon.
- Tilkobling, abonnement og bruk av kabel-tv, bredbånd, telefon o.l. i egen seksjon.

Snr. 1 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 2 for å vedlikeholde sin yttervegg på vestsiden av snr. 1.

Snr. 1 har også rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 2 for å vedlikeholde ytterveggen til bod på vestsiden av overflateparkeringsplassen til snr. 2.

Snr. 2 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 1 for å vedlikeholde sin yttervegg på østsiden av snr. 2.

Snr. 2 har også rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 1 for å vedlikeholde sin østside av carport vbsnr. 2.

Snr. 3 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 4 for å vedlikeholde sin yttervegg på østsiden av snr. 3.

Snr. 4 har rett til adkomst over tilleggsareal til snr. 3 for å vedlikeholde sin yttervegg på vestsiden av snr. 4.

### § 4 Styret

Styret skal ha 4 styremedlemmer og 1 styreleder. Styrelederen skal velges av årsmøtet. Alle sameiets seksjoner skal være representert i styret.

### § 6 Endring i vedtektene

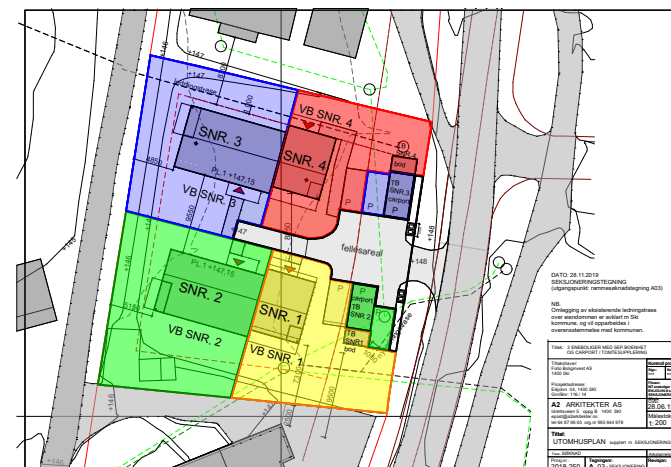
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med 2/3-flertall.

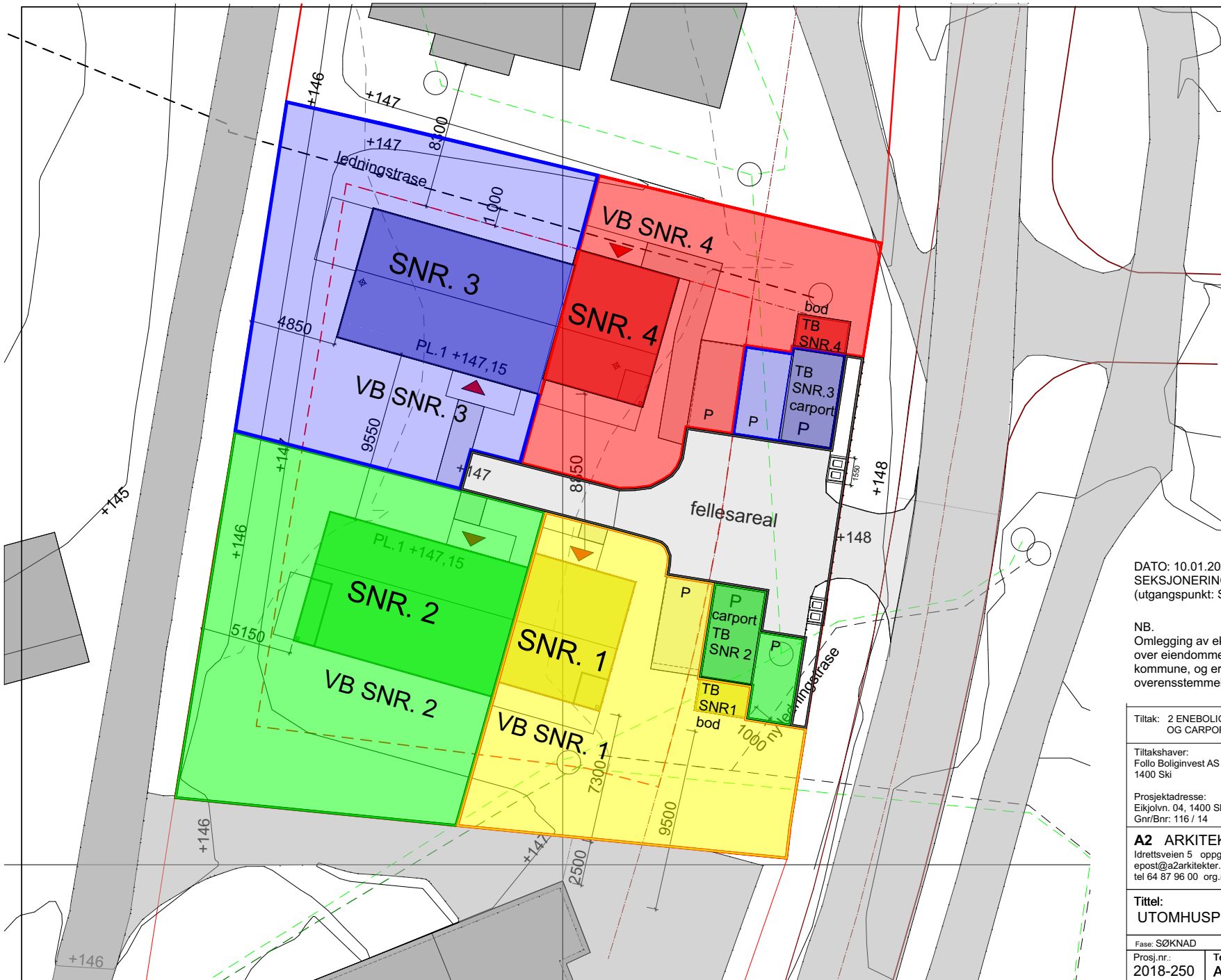
### § 7 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt annet ikke følger av vedtektene, gjelder den til enhver tid lov om eierseksjoner

\*\*\*\*\*

Situasjonskart som viser eksklusive (snr.), vedtektsfestede bruksrettigheter (vbsnr.) på sameiets fellesareal:





DATO: 10.01.2021  
 SEKSJONERINGSTEGNING  
 (utgangspunkt: Som Bygget tegning A03)

NB.  
 Omlegging av eksisterende ledningstrase  
 over eiendommen er avklart m Ski  
 kommune, og er opparbeidet i  
 overensstemmelse med kommunen.

Tiltakshaver: Follo Boliginvest AS 1400 Ski		<b>Kontroll prosjekt</b>	
Prosjektadresse: Eikjolvn. 04, 1400 SKI Gnr/Bnr: 116 / 14		Sign.: hmf	Kontroll: hmf
<b>A2 ARKITEKTER AS</b> Idrettsveien 5 oppg B 1400 SKI epost@a2arkitekter.no tel 64 87 96 00 org.nr 993 644 978		Filnavn: M8 eneboliger EIKJOLVN til sakn - rev SEKSJ.TEGN.pjn	
Tittel: <b>UTOMHUSPLAN</b> supplert m SEKSJONERING		Dato: 28.06.19	Målestokk: 1:200
Fase: SØKNAD		Arkstørrelse: A3	
Prosj.nr.: 2018-250	Tegningsnr.: A 03 - SEKSJONERING	Revisjon:	



## Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 21.05.2025

### Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Eikjolveien 4A, 1400 SKI								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 628,32 kr
Renovasjon	2 514,00 kr
Vann	4 506,60 kr
<b>Sum</b>	<b>13 648,92 kr</b>

**Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	76 m3	34,20 kr	1/1	0 %	2 599,20 kr	2 599,20 kr
Forbruk avløp i fjor	76 m3	41,85 kr	1/1	0 %	3 180,60 kr	3 180,60 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-62 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-2 120,40 kr	-2 120,40 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-62 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-2 594,70 kr	-2 594,70 kr
A konto forbruk vann i år	75 m3	56,54 kr	1/1	0 %	4 240,31 kr	2 120,15 kr
A konto forbruk avløp i år	75 m3	42,34 kr	1/1	0 %	3 175,31 kr	1 587,65 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	1 473,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	2 344,50 kr
Helårsrenovasjon mindre	1 Stk	2 674,00 kr	1/1	0 %	2 674,00 kr	1 337,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	354,80 kr	107,90 kr
					<b>Sum</b>	<b>19 144,12 kr</b>
						<b>10 034,90 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

