

Hesteskoen 19



Velkommen til

Hesteskoen 19



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

KRÅKSTAD

Svært innholdsrik enebolig med landlig beliggenhet – Rehabilitert i 2019 – 8 sov og 3 bad - Stor tomt og hage - Garasje

Prisantydning	9 490 000,-
Omkostninger	238 600,-
Totalpris	9 728 600,-
BRA-i	317 kvm
Totalt BRA	355 kvm
Soverom	8
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no
Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Morten Hannestad har gleden av å presentere Hesteskoen 19. Her finner man en svært innholdsrik enebolig med bl.a. 8 soverom, 3 bad og flere, store oppholdsrom.

- Boligen var gjenstand for en kraftig rehabilitering og påbygning i 2019, og fremstår i dag innbydende, med en gjennomgående god standard og fleksibel planløsning.

- Kråkstad er et idyllisk tettsted med både barnehage, skole, flott idrettsanlegg med svømmehall og nærbutikk. Til tross for sin landlige beliggenhet er det kort vei til Kråkstad stasjon med timesavganger til Oslo S. Videre er det ca. 5 km. til Ski sentrum og ca. 9 km fra universitetet i Ås.

- Bl.a. tak, kledning, vinduer, el og drenering fra 2019
- Vedovn og peis (2017)
- Flere solrike uteplasser
- Dobbelgarasje
- Tomt på 1 041 kvm

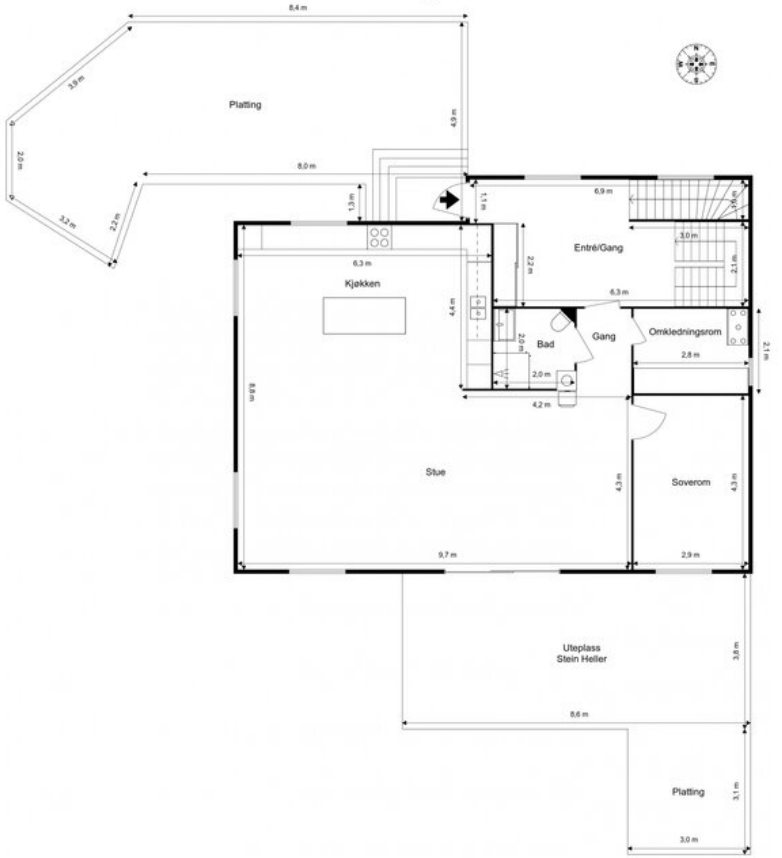
- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	317 kvm
BRA-e:	38 kvm
Totalt BRA:	355 kvm
TBA:	52 kvm

Hesteskoen 19

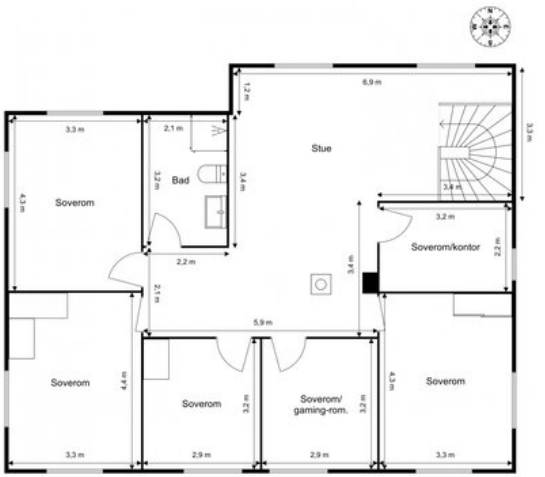
1. Etasje



ær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Hesteskoen 19

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Hesteskoen 19

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























































Informasjon

Hesteskoen 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0376/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD
Gnr 10, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selgere
Håvard Andresen
Irene Brenden

Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 747 800,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1962

Antall soverom
8

Arealer
BRA-i: 317 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 355 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom, soverom, tv-stue, bibliotek, gang.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken, omkledningsrom, gang
BRA-i: 120 kvm. Soverom da, soverom/kontor, Soverom/gaming-rom, bad, stue.

BRA-e: 38 kvm. Garasje
Total BRA: 279 kvm.
TBA: 52 kvm.

Innhold

Kjeller: Trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom, soverom, tv-stue, bibliotek og gang.
1. etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken, omkledningsrom og gang.
2. etasje: Seks, bad og stue.

Standard

- 1. etasje -

Entré:
Du ankommer boligen via et hyggelig, pent opparbeidet inngangsparti opparbeidet med platting og brostein. I boligen møtes du av en romslig gang som gir et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. Gangen er stor, og det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stort garderobeskap eller knagger/plass til skohylle. Fra gangen er det trappeløp som tar det enkelt til 2. etasje og kjelleren. Videre fra gangen er det tilknytning til omkledningsrom som sikrer godt med ekstra lagringsplass. På omkledningsrommet er det sikringsskap og ventrilasjonsaggregat.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilsikkert, pent og innholdsrikt kjøkken med spiseplass og kjøkkenøy. Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Strai. Moderne innredning fra 2019 med mørke, 1-speils profilerte fronter, glassplater og tapet på vegg over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Nedfelt, dobbel vaskekum og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med uttrekkbart munnstykke. Det er integrert platetopp med induksjonstopp, to stekeovner, to kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap. Det er lekkasjestopper og komfyrvakt. Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer. Det er spiseplass ved kjøkkenøya og god plass til stort spisebord.

Boligen har en storslått stue som er svært romslig og kan naturlig deles i flere soner. Stuen er i dag innredet med spisestue i den ene delen og dagligstue i den andre delen. I stuedelen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk. Planløsningen i rommet er svært god og innredes enkelt etter eget ønske. Store vindusflater (fra 2019) med lysinnslipp fra flere himmelretninger gir en luftig og svært god romfølelse. Overflatene ble pusset opp i 2019 med en-stavs laminat og veggene er malt i en stilig fargetone. Videre har stuen en moderne peis levert av Norpeis (2017). Peisen gir behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Husets tre etasjer har til sammen mye boltreplass for en barnefamilie, spesielt hovedetasjen der stuen og kjøkkenet er åpent forbundet i en gjennomgående sosial sone.

Det er utgang til hagen og terrassen via bred skyvedør. Dette bidrar til at uteplassen oppleves som er forlengelse av stuen hele sommerhalvåret. Sørvendt steinbelagt uteområde på ca. 33 kvm. og platting på ca. 9 kvm.

Hovedsoverom:
På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet har store vinduer som sikrer godt med lys og luft. Det er plass til skap/kommode.

Bad:
Delikat, tidløst bad oppgradert i 2014. Rommet har flislagte overflater med 30x60 cm fliser på gulv og vegger og 5x5 cm mosaikkfliser på gulv i nedsenket dusjsone. Det er behagelig gulvvarme og downlights i himling. Innredning og garnityr består

av veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). Baderomsinnredning med 90cm bred servantbenk med flislagte hyller, mørk steinbenkeplate og overmontert keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe.

- 2. etasje -

Seks soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med hele seks soverom, stue og bad på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via åpen stue og gang. Rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap. Rommene er malt i senere tid og er holdt i tidsriktige, moderne fargevalg. Rommene innredes enkelt etter ønske, behov og livssituasjon.

Stue:
Herlig, ekstra stue som har mange innredningsalternativer. Her er det kun kreativiteten som setter begrensninger. Rommet passer utmerket som tv-stue, hobbyrom, bibliotek eller kontor. Stuen er i dag innredet med sofagruppe. Hele 2. etasje ble bygd på i 2019, noe som sikrer stilrene, velholdte overflater, pent gulv og moderne fargevalg.