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



## Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 21.05.2025

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Eikjolveien 4A, 1400 SKI								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner  Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid     | <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner                          |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid            |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input type="checkbox"/> Midlertidige forbud                       |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3207/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023">https://www.areasplaner.no/3207/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023</a> )
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	<a href="https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf">https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<p><b>Delareal</b> 1 300 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p>
	<p><b>Delareal</b> 1 300 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø</p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> H570_3</p>
	<p><b>Delareal</b> 1 300 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> H110</p> <p><b>KPSikring</b> Nedslagsfelt drikkevann</p>

<b>Delareal</b>	1 300 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	18 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3207/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=18">https://www.areasplaner.no/3207/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=18</a> )
Navn	KONTRA OG SKOGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1961
Bestemmelser	<a href="https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/2027/18_bestemmelser.pdf">https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/2027/18_bestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<p><b>Delareal</b> 96 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p><b>Feltnavn</b> A</p>

Id	226 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3207/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=226">https://www.areasplaner.no/3207/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=226</a> )
Navn	ET OMRÅDE VED SKOGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2003
Bestemmelser	<a href="https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/2163/226_bestemmelser1.pdf">https://www.areasplaner.no/3207/dokumenter/2163/226_bestemmelser1.pdf</a>
Delarealer	<p><b>Delareal</b> 1 205 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p><b>Feltnavn</b> A</p>

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

## KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

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

## LEGALPANT

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

---

## Nær og nyskapende



SÖDERBERG MALIN V E  
EIKJOLVEIEN 4A  
1400 SKI

Eiendom 116/14/0/1/5797 - Eikjolveien 4 A  
Eier SÖDERBERG MALIN V E

Kommunale avgifter termin 1/2025

Nordre Follo kommune  
POSTBOKS 3010

1402 SKI

### FAKTURA

Fakturanr. 100482711  
Kundenr. 634478  
Fakturadato 20.02.2025  
Forfallsdato 20.03.2025  
Bankkonto 1506 23 73404  
KID 00634478100000092  
Fakturabeløp NOK 5495,86  
Utsteder Kommunale eiendomsgebyr  
Organisasjonsnr. 922092648MVA  
Foretaksregisteret  
Vår ref. 02178  
Telefon  
Deres ref.  
Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK VANN I FJØR	76,00 m3	27,36	1/1	010124-311224		2079,36	25%
FORBRUK AVLØP I FJØR	76,00 m3	33,48	1/1	010124-311224		2544,48	25%
INNBETALT FORBRUK VANN IFJØR	-62,00 m3	27,36	1/1	010124-311224		-1696,32	25%
INNBETALT FORBRUK AVLØP IFJØR	-62,00 m3	33,48	1/1	010124-311224		-2075,76	25%
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	75,00 m3	45,23	1/1	010125-310325		848,06	25%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	75,00 m3	33,87	1/1	010125-310325		635,06	25%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00 Boen	2356,80	1/1	010125-310325		589,20	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00 Boen	3751,20	1/1	010125-310325		937,80	25%
HELÅRSRENOVASJON MINDRE	1,00 Stk	2139,20	1/1	010125-310325		534,80	25%
						<b>Netto</b>	<b>4396,68</b>
						<b>MVA</b>	<b>1099,18</b>
						<b>Øreavrunding</b>	<b>0,00</b>
						<b>Å betale NOK</b>	<b>5495,86</b>

Grunnlag MVA høy sats: 4396,68, MVA: 1099,18

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no

Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:

Utfakturering@nordrefollo.kommune.no

Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKXXX eFakturareferanse 00634478 AvtaleGiroreferanse 00634478100000092



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

Utskriftsdato:  
22.05.2025

## Legalpant

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Nordre Follo kommune	
<b>Kommunenr.</b>	3207	<b>Gårdsnr.</b>	116	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse:</b>	Eikjolveien 4A, 1400 SKI								

**Kommunale gebyrer for 2. termin 2025 med forfall 20.06.2025 er ikke betalt.**

**Kommunale gebyrer for 1. termin 2025 med forfall 20.03.2025 er betalt.**

### VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.  
Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

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

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



SÖDERBERG MALIN V E  
EIKJOLVEIEN 4A  
1400 SKI

Eiendom 116/14/0/1/5797 - Eikjølveien 4 A  
Eier SÖDERBERG MALIN V E

Kommunale avgifter termin 2/2025

Nordre Follo kommune  
POSTBOKS 3010

1402 SKI

### FAKTURA

Fakturanr. 100506374  
Kundenr. 634478  
Fakturadato 21.05.2025  
Forfallsdato 20.06.2025  
Bankkonto 1506 23 73404  
KID 00634478100000100  
Fakturabeløp NOK 4539,06

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr  
Organisasjonsnr. 922092648MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref. 02178  
Telefon  
Deres ref.

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	75,00 m3	45,23	1/1	010425-300625		848,06	25%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	75,00 m3	33,87	1/1	010425-300625		635,06	25%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00 Boen	2356,80	1/1	010425-300625		589,20	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00 Boen	3751,20	1/1	010425-300625		937,80	25%
HELÅRSRENOVASJON MINDRE	1,00 Stk	2139,20	1/1	010425-300625		534,80	25%
GEBYR FEIING/TILSYN MED FYRINGSANLEGG	1,00 P. Lø	354,80	1/1	120325-300625		107,90	
		<b>Netto</b>				<b>3652,82</b>	
		<b>MVA</b>				<b>886,24</b>	
		<b>Øreavrunding</b>				<b>0,00</b>	
		<b>Å betale NOK</b>				<b>4539,06</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 3544,92, MVA: 886,24

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no

Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:

Utfakturering@nordrefollo.kommune.no

Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKXXX eFakturareferanse 00634478 AvtaleGiroreferanse 00634478100000100

Utskriftsdato: 21.05.2025

## Eiendomskart for eiendom 3207 - 116/14/1



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

----- Eiendomsgr omrisset	----- Eiendomsgr lite nøyaktig <= 500	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	⊠ Grensepunkt - rar
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt - hjelpepunkt / anmet
	----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 300,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6622171,78 <b>Øst</b> 604798,52
<b>Grensepunkter</b>	<b>Grenselinjer (m)</b>		
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b> <b>Nedsatt i</b> <b>Grensepunkttype</b> <b>Lengde</b> <b>Radius</b>
1	6622150,36	604812,6	10 cm Jord (JO) Off. godkjent grensemerke (51) 35,29
2	6622153,74	604778,09	10 cm Jord (JO) Off. godkjent grensemerke (51) 34,68
3	6622159,2	604778,98	10 cm Jord (JO) Off. godkjent grensemerke (51) 5,53
4	6622193,2	604784,35	10 cm Jord (JO) Off. godkjent grensemerke (51) 34,42
5	6622185,23	604818,05	10 cm Ikke spesifisert (IS) Astaltspiker (94) 34,63



## Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

Utskriftsdato: 21.05.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

<b>Kommunenr.</b>	3207	<b>Gårdsnr.</b>	116	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Eikjolveien 4A, 1400 SKI								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

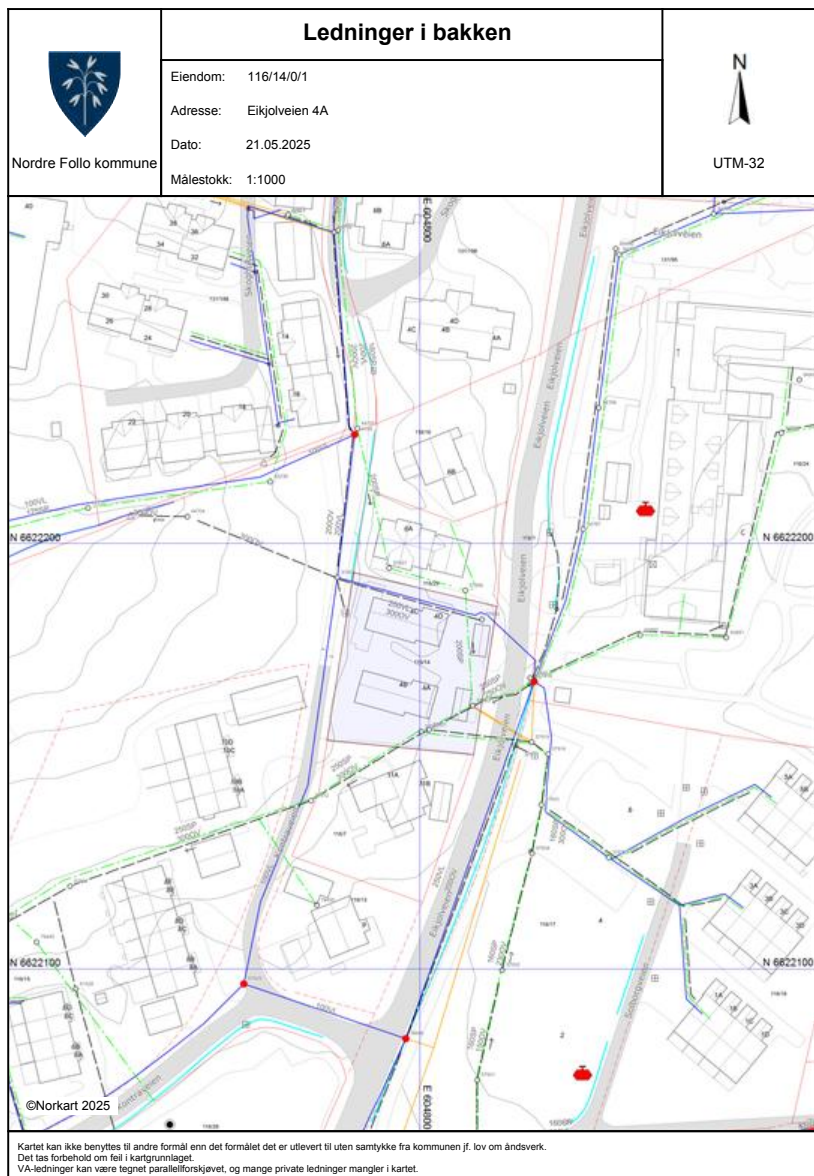
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57090086	249	04.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	76

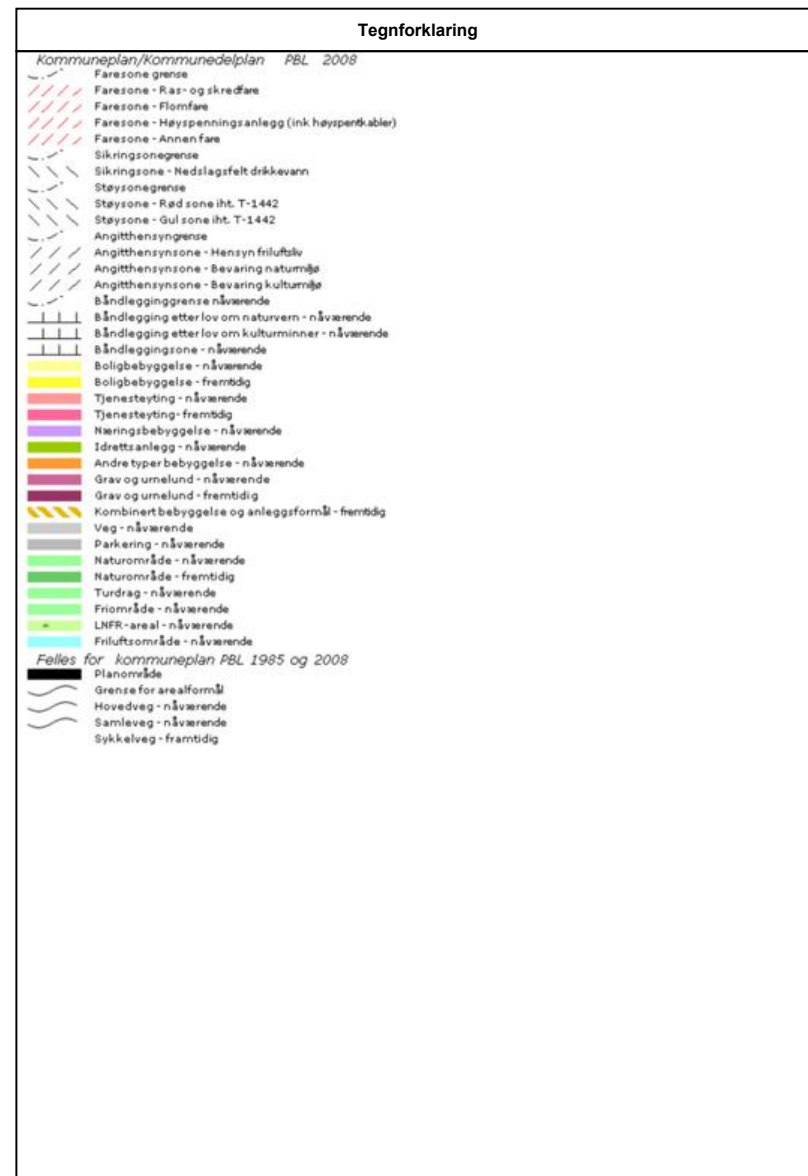
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

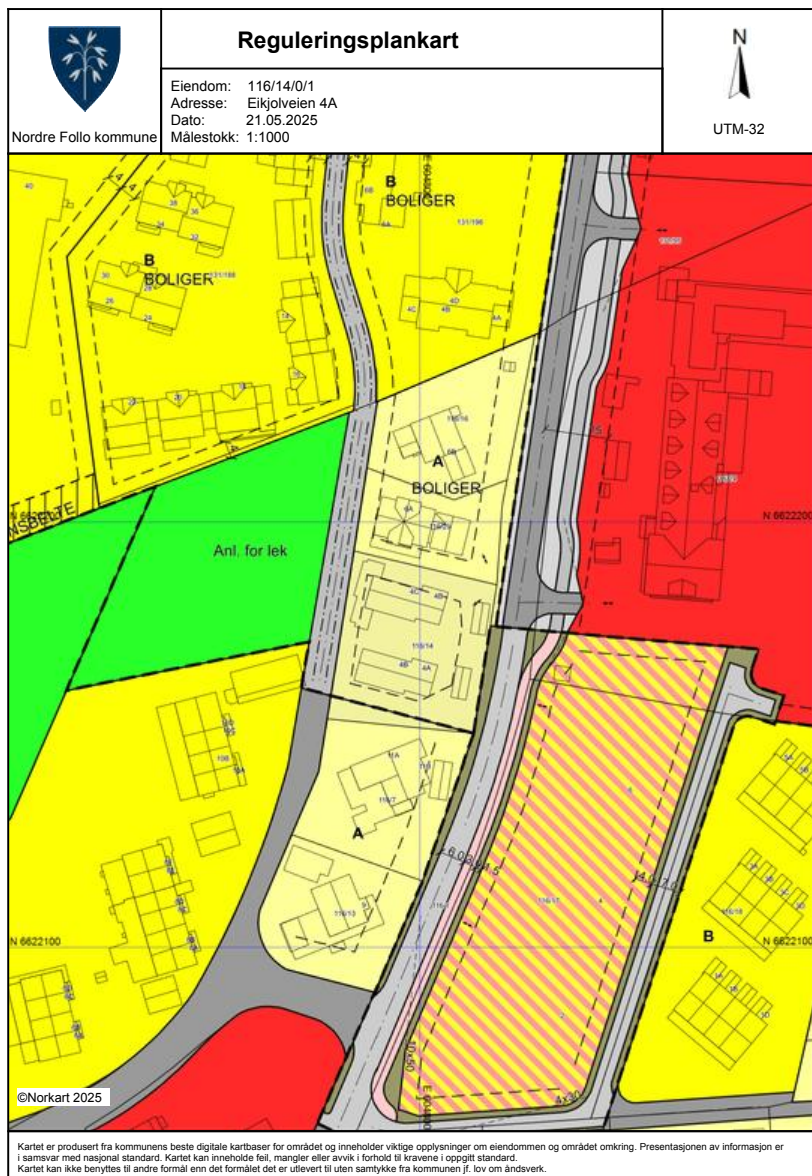
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.











## Ledninger i bakken

### Vann- og avløpsledninger

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

### Nedgravde oljetanker

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

---

## Nær og nyskapende

Besøksadresse  
Nordre Follo kommune  
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse  
Nordre Follo kommune  
Postboks 3010, 1400 Ski

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

✉ postmottak@nordrefollo.kommune.no  
📄 Organisasjonsnummer 922092648

Ark. 504.4/226

Vedtatt av  
Ski formannskap  
i møte 25.06.03**SKI KOMMUNE****REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET  
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED SKOGHUS.**Dato: 23.10.02, endret 24.04.03 ved ny §7  
§3 b, c, d og e er endret 19.06.03, tidligere §3e utgår**§1. REGULERINGSFORMÅL**

Området er regulert til følgende formål:

- byggeområder for boliger,
- byggeområde for offentlig formål: barnehage
- friområde: lek
- trafikkområder: kjøreveg, gangveg, parkering og andre trafikkområder.