Bad:
Flott, romslig bad fra 2019. Badet har overflater med belegg på gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger med imitasjon av fliser. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjkabinett med glass-skyvedører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stå og 60cm bred baderomsinnredning med hvite, høyglansfronter, keramisk servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Rommet er for øvrig utstyrt med rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

- Kjeller -

Vi gjør oppmerksom på at kjelleren er byggemeldt som bodareal. Stuene i kjelleren har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Kjellerstue og tv-stue:
I kjelleren er det to hyggelige stuer med både kjellerstue og tv-stue. I denne delen er sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Stuene i underetasjen er av generøs størrelse som i utgangspunktet gir ekstra boltreplass og kan være barnas egen avdeling for TV-spill, lek og moro i god distanse til oppholdsrommene i etasjen over. Rommene innredes enkelt etter ønske og livssituasjon, og har god plass til eksempelvis innredning som sofagruppe, bibliotek, treningsrom eller lagring. Det er original vedovn i den ene stuen.

Bad/vaskerom:
Lekkert og delikat bad pusset opp i 2014. Badet har stilrene overflater med 60x60 cm fliser og 5x5 cm mosaikkfliser i dusjsonen. Rommet inneholder veggmontert toalett, dusjnisje med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe med to dusjhoder (håndholdt og regnfall), badekar og bred baderomsinnredning med skuffer, servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra AXOR Hans Grohe. Vegghengt speil og belysning. Mekanisk avtrekk og gulvvarme.

Tilknyttet badet er både et teknisk rom og et separat vaskerom som er smart innredet til sitt formål med blant annet arbeidsbenker og stor skapmengde. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, kum og masse skapplass.

Soverom:
Lunt og innbydende soverom i kjelleren. Rommet har god plass til dobbeltseng,

nattbord og skivepult. Soverommet har behagelig gulvvarme.

- Overflater -
Gulv: 1-stavs laminat på gulv fra 2019 og flislagt gulv på badene.
Vegger: Pusset og malt overflate på vegger. Selger opplyser at veggene er malt i senere tid. Det er flislagte vegger på badene.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyde i 1. etasje måles til ca. 2,43 meter.

- Uteplassen -
Tomten er på 1 041 kvm. med pent opparbeidet hage, stor plen og hekk. Uteareal ene er som huset nylig oppgradert og har et velholdt, innbydende preg. Fra stuen er det utgang til boligens idylliske og frodige hage. Her har du blant annet en stor, nordvendt terrasse på hele 43 kvm. et sydvendt steinbelagt uteområde på ca. 33kvm og platting på ca. 9 kvm. Det er god plass for ulike sittegrupper, grilling og sosiale sammenkomster. Uteareal ene legger til rette for aktivt uteliv i sommerhalvåret. Sol hele dagen gjør det enkelt å flytte seg etter solen - eller finne en sval plass i skyggen. Tomten er lettstelt og pent opparbeidet med skjermende beplantninger, plen og hekk.

Parkering

Dobbelgarasje med leddport i metall og mekanisk portåpner. Garasjen ble oppført i 2019.

Biloppstillingsplasser på tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom AS og antar i perioden 2106-2019. Utført av tidligere eier som er medeier i
Våtrom AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom AS. Utført av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Må eventuelt hentes inn fra Våtrom AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre Østfold Bygg AS 2019

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: R/S Anleggsgartnerservice AS, 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion AS, 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia, 22.11.2019 Ingen feil

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støten Elektro AS, 28.12.2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre Østfold Bygg AS, 2019

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre Østfold Bygg AS, 2019

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tilkoblet kommunalt nett

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
Eventuell kommentar: Som del av renovering så er drenering utført i 2020.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Noen få riss forekommer, men vi har ikke opplevd skjevheter eller setninger

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.
Ja
Beskriv: Vi hadde skjeggkre/sølvkre i kjeller etter renovering. Bekjempet med Nokas Skadedyrkontroll i august 2020 over to omganger. Det var vellykket og ingen skjeggkre/sølvkre er observert siden

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport datert i dag i forbindelse med salg

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
Eventuell kommentar: Kun arealtegninger i forbindelse med ombygging/påbygg

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det er søkt om å sette opp en tomannsbolig på Hesteskoen 21, Gårdsnr.10, Bruksnr.148

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er nedgravd oljetank. Anses ikke som relevant.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Enebolig er oppført over 2 plan, i to etasjer over kjeller.

Boligen inneholder, entré/gang, åtte soverom, kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, omkledningsrom, to bad, TV-stue og bibliotek (ikke godkjent for varig opphold) og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning.

- Grunnmur er oppført i Siporexblokker og er utvendig isolert med isodrenplater.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og pussede fasadeplater.
- Taket er et saltak og er tekket med ru betong-takstein.
- Etasjeskillere er av trebjelkelag og betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Vinduer og dører i kjeller ble byttet i 2014. Vinduer og dører i 1. og 2. etasje ble byttet i 2019.
- 2. etasje ble påbygget i 2019.
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner i 1.- og 2.etasje.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Drenering:
Terreng rundt boligen er stedvisflatt og det er noe fall inn mot boligen, men det er utført terreng med drenerende masser.
Det er noe risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

- Grunnmur og fundament:
Det registreres horisontal riss på vegg i TV-stue.
Det er utvendig noe pussavskalling og riss/sprekker i puss.

- Rom under terreng:
Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utfóret vegg eller oppfóret gulv i rom under terreng. Det kan ikke utelukkes skader på andre steder.
Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill

og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 9,1% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll.
Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Målingen ble utført på en tørr dag. Det registreres utbedring av puss som kan ha kommet av mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Selger informerer om at det tidligere har vært noe saltutslag på nedre del av vegger. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt fra grunnen. Rommene er ventilert med ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

- Nordvendt terrasse:
Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Det er ikke etablert rekkverk ved trapp og liten del av terrasseutstikk som ligger over 50cm over terreng.

- Ildsted/skorstein:
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Det registreres riss/sprekk på pipe over peis.
Pipen er tildekket, men det er etablert luker for inspeksjon i kjeller.

- Betongtrapp:
Det er etablert en betongtrapp fra byggeår mellom 1.etasje og kjeller med normal bruksslitasje.
Trappen mangler håndløper langs vegger som er et krav iht dagens forskrift.
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

- Avløpsrør:
Det registreres sen avrenning i servant på bad.

- Varmtvannsbereder:
Berederen er over 28 år har usikker restlevetid.
Det registreres eldre restvann på bereder.

- Bad/vaskerom i kjeller:
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk under badekar og det er fare for mindre vannansamlinger ved fuktsøl fra badekar.
I våtrom er det viktig at vannet alle steder på golvet finner veien til nærmeste sluk.
Det er etablert oppkant ved dør, så lekkasjevann vil ikke renne ut av rommet men noe svabring er påregnelig.
Det registreres hevelse/fuktskade på nedre del av dørblad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det registreres utetthet i membran ved badekar. Det er etablert en inspeksjonsrist som bryter tettesjikt/membran og det er faser for fukt i konstruksjonen ved bruk av fritt vann og vannsøl.

- Bad i 2.etasje:
Oppsummering av overflater:
Overflater, fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 6 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg eller rundt rørfordelerskap plassert i våtsone/dusjsone. Det er etablert dusjkabinett så avvikene er minimalt utsatt for fritt vann. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, nedre del av servantskap.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
TG-3 gjelder kun høydemåling i kjellerstue.
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
TV-stue i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 527cm(hele rommet) og 1mm over 2m.
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 35mm over en lengde på 464cm(hele rommet) og 22mm over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 982cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
Soverom i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 442cm(hele rommet) og over 2m.
Stue i 2.etasjemåles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 1045cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 330cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Det registreres noe glippe/sprekker i endeskjøter på laminatgulv, stedvis knirk og svikt.
Skjevheter i eldre gulv er ikke uvanlig på eldre del av boligen, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Elektrisk:
Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2019.
Det ble samme år utført en elkontroll av lokalt eltilsyn uten registrerte avvik.
Sikringsskap er plassert i omkledningsrom.
Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen varmes ellers opp av vedovn, peis, elektrisk gulvvarme på badene og panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23.331 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 763,-pr. 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.

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Forsikring
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 997 390,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 989 561,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 7684686 / 6

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 041 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Nordre Follo er vedlagt salgsoppgaven.

Under kart- og delingsforretningen ble tidligere festetomt gnr. 10 bnr. 1 fnr. 15 endret til grunneiendom gnr. 10 bnr. 116. Den nye grunneiendommen er i henhold til rekvisisjonen målt opp som nettotomt fram til regulert veg. Kart- og delingsforretningen er i henhold til delingsvedtak datert 18.12.09.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hesteskoen 19 har en landlig plassering i et veletablert og lite nabolag like vest for tettstedet Kråkstad, gode fem minutters kjøring sydover fra sentrum av Ski.