**§2. FELLESBESTEMMELSER****a. Frisikt.**

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. veglovens §§ 29, 30 og 31). Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over denne fluktlinjen.

**b. Utomhusplan.**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle område. Planen skal vise bygningers plassering, høyde og utforming, parkering, atkomst samt evt. interne vegger. Planen skal vise høyde på eksisterende og bearbeidet terreng. Eksisterende trær bør i størst mulig utstrekning bevares. Forøvrig skal utområdene opparbeides parkmessig.

**c. Atkomst.**

Atkomstpiler vist på plankartet er ikke bindende i detalj. Plassering av atkomst fastlegges ved byggeplaner for det enkelte område. Det kan godkjennes flere atkomster enn kartet viser. Frisikt i avkjørsler skal være 4x30m i forhold til kjørebane og 4x20m i forhold til fortau.

**§3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A**

*DEFINISJONER* **Frittliggende småhusbebyggelse** er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. **Sekundærleilighet** er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove- og sanitærrom. *Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m<sup>2</sup>*

**Tomannsbolig** er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør én bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som sammenhengende bebyggelse.

**a. Bebyggelsens form.**

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

**b. Tomteareal.**Minste netto tomteareal er 650 m<sup>2</sup>. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m<sup>2</sup> eller 500 m<sup>2</sup> for hver parsell.**c. Tomteutnyttelse.**Maks. BYA er 24, jf. tekniske forskrift og NS 3940. Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres et areal av minst 42m<sup>2</sup> for senere bygging av garasje. Ved lave enetasjes hus kan det gis dispensasjon for tomteutnyttning inntil 27%.**d. Gesims- og mønehøyder .**

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m.

**e. Garasje/parkering.**

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og 0,5 biloppstillingsplass pr.bolig. Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

**§4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OMRÅDE B OG C****a. Formål (boligform).**

I område B og C kan boligene være frittliggende eller sammenhengende. Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne at det i områdene også innredes lokaler for pleie- eller tilsyn av beboere i området.

**b. Tomteutnyttning.**

Maks. BYA: 30%, beregnet i samsvar med teknisk forskrift og NS 3940.

**c. Byggehøyder.**

Område B: Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8;50 meter. Område C: Maksimal gesimshøyde er 9,00m. Maksimal mønehøyde er 11,50m.

**d. Garasje/parkering.**

Parkeringsdekningen skal være i samsvar med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69.3. Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne lavere parkeringsdekning når forholdene etter utvalgets skjønn tilsier det. Deler av behovene kan dekkes i regulerte parkeringsområder. Det bør tilstrebes en samordnet bruk av p.plassene, slik at areal som medgår til parkering begrenses. Plassering av garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan ved byggesaksbehandling. Frittliggende bod og garasje kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1.5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøringen skjer skrått (inntil 40° nygrader) eller parallelt med vegbanen.

**e. Vegetasjonsbelte.**

I vegetasjonsbeltet skal eksisterende vegetasjon bevares og det bør suppleres med ny vegetasjon. Bekken skal ikke berøres ved fysiske inngrep. Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne at del av vegetasjonsbeltet tilrettelegges for uteopphold/ lek.

## §5. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL I BARNEHAGE

### a. Formål.

Området er regulert til offentlig formål/barnehage, men planen er ikke til hinder for at barnehagen kan oppføres i privat regi.

### b. Tomteutnyttelse.

Maks. BYA er 25%, jf. teknisk forskrift og NS 3940.

### c. Byggehøyder.

Maks. gesimshøyde er 6,00m. Maks. mønehøyde er 9,00m.

### d. Parkering.

Parkeringsbehovet dekkes ved nærliggende regulert parkeringsplass. Denne plassen skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for barnehagen.

## §6. FRIOMRÅDER

I friområdene tillates ikke noen form for bebyggelse eller anlegg som ikke har tilknytning til friområdets bruk. Det kan anlegges tursti for atkomst til friluftsområdene.

## §7. KRAV OM ARKEOLOGISKE REGISTRERINGER

Før reguleringsplanen for Skoghus kan realiseres, skal det foretas arkeologiske granskinger av de automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturminne-lokaliteten R1 som består av 17 kokegroper, 3 kullflekker, 1 brannfleck, 1 stolpehull og 1 kulturlag og R2 som består av kokegrop.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Ark. 504.4/18

Vedtatt av  
Ski kommunestyre  
i møte 21.06.89.Endret §4 vedtatt  
av kommunestyret  
i møte 26.01.05

## SKI KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KONTRA OG SKOGHUS

Reguleringsplankart stadfestet 15.04.61  
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 15.04.61

Dato: 21.11.88

#### § 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

#### § 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
- offentlig trafikkområde
- friområde

#### § 3. FELLESBESTEMMELSER

##### a. Vegetasjon

Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.

Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

##### b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktklinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktklinje.

##### c. Lekeplasser

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

##### d. Atkomst

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

##### e. Skjerming mot trafikkstøy

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

##### f. Bebyggelsens utforming

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

##### g. Dispensasjon

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det., dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

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

### DEFINISJONER

**Frittliggende småhusbebyggelse** er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. **Sekundærleilighet** er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. **Sekundærleiligheten** er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m<sup>2</sup>. Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.

**Tomannsbolig** er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som **sammenhengende bebyggelse**.

##### a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

##### b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave en-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnyttning inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m<sup>2</sup> for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m<sup>2</sup> pr. boenhet.

##### c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

##### d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m<sup>2</sup>. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m<sup>2</sup> eller 500 m<sup>2</sup> for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

**e. Sammenhengende bebyggelse**

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m<sup>2</sup>. Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

**f. Garasje/parkering**

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærlieilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen. Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veien, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med veien.

**g. Estetikk**

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

**h. Ubebygd areal**

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

**i. Dokumentasjon**

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

**§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B**

**a.** I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

**b. Tomteutnytting**

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

**c. Byggehøyder**

Maksimal gesimshøyde er 6.00 m. Maksimal mønehøyde er 8.50 m. Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

**d. Krav til samlet plan**

Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig.

Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjermte uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

**e. Tilbygg/påbygg**

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m<sup>2</sup> dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påses at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

**f. Garasje/parkering**

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

**§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER**

Før utbygging i dette området skal det foreligge en ny reguleringsplan med bestemmelser som angir nærmere om bebyggelsens art og utforming.

**§ 12. FRIOMRÅDE**

Innen friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod og liknende er ikke tillatt.

## Innhold

Plankart og bestemmelser .....	5
Forholdet til andre arealbruksplaner.....	6
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner.....	6
<b>Generelle bestemmelser .....</b>	<b>7</b>
§ 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 Tilnknytning til fjernvarme .....	10
§ 4.7 Solceller og solfangere .....	10
§ 5 Rekkefølgebemmelser.....	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**

§ 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	Lekeplastyper .....	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 motorsykel .....	20
§ 16	Krav til miljø og estetikk .....	24
§ 16.1	Arkitektur og utforming .....	24
§ 16.2	Støy .....	24
§ 16.3	Luftkvalitet .....	25
§ 16.4	Naturmiljø .....	26
§ 16.5	Grønnstruktur og landskap .....	27
§ 16.6	Arealnøytralitet .....	27
§ 16.7	Lysforurensning .....	27
§ 17	Kulturminner og kulturmiljø .....	27

§ 17.1	Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø .....	27
§ 17.2	Bevaringsverdig bebyggelse og miljø .....	28
§ 17.3	Listeførte og fredede kirker .....	28
§ 17.4	Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) .....	29
§ 17.5	Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden .....	29
§ 18	Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid .....	30
§ 18.1	Næring .....	30
§ 18.2	Klima- og energi .....	30
§ 18.3	Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon .....	30
§ 18.4	Økologisk kompensasjon .....	30
§ 18.5	Matjord .....	30
§ 18.6	Masseforvaltning .....	31
§ 18.7	Vassdrag .....	31
§ 18.8	Kulturmiljø og kulturlandskap .....	31
§ 18.9	Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp .....	31
§ 18.10	Barn og unge .....	31
§ 18.11	Universell utforming .....	31
§ 18.12	Geotekniske vurderinger .....	32
§ 18.13	Utearealer .....	32
§ 18.14	Estetikk .....	32
§ 18.15	Handel .....	32
§ 18.16	Helsekonsekvensvurdering .....	32
§ 18.17	Trafikk .....	33
§ 18.18	Støy .....	33
§ 18.19	Luftkvalitet .....	33
§ 18.20	Elektromagnetisk stråling .....	33
§ 18.21	Variert boligsammensetning .....	34
§ 18.22	Miljøoppfølging og -overvåking .....	34
§ 18.23	Renovasjon .....	34
§ 18.24	Brann og redning .....	34
<b>Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11) .....</b>		<b>35</b>
§ 19	Landbruks-, natur- og friluftformål .....	35
§ 19.1	LN1 – Strandsonen langs sjøen .....	35
§ 19.2	Bestemmelser til LNF-områdene .....	35
<b>Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) .....</b>		<b>37</b>

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

## Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

## Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

### § 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

#### Unntak:

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

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

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

## Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

### § 2 Krav om reguleringsplan

#### § 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

#### § 2.2 Sone for felles planlegging

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

#### § 2.3 Områderegulering

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

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810\_1 og H820\_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810\_3 og H820\_3)
- Ski øst (jf. Temakart 9 H430\_3, og 14 og 15 H810\_10 og H820\_10)

### § 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

#### § 4 Krav til tekniske løsninger

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

##### § 4.1 Separate avløpsanlegg

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

Vurdering av rensløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den rensløsningen 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, grønstruktur, overvannshåndtering samordnes og blågrønn faktor oppnås innenfor gitt areal. Overvann

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

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

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

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

##### § 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

Temakart 7 (H320\_1 Byggeforbudssone flom og H310\_2 Sårbar område for flom og overvann) og temakart 16 (H310\_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310\_2 Kvikkleiresone og H310\_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

##### § 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

##### § 4.5 Blågrønn struktur

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

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

#### § 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

#### § 4.7 Solceller og solfangere

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

### § 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

### § 6 Byggegrenser

#### § 6.1 Offentlige veier

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

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

#### Byggegrenser langs offentlige veier

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

#### § 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

- a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
- Assurtjern
  - Gjersjøen
  - Gjersjøelva
  - Nærevann
  - Midsjøvann
  - Rullestadtjern
  - Karlsrudtjern
  - Tussetjern
  - Vientjern
  - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
    - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
    - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkehustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
    - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
    - Gjedsjø via Buvannet til Langen
    - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense
- b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
  - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
  - Bukkestittjern–Vevelstad stasjon
  - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
  - Tussebekken/Sætrebekken
- c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotntjernet
  - Kantorbekken
  - Skredderstubekken
  - Greverudbekken
  - Skillebekk
- d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

### § 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

## § 7 Boligbebyggelse

### § 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

### § 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m<sup>2</sup>. Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

### § 7.3 Hybler

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

### § 7.4 Arealbruk

Eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan kun bygges 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. Anderskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

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

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

### § 9.2 Utearealer

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

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

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

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

### § 9.3 Friluftsanlegg

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

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

### § 9.4 Kulturbygg

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

### § 9.5 Kulturminner

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

## § 10 Krav til utearealer

### § 10.1 Størrelse

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

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m <sup>2</sup> MUA per 100 m <sup>2</sup> BRA bolig)	Privat MUA m <sup>2</sup> 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
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m <sup>2</sup> per boenhet	

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

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

- b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstillende krav i § 10.2.
- c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
- arealer som inngår i privat MUA
  - takterrasser
  - areal for avfall og til avfallshenting
  - sykkelparkering
  - snu- og kjøreareal
  - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensning i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikklarm
  - areal med helling brattere enn 1:3
  - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA
- d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

### § 10.2 Kvalitet

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

### § 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

## § 11 Lekeplasser

### § 11.1 Virkeområde

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

### § 11.2 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
- strøkslekeplass for barn og ungdom 10 år og eldre

### § 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m <sup>2</sup> )
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

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

### § 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

### § 11.5 Terreng

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

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

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

### § 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

### § 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til 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 grønstruktur, der det er mulig
- ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktill overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke 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 uteoppholds situasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

#### § 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

### § 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

### § 14 Skilt og reklame

#### § 14.1 Formål

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

#### § 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparente eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

#### § 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

#### § 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

##### a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m<sup>2</sup> på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

##### b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

##### c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller 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.

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 festeordninger.

## § 15 Parkering

### § 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

### § 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

- a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde  
Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	Enhet	Bilparkering (minimum–maksimum)		Motorsykkel
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

20

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m <sup>2</sup>	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige 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 m<sup>2</sup> BRA
- d) El-tilrettelegging  
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.
- e) Sambruk  
Det skal legges til rette for bidelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bidelingsplass.
- 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.

21

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 motorkjøretøyer og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, 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 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 2,5
Forretning/handel	100 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 3
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 2,5

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

- b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badebasseng) 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 sykkelurens målpunkt (for eksempel badebasseng, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

- c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

- d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

## § 16 Krav til miljø og estetikk

### § 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, 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 terrenget 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 traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

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

- b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

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

*Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet*

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB $L_{den}$	70 dB $L_{SAF}$	–
Bane	58 dB $L_{den}$	75 dB $L_{SAF}$	–
Flyplass	52 dB $L_{den}$	80 dB $L_{SAS}$	–
Nærings- og industri	uten impulslyd: 55 dB $L_{den}$ med impulslyd: 50 dB $L_{den}$	45 dB $L_{night}$ , 60 dB $L_{SAF}$	–
Motorsport	45 dB $L_{den}$	aktivitet forbudt	60 dB $L_{SAF}$
Skytebaner	30 dB $L_{den}$	aktivitet forbudt	55 dB $L_{Afmmax}$
Vindmøller	45 dB $L_{den}$	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB $L_{Afmmax}$		
----------------	--------------------	--	--

#### *Plassering*

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

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

- c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

*Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet*

Støyfølsom bebyggelse	Støykraft på dagtid (kl. 7–19)	Støykraft på kveld (kl. 19–23)	Støykraft på søndag/helligdag (kl. 7–23)	Støykraft 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-/pleieinstitusjon				
Barnehage	55 dB $L_{pAeqT}$ (T = brukstid)			
Undervisning				

#### *Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen*

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har proslagsstiller 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 støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

### § 16.3 Luftkvalitet

Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

- a) Etablering av luftfølsom bebyggelse  
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunnninger 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 lokaliserings-, plasserings- 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 hjulvask, 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

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) Terrengtilpassning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpassning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøttningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

- b) Friområder og parker

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

#### § 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluft- 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 særpreg, skal bevares.

- b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

#### § 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570\_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.
- c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.
- d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, takteking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

#### § 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570\_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

- a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv Q-06/2020 *Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

##### Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

- b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.
- c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.
- d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

##### Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

- e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnesettelser i graver der kistens plassering er kjent og der børehullet 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 Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

#### § 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570\_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den 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, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.*

## § 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

### § 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

### § 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m<sup>2</sup> BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

### § 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

### § 18.4 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

### § 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

### § 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

### § 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

### § 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
  - kulturlandskap
  - automatisk fredede kulturminner
  - nyere tids kulturminner
  - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

### § 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

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

### § 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede 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.

### § 18.12 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 skredssikkerhet og byggharhet med en tydelig konklusjon

### § 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

### § 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m<sup>2</sup> 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 trafiksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

### § 18.16 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende

faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

### § 18.17 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

### § 18.18 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

### § 18.19 Luftkvalitet

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

### § 18.20 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

### § 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

### § 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

Ved krav til 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 ivarettatt 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 ivarettatt.

## Bestemmelser til arealformål

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

### § 19 Landbruks-, natur- og friluftsmål

#### § 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 friluftsmål.

#### a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseieendommer i LNF

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnyttning må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m<sup>2</sup> BYA eller 400 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m<sup>2</sup> / 70 m<sup>2</sup>.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m<sup>2</sup> / 23 m<sup>2</sup>.
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

## Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

### § 20 Sikringssoner

#### § 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fiske i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

#### § 20.2 Byggeforsbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

##### HENSYNSNONE 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.

##### HENSYNSNONE H130\_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

#### § 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

##### HENSYNSNONE H190\_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbar materiale.

**HENSYNSSONE H190\_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)**

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

**HENSYNSSONE H190\_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNsledning (Temakart 2)**

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

**HENSYNSSONE H190\_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)**

Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

**§ 21 Støysoner****§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)**

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støvfølsom bebyggelse i rød støysesone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykraft til innendørs støynivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykraft til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støvfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støvfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

**§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)**

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støvfølsom bebyggelse i gul støysesone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykraft til innendørs støynivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykraft til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støvfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støysesone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støysesone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

**§ 21.3 Andre støysesoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)**

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støvfølsom bebyggelse i støysesonen.