Barne- og ungdomsskolen er omlag 1,6 kilometer unna på småveier og lite trafikkerte gater helt fra nabolaget og frem til skolegården. Ved skolen finner du også en nylig oppført barnehage samt Kråkstadhallen som benyttes aktivt av det lokale idrettslaget Kråkstad IL. Laget organiserer et bredt tilbud av ulike idretter som fotball, håndball, innebandy og volleyball, samt ski, svømming og turn. På skolens område er det i tillegg ballbinge og lekeplasser som kan benyttes aktivt av barna etter skoletid, mens gressbanen ligger på idrettsplassen like bortenfor.

Til togstasjonen er det omlag 2,5 kilometer å sykle, og fra stasjonen har NSB halvtimesavganger i rushtiden samt timesavganger resten av dagen. Reisetiden til Oslo er kun omkring halvtimen. Med utbygging av Follobanen vil reisetiden reduseres betydelig, til kun 11 minutter fra Ski.

Dagligvarene kan du handle på nærbutikken som også ligger i sentrum av Kråkstad, mens et bredere tilbud av forretninger venter i sentrum av Ski, cirka 6 minutter unna med bil. Her ligger blant annet Ski Storsenter som har svært gode shoppingmuligheter i hele 145 forretninger og spisesteder. På senteret finner du det meste innenfor hus, hjem og mote, samt dagligvarer og ett av Vinmonopolets utsalg. I første etasje ligger i tillegg kinosenteret med 8 saler, mens Avancia i tredje etasje er et godt alternativ for innendørs trening. Ta gjerne også med familien innom Egon eller Peppes Pizza for noe godt å spise.

Kråkstad og Skis sentrale beliggenhet innebærer kort kjøretid til eksempelvis, normalt på cirka halvtimen utenom rushtid. Fra eiendommen får du nærmest umiddelbar tilgang på E18 som i dag passerer forbi nabolaget, og videre ut til E6 ved Vinterbro. Fra sentrum av Ski går en rekke lokale og regionale bussforbindelser, det samme gjør Flybussen til Gardermoen.

De nærliggende marka-områdene gir deg enkel tilgang på fine turområder, deriblant lysløypen som ligger i skogholtet øst for skolen. Når forholdene tillater vinterstid kan du også gå rundt på de store åkrene like utenfor døren. Et nettverk av veier og løyper er på sin side ypperlige for sykling og fotturer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det har ikke lykkes megler å oppdrive ferdigattest fra opprinnelig oppføring av eiendommen i 1962.
Det foreligger derimot ferdigattest for påbygg av 2 etg og tilbygg, datert 04.11.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er søkt om å sette opp en tomannsbolig på Hesteskoen 21, Gårdsnr.10, Bruksnr.148.

Kommuneplaner under arbeid:
Id KPLAN2023
Navn Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Id 97
Navn HESTESKOEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.10.1979
Delareal 1 040 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Id 201903
Navn HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

3207/10/116:
22.02.1993 - Dokumentnr: 1933 - Fredningsvedtak
Fredning med hjemmel i kulturminnelovens par. 15.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:10 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2010 - Dokumentnr: 420593 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3207 Gnr:10 Bnr:1

10.06.2010 - Dokumentnr: 420593 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0213 Gnr:10 Bnr:1 Fnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 788604 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0213 Gnr:10 Bnr:116

01.01.2024 - Dokumentnr: 901201 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:10 Bnr:116

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er

byggemeldt/godkjent. Kjellerstue, bad/vaskerom, soverom, TV-stue og bibliotek er opprinnelig hobbyrom, boder og ikke utgravd kjeller på fremviste byggetegninger. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Takhøyden i kjeller måles til ca. 1,99m. Krav til takhøyden i eldre kjellere er minst 2m, og takhøyden er ikke tilfredsstillende. Tv-stue og bibliotek har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 590,- 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 1. september 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft

og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hesteskoen 19

Hesteskoen 19

Skoler

Kråkstad skole (1-10 kl.) 353 elever, 19 klasser	17 min 1.6 km	
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 6.6 km	
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	9 min 6.6 km	

Sport

Kråkstad skole	18 min
Kråkstadhallen	19 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	8 min
Topp Aerobic	8 min