**§ 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 overvatt 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 elvesiden negativt. Så langt det er skjutselsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotssystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m<sup>2</sup>, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m<sup>2</sup>, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

**HENSYNSSONE H320\_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM**

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

**HENSYNSSONE H320\_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN**

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

**§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)**

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

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

### § 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

#### HENSYNSSONE H310\_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE

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

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspåtliggende 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 søknadspåtliggende tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

#### HENSYNSSONE H310\_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspåtliggende tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

### § 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

## § 23 Infrastruktursoner

### § 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

#### HENSYNSSONE H430\_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

#### HENSYNSSONE H430\_2 FLØYSBONN

I fortettingsområde Fløysbonn (H810\_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

#### HENSYNSSONE H430\_3 SKI ØST

I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafiksikker kobling over/under Kjepestadveien 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.*

**HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER**

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

**HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER**

Sonen omfatter registrerte myrområder. I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke områdets funksjon eller vannusholdning.

**§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)****HENSYNSSONE H570\_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570\_1)**

For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

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

**HENSYNSSONE H570\_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – tabell H570\_2)**

Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

- 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 skjemper bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.

**HENSYNSSONE H570\_3 KULTURLANDSKAP**

- 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 moreneryggene med tidlige bosettingsspør og ferdsselsveier
- Kråkstad kirke med omgivelser
- Ski kirke med omgivelser

- Bålerud–Sjødal
- Opppegård kirke med omgivelser
- Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn
- Ingierstrand
- Gjersjøen med omgivelser

**HENSYNSSONE H570\_4 HISTORISKE VEIFAR**

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

**HENSYNSSONE H570\_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER**

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

**HENSYNSSONE H570\_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)**

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

**Kråkstad kirkested**

- 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 tørrmur 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.

**HENSYNSSONE H570\_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570\_7)**

For eiendommer markert med hensynsone H570\_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

## § 25 Båndleggingssoner

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

#### HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE

Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

### § 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

#### HENSYNSSONE H720-1

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

#### HENSYNSSONE H720-2

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

#### HENSYNSSONE H720-3

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

#### HENSYNSSONE H720-4

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

#### HENSYNSSONE H720-5

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

#### HENSYNSSONE H720-6

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

#### HENSYNSSONE H720-7

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

#### HENSYNSSONE H720-8

For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

### § 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

#### HENSYNSSONE H730

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

#### HENSYNSSONE H740

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

## § 26 Gjennomføringssoner

### § 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

#### HENSYNSSONE H810\_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

#### HENSYNSSONE H810\_2 ORMERUDVEIEN

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

#### HENSYNSSONE H810\_3 FLØYSBONN

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

#### HENSYNSSONE H810\_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

#### HENSYNSSONE H810\_5 BERGHAGAN

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

#### HENSYNSSONE H810\_6 ØSTRENG GÅRD

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

#### HENSYNSSONE H810\_7 VARDÅSVEIEN

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

#### HENSYNSSONE H810\_8 KIRKEVEIEN NORD

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

#### HENSYNSSONE H810\_9 SKORHAUGÅSEN

For fortetningsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

**HENSYNSSONE H810\_10 SKI ØST**

For 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.

**HENSYNSSONE H810\_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**

For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

**§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)****HENSYNSSONE H820\_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD**

Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

**HENSYNSSONE H820\_2 ORMERUDVEIEN**

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

**HENSYNSSONE H820\_3 FLØYSBONN**

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

**HENSYNSSONE H820\_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE**

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjer bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

**HENSYNSSONE H820\_5 BERGHAGAN**

Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

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

**HENSYNSSONE H820\_6 ØSTRENG GÅRD**

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

**HENSYNSSONE H820\_7 VARDÅSVEIEN**

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

**HENSYNSSONE H820\_8 KIRKEVEIEN NORD**

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

**HENSYNSSONE H820\_9 SKORHAUGÅSEN**

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUS DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

**HENSYNSSONE H820\_10 SKI ØST**

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering. Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

#### HENSYSSONE H820\_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra 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 karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

## Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYSSONE H570_2 KULTURMILJØ							
Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
0	0	129	423	240	65	244	124
0	1	129	424	240	74	244	133
88	1	131	1	240	78	244	156
90	2	131	2	240	94	244	158
90	4	131	55	240	131	244	187
90	5	131	64	240	140	244	264
90	13	131	79	240	156	244	279
95	17	131	110	240	178	244	309
107	2	132	39	240	178	244	336
107	247	132	116	240	178	244	537
123	8	132	174	240	226	244	551
123	11	133	1	240	258	131	44
123	15	133	5	240	281	133	9
123	20	133	301	242	8	133	12
123	70	134	5	243	11	133	21
123	78	134	65	243	38	133	176
123	81	134	183	243	53	133	228
123	128	134	219	243	99		
123	131	134	303	243	106		
123	139	145	5	243	271		
123	140	146	3	243	860		
123	141	240	14	243	1307		
123	152	240	19	244	24		
123	158	240	21	244	57		
123	189	240	32	244	64		
123	208	240	40	244	65		
129	389	240	45	244	79		
129	422	240	46	244	97		

## HENSYNSNONE H570\_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57		
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5
														244	659

## HENSYNSNONE H570\_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2	137	1	28	137	1	56	137	1	85	137	1	114	137	1	141
137	1	3	137	1	29	137	1	57	137	1	86	137	1	115	137	1	142
137	1	4	137	1	30	137	1	58	137	1	87	137	1	116	137	1	143
137	1	5	137	1	31	137	1	59	137	1	88	137	1	117	137	1	144
137	1	6	137	1	32	137	1	60	137	1	89	137	1	118	137	1	145
137	1	7	137	1	33	137	1	62	137	1	90	137	1	119	137	1	146
137	1	8	137	1	34	137	1	63	137	1	91	137	1	120	137	1	147
137	1	9	137	1	35	137	1	64	137	1	92	137	1	121	137	1	148
137	1	10	137	1	36	137	1	65	137	1	93	137	1	122	137	1	149
137	1	11	137	1	37	137	1	66	137	1	94	137	1	123	137	1	150
137	1	12	137	1	38	137	1	67	137	1	95	137	1	125	137	1	151
137	1	13	137	1	39	137	1	68	137	1	98	137	1	126	137	1	152
137	1	14	137	1	40	137	1	69	137	1	99	137	1	127	137	1	153
137	1	15	137	1	41	137	1	70	137	1	100	137	1	128	137	1	154
137	1	16	137	1	42	137	1	71	137	1	102	137	1	129	137	1	155
137	1	17	137	1	43	137	1	72	137	1	103	137	1	130	137	1	156
137	1	18	137	1	45	137	1	73	137	1	104	137	1	131	137	1	157
137	1	19	137	1	46	137	1	74	137	1	105	137	1	132	137	1	158
137	1	20	137	1	47	137	1	75	137	1	106	137	1	133	137	1	159
137	1	21	137	1	48	137	1	76	137	1	107	137	1	134	137	1	160
137	1	22	137	1	49	137	1	77	137	1	108	137	1	135	137	1	161
137	1	23	137	1	50	137	1	78	137	1	109	137	1	136	137	1	162
137	1	24	137	1	51	137	1	81	137	1	110	137	1	137	137	1	163
137	1	25	137	1	52	137	1	82	137	1	111	137	1	138	137	1	164
137	1	26	137	1	53	137	1	83	137	1	112	137	1	139	137	1	165
137	1	27	137	1	55	137	1	84	137	1	113	137	1	140	137	1	166

HENSYNSNONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)														
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	1	198	137	1	225	137	1	254	137	1	282	137	310	16
137	1	199	137	1	226	137	1	255	137	1	283	137	310	19
137	1	200	137	1	228	137	1	256	137	1	284	137	310	21
137	1	201	137	1	229	137	1	257	137	1	285	137	310	22
137	1	202	137	1	230	137	1	258	137	1	286	137	310	24
137	1	203	137	1	231	137	1	259	137	1	287	137	310	25
137	1	204	137	1	232	137	1	260	137	1	288	137	310	27
137	1	205	137	1	233	137	1	261	137	1	289	137	310	28
137	1	206	137	1	234	137	1	262	137	1	290	137	310	29
137	1	207	137	1	235	137	1	263	137	1	292	137	310	30
137	1	208	137	1	236	137	1	264	137	1	294	137	310	31
137	1	210	137	1	237	137	1	265	137	1	295	137	310	36
137	1	211	137	1	238	137	1	266	137	1	296	137	310	39
137	1	212	137	1	239	137	1	268	137	1	297	137	310	43
137	1	213	137	1	240	137	1	269	137	1	298	137	310	44
137	1	214	137	1	241	137	1	271	137	1	299	137	310	45
137	1	215	137	1	242	137	1	272	137	1	300	137	310	47
137	1	216	137	1	243	137	1	273	137	1	301	137	310	48
137	1	217	137	1	245	137	1	274	137	1	302	137	310	49
137	1	218	137	1	246	137	1	275	137	1	303	137	310	50
137	1	219	137	1	248	137	1	276	137	1	304	137	310	51
137	1	220	137	1	249	137	1	277	137	262	0	137	310	52
137	1	221	137	1	250	137	1	278	137	310	8	137	310	53
137	1	222	137	1	251	137	1	279	137	310	10	137	310	56
137	1	223	137	1	252	137	1	280	137	310	12	137	310	57

HENSYNSNONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)														
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
240	558	0	240	844	0	247	233	0	247	260	0	247	293	0
240	578	0	240	845	0	247	234	0	247	261	0	247	294	0
240	580	0	240	846	0	247	235	0	247	262	0	247	295	0
240	587	0	240	847	0	247	236	0	247	263	0	247	296	0
240	588	0	240	848	0	247	237	0	247	270	0	247	297	0
240	589	0	240	849	0	247	238	0	247	271	0	247	298	0
240	592	0	240	850	0	247	240	0	247	272	0	247	299	0
240	593	0	240	851	0	247	241	0	247	273	0	247	300	0
240	594	0	240	852	0	247	242	0	247	274	0	247	301	0
240	595	0	240	853	0	247	243	0	247	275	0	247	302	0
240	596	0	240	854	0	247	244	0	247	276	0	247	303	0
240	597	0	240	855	0	247	245	0	247	278	0	247	304	0
240	598	0	240	856	0	247	246	0	247	279	0	247	305	0
240	599	0	240	857	0	247	247	0	247	280	0	247	306	0
240	600	0	240	858	0	247	248	0	247	281	0	247	307	0
240	601	0	240	859	0	247	249	0	247	282	0	247	308	0
240	602	0	240	860	0	247	250	0	247	283	0	247	309	0
240	603	0	247	174	0	247	251	0	247	284	0	247	310	0
240	604	0	247	188	0	247	252	0	247	285	0	247	311	0
240	605	0	247	189	0	247	253	0	247	286	0	247	312	0
240	606	0	247	227	0	247	254	0	247	287	0	247	313	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



BYGDØY ALLE EIENDOM AS  
V/CAMILLA LINDSTAD  
BYGDØY ALLE 34  
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 13-0282/25  
Vår referanse: 3759809/26472817  
Bestilling: C3 2025-05-22 48

Dato  
22.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 535141    **Embete:** 200    **Registrert:** 28.6.2013    **Rettsstiftelse:** BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	116	14	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)


Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2013/535141/200  
Uthentet 2025-05-22 09:30

Side 1 av 4

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekipient): Geodata og oppmåling, Ski kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 535141 Tinglyst: 28.06.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 3010	
Postnummer: 1402   Poststed: Ski	
Fødselsnr./Org.nr.: 960507878   Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ski kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 960507878

2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>				
Kommunenr. 0213	Kommunenavn Ski	Gnr. 116	Bnr. 14	Fnr. 0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B				
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>			
	Kommunenr. 0213	Kommunenavn Ski	Gnr. 116	Bnr. 29
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)			
	Navn _____ Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) _____			

Dato 25/6-13	Hjemmelshavers underskrift <sup>3</sup> 
Statens kartverk – vedledende skjema (Bokfåll)  Erklæring om rettighet i fast eiendom	

Side 1 av 2




Attestert kopi av dok.nr. 2013/535141/200  
Uthentet 2025-05-22 09:30

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2013/535141/200  
Uthentet 2025-05-22 09:30

Side 3 av 4

<b>4. Beskrivelse av rettigheten*</b>	
Ny eiendom gnr.116 bnr.29 gis rett til legging, drift og vedlikehold av private stikkledninger over eiendom gnr.116 bnr.14. (vann og avløpsledninger)	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler</b> (som ikke skal tinglyses)?	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift*
Sg- 2576-13	 

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Attestert kopi av dok.nr. 2013/535141/200  
Uthentet 2025-05-22 09:30

Side 4 av 4



BYGDØY ALLE EIENDOM AS  
VICAMILLA LINDSTAD  
BYGDØY ALLE 34  
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 13-0282/25  
Vår referanse: 3759805/26472797  
Bestilling: C3 2025-05-22 49

Dato  
22.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
500850	200	19.6.2013	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3207 NORDRE FOLLO	116	14	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)


Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2013/500850/200  
Uthentet 2025-05-22 09:30

Side 1 av 4

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): SKI KOMMUNE, Godata og oppmåling		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Idrettstov 8 PB 3010		 Dok.nr: 500850 T ngyst: 19.06.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnummer: 1402	Poststed: SKI		
Fødselsnr./Org.nr. 960507878	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn SKI KOMMUNE	Fødselsnr./org.nr. (11/8 siffer) 960507878

2. Eiendom (avgivars) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0213	SKI	116	14		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) <sup>4</sup>						
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
A	0213	SKI	116	29		
Rettighet for person (personleg servitut/pengehøftelse)						
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer)			
B						

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2



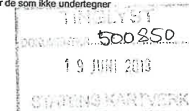
Attestert kopi av dok.nr. 2013/500850/200  
Uthentet 2025-05-22 09:30

Side 2 av 4

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>
<p>Retten til påkobling <sup>av stikkledning</sup> <del>over tårn</del> og vedlikehold, på Grn. 116 Bnr. 14 for ny parsell grn. 116 bnr. 29</p>
<p>Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>
6. Underskrifter
<p>Sied og dato: Ski, 11/6-13</p> <p>Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: Cathrine Holm, Svein Kinnestad</p>

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøporett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnboksjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underskriver.



Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

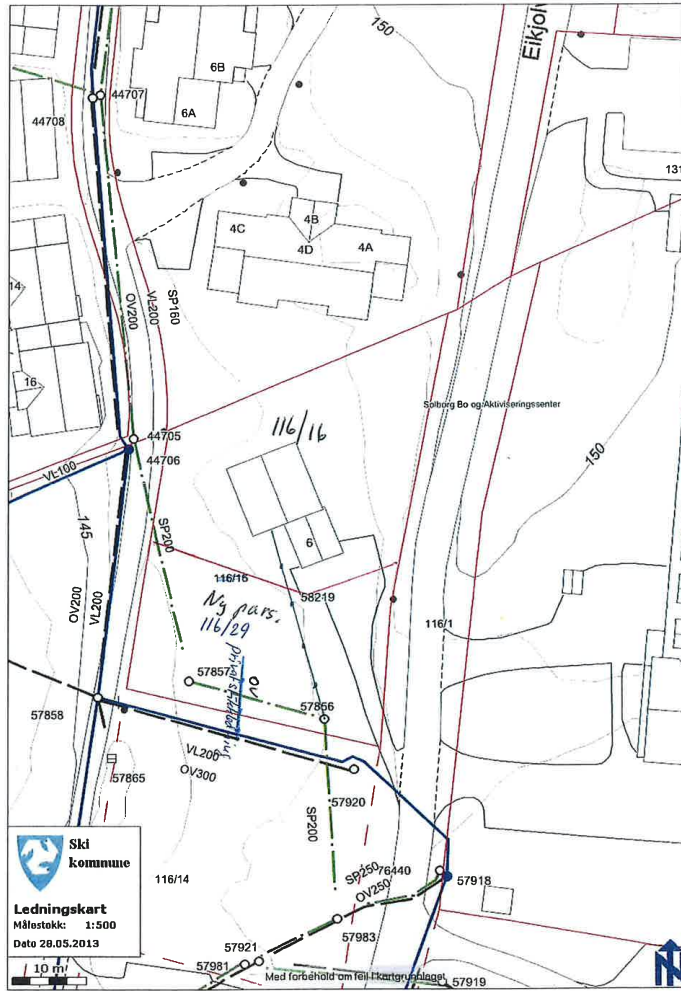
Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2



GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



BYGDØY ALLE EIENDOM AS  
V/CAMILLA LINDSTAD  
BYGDØY ALLE 34  
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 13-0282/25  
Vår referanse: 3759803/26472787  
Bestilling: C3 2025-05-22 50