Offentlig transport

Kråkstad plantesenter Linje 9, 527	3 min 0.2 km	
Kråkstad stasjon Linje R22	6 min 3.1 km	
Oslo Gardermoen	56 min	

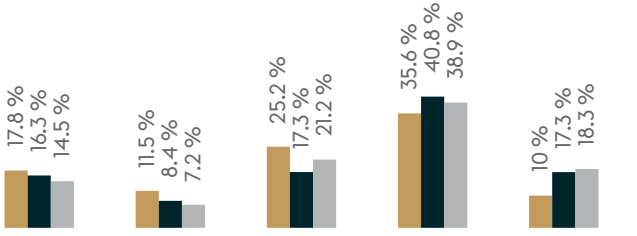
Barnehager

Kråkstad barnehage (1-5 år) 82 barn	21 min 1.9 km	
Haugtussa Steinerbarnehage (1-... 49 barn	5 min 3.9 km	
Rustadskogen barnehage (1-5 år... 36 barn	7 min 5.8 km	

Dagligvare

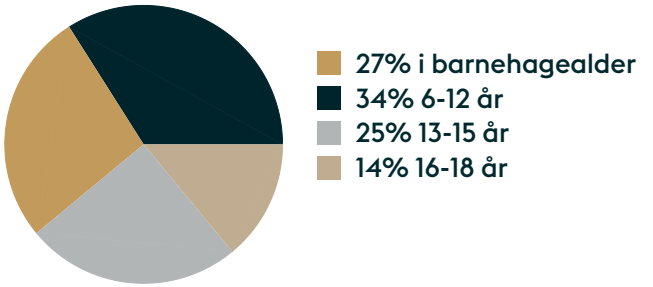
Coop Extra Ås	8 min
Meny Ski	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjastad	269	93
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



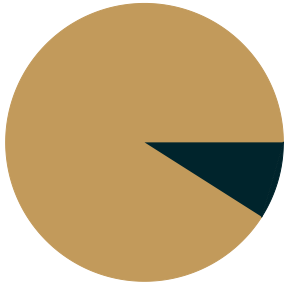
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Ås	8 min
Meny Ski	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 91% enebolig
- 9% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hesteskoen 19
1408 KRÅKSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1962
BRA: 317 m^2
BRA-i: 317 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	22	13	1	2

Supertakst
GNR: 10 BNR: 116
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Hesteskoen 19
1408 Kråkstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34846

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.
TG-3 betyr ikke at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
TG-3 gjelder kun høydemåling i kjellerstue.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
TV-stue i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 527cm(hele rommet) og 1mm over 2m.
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 35mm over en lengde på 464cm(hele rommet) og 22mm over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 982cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
Soverom i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 442cm(hele rommet) og over 2m.
Stue i 2.etasjemåles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 1045cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 330cm(hele rommet) og 7mm over 2m.

Det registreres noe glippe/sprekker i endeskjøter på laminatgulv, stedvis knirk og svikt.

Skjevheter i eldre gulv er ikke uvanlig på eldre del av boligen, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er stedvisflatt og det er noe fall inn mot boligen, men det er utført terreng med drenerende masser.
Det er noe risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon i årstider med mye nedbør/smeltevann.

Etablering av bedre fallforhold ved flatt terreng anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres horisontal riss på vegg i TV-stue.
Det er utvendig noe pussavskalling og riss/sprekker i puss.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker/riss og avskalling i puss på grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utført vegg eller oppført gulv i rom under terreng. Det kan ikke utelukkes skader på andre steder.

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 9,1% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Målingen ble utført på en tørr dag.

Det registreres utbedring av puss som kan ha kommet av mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Selger informerer om at det tidligere har vært noe saltutslag på nedre del av vegger. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt fra grunnen.

Rommene er ventilert med ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov forlenge tiltak slik rom under terreng fremstår i dag, men det er påregnelig med noe saltutslag, og jevnlig kontroll av overflater i perioder med mye snøsmelting/nedbør anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Nordvendt terrasse

Oppsummering

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Det er ikke etablert rekkverk ved trapp og liten del av terrasseutstikk som ligger over 50cm over terreng.

Terrassen fungerer ellers som tiltenkt og det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Rekkverk på minst 100cm over ferdig gulv bør monteres iht. krav til sikring av terrasser over 50cm over terreng.
.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Det registreres riss/sprekk på pipe over peis.
Pipen er tildekket, men det er etablert luker for inspeksjon i kjeller.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Riss/sprekk i pipe over peis i stue bør pusses.