Dato  
22.05.2025



### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 340802    **Embete:** 200    **Registrert:** 22.3.2021    **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	116	14	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2021/340802/200  
Uthentet 2025-05-22 09:31

Side 1 av 8

### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med bruksfelle. Seksjonering

Rekvirerent av tinglysing  
Organisasjonsnr. 922092648  
Navn NORDRE FOLLO KOMMUNE  
Adresse Postboks 3010, 1402 SKI  
Løpenummer for forretning: 613256230  
Vedlegg: Ja

Rekvirent(er) av forretning  
Eksklusiv/Organ. 916888972  
Navn FOLLO BOLIGNVEST AS  
Adresse Postboks 244, 1407 SKI

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert  
Knr. 3020  
Gnr. 116  
Bnr. 14

Nye seksjoner			
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.
3020	116	14	0
3020	116	14	0
3020	116	14	0
3020	116	14	0

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr.: 340802 Tinglyst: 22.03.2021  
STATENS KARTVERK

12.03.2021 11.46

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2021/340802/200  
Uthentet 2025-05-22 09:31

**MOTTATT**  
20 JAN 2021

## Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrelvirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til **Nordre Follo Kommune** Kontaktperson

Kommunens navn: **Nordre Follo** Kommunens adresse: **Bestats og opplysnings, PB 3010, 1402 Ski**

### 1. Opplysninger om insenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn: **Follo Boliginvest AS** Fødselsnr./Org.nr.: **918 859 772** E-postadresse: **jg@vinkl.no**  
Adresse: **Postboks 244** Postnummer: **1401** Poststed: **Ski** Telefonnummer: **918 20 066**

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens navn: **Nordre Follo** Gårdnr.: **116** Bruksnr.: **14** Festenr.:

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (13/19 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 859 772	Follo Boliginvest AS	1/1

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjon seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer** | **Seksjonens formål** | **Samlingsbrøk (teller)** | **Tilleggsareal** | **Snr** | **Formål** | **Brøk (teller)** | **Tilleggsareal** | **Snr** | **Formål** | **Brøk (teller)** | **Tilleggsareal** | **Snr** | **Formål** | **Brøk (teller)** | **Tilleggsareal**

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	70	B	13			25				37				49
2	B	154	B	14			26				38				50
3	B	159	B	15			27				39				51
4	B	70	B	16			28				40				52
5				17			29				41				53
6				18			30				42				54
7				19			31				43				55
8				20			32				44				56
9				21			33				45				57
10				22			34				46				58
11				23			35				47				59
12				24			36				48				60

Sum tellere: 453 Nevner: 453

Dato: 19.01.2021  
Innsenderens underskrift: **ANDERS SÄHEIM** **ESPERU PETERSSON**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Attestert kopi av dok.nr. 2021/340802/200  
Uthentet 2025-05-22 09:31

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

### 6. Egenerklæring om at villkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- hver seksjonseier har enerett til å bruke bruksenhet
- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, feste grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra villkåret
- det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålitte tiltak i eksisterende bygg
- arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utleppingsareal, seksjoneres til fellesareal
- det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- hver boligsesksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenhetens og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligsesksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 19.01.2021  
Inngiverens underskrift: **ANDERS SÄHEIM** **ESPERU PETERSSON**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert hjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligsesjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stk, 19.01.21		ANDERS SÅHEIM
Stk, 19.01.21		Espen Pettersen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunens nr. 3020	Kommunens navn Nordre Follo kommune	Gårdsnr. 116	Bruksnr. 14	Festent.
Dato 19.2.2021	Underskrift Sindre M. Nass	Stempel 	Nordre Follo kommune Godtatt og oppmåling Periode 2020, 1402 648 Org.nr. 922 092 648	

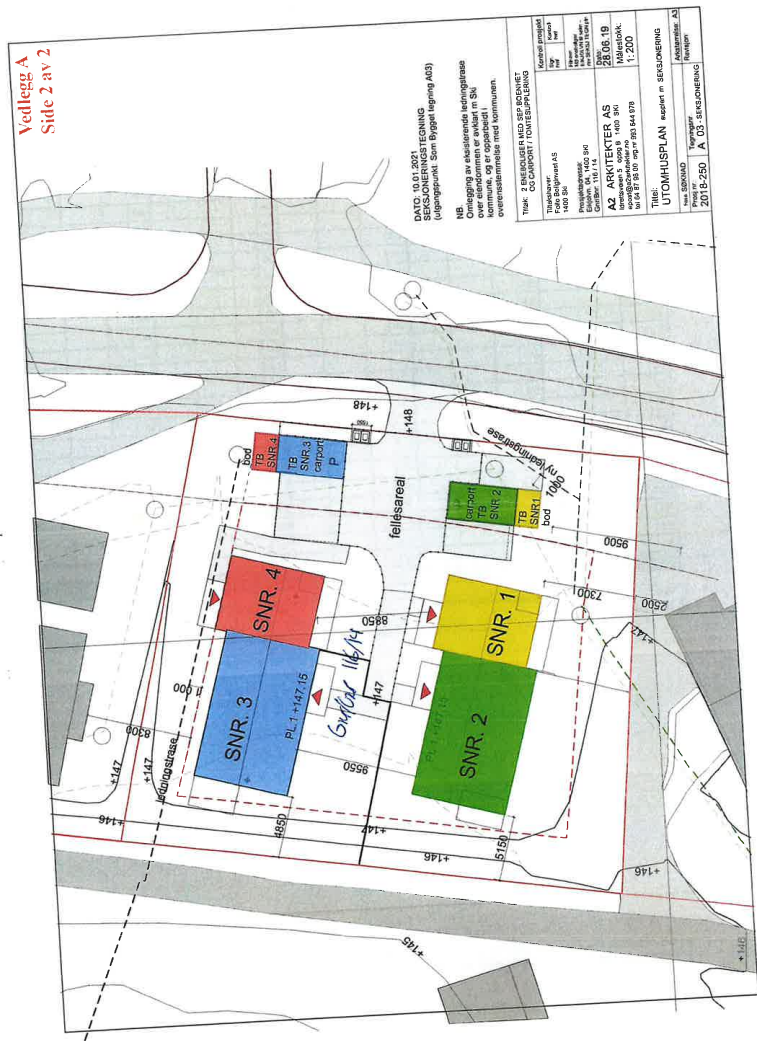
Dato 19.01.2021  
Innsenderens underskrift ESPEN PETERSEN

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eiersesjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teiler)				Tilleggsareal						
	B = Boligsesjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til sesjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige sesjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis sesjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning (krever oppmålingsforretning) G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.Nr	For-mål	Brøk (teiler)	Tilleggs-areal	S.Nr	For-mål	Brøk (teiler)	Tilleggs-areal	S.Nr	For-mål	Brøk (teiler)	Tilleggs-areal	S.Nr	For-mål	Brøk (teiler)	Tilleggs-areal
61			85												
62			86		109				133						157
63			87		110				134						158
64			88		111				135						159
65			89		112				136						160
66			90		113				137						161
67			91		114				138						162
68			92		115				139						163
69			93		116				140						164
70			94		117				141						165
71			95		118				142						166
72			96		119				143						167
73			97		120				144						168
74			98		121				145						169
75			99		122				146						170
76			100		123				147						171
77			101		124				148						172
78			102		125				149						173
79			103		126				150						174
80			104		127				151						175
81			105		128				152						176
82			106		129				153						177
83			107		130				154						178
84			108		131				155						179
			108		132				156						180
Sum tellere				Nevner =											

Dato 19.01.2021  
Innsenderens underskrift ANDERS SÅHEIM  
 ESPEN PETERSEN







Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

**[nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen](http://nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen)**

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.

**22049898**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

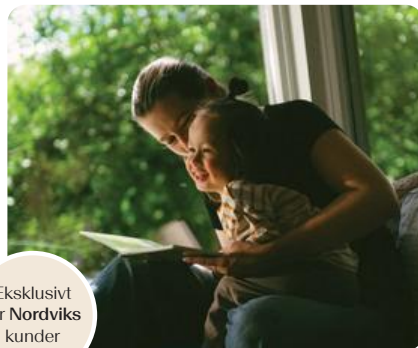
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



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



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringene 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 kjøpes 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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

**SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

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

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Eikjølveien 4A 1400 SKI

Betegnelse: Gnr 116, bnr 14, snr 1 i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