Trapp: Betongtrapp

Oppsummering

Det er etablert en betongtrapp fra byggeår mellom 1.etasje og kjeller med normal bruksslitasje.

Trappen mangler håndløper langs vegger som er et krav iht dagens forskrift.
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på vegger for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 28 år har usikker restlevetid.
Det registreres eldre restvann på bereder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 28 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk under badekar og det er fare for mindre vannansamlinger ved fuktsøl fra badekar.
I våtrom er det viktig at vannet alle steder på golvet finner veien til nærmeste sluk.

Det er etablert oppkant ved dør, så lekkasjevann vil ikke renne ut av rommet men noe svabring er påregnelig.
Det registreres hevelse/fuktskade på nedre del av dørblad.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann ved bading.
Svabring bør påregnes.
Utbedring av nedre del på dørblad anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utetthet i membran ved badekar. Det er etablert en inspeksjonsrist som bryter tettesjikt/membran og det er faser for fukt i konstruksjonen ved bruk av fritt vann og vannsøl.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å utbedre avvik ved luke i våtsone på vegg ved badekar.

Våtrom: Bad i 2.etasje

Oppsummering av overflater

Overflater, fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 6 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann.

Våtrommet fungerer til dagens bruk med dette avviket, men det bør vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG).
For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra servantskap til terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg eller rundt rørfordelerskap plassert i våtsone/dusjsone.
Det er etablert dusjkabinett så avvikene er minimalt utsatt for fritt vann.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg videre bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, nedre del av servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskapet fungerer til dagens bruk, men forsiktig bruk med vann frem til utbedring/oppgradering av servantskap bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2019.
Det ble samme år utført en elkontroll av lokalt eltilsyn uten registrerte avvik.
Sikringsskap er plassert i omkledningsrom.
Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Våtrom: Bad i 1.etasje

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerstue, bad/vaskerom, soverom, TV-stue og bibliotek er opprinnelig hobbyrom, boder og ikke utgravd kjeller på fremviste byggetegninger.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyden i kjeller måles til ca. 1,99m. Krav til takhøyden i eldre kjellere er minst 2m, og takhøyden er ikke tilfredsstillende.
Tv-stue og bibliotek har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
29.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Håvard Andresen**
Navn: **Irene Brenden**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hesteskoen 19, 1408 Kråkstad**

Kommunenr: **3207** Gårdsnr: **10** Bruksnr: **116** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1962** - Kilde: eiendomsverdi.no. 2.etasje ble påbygget i 2019.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i Siporexblokker og er utvendig isolert med isodrenplater. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og pussede fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med ru betong-takstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Enebolig er oppført over 2 plan, i to etasjer over kjeller. 2.etasje ble påbygget i 2019. Boligen inneholder, entré/gang, gang x2, 6 soverom, soverom/kontor, Soverom/Gaming-rom, kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, omkledningsrom, 2 bad, TV-stue, bibliotek, og en stor og åpen stue/kjøkken-løsning. Høyeste takhøyde i kjeller måles på bibliotek til ca. 2,12m, mens laveste takhøyde måles i kjellerstue til ca. 1,99m. Takhøyde i 1.etasje måles til ca. 2,43m, unntatt på bad der laveste takhøyde måles til ca. 2,29m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles i stue til ca. 2,41m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,36m. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinner i 1.- og 2.etasje, og naturlig ventilasjon i kjeller. Boligen varmes ellers opp av vedovn, peis, elektrisk gulvvarme og panelovner. Deler av boligen som f.eks grunnmur og kjellerstue er fra opprinnelig byggeår, men boligen har blitt vesentlig oppgradert i perioden 2014 og 2019, og fremstår moderne og tidsriktig, samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt i kjellerstue. Boligen fungerer godt til dagens bruk, men utbedringer av registrerte avvik bør vurderes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	317	317	0	0	52
Garasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	**355**	**317**	**38**	**0**	**52**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	76	76	0	0	0
1. etasje	121	121	0	0	52
2. etasje	120	120	0	0	0
Totalt m²	**317**	**317**	**0**	**0**	**52**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	76	72	4	Trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom, soverom, tv-stue, bibliotek, gang.	Teknisk rom.
1. etasje	121	121	0	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken, omkledningsrom, gang.	
2. etasje	120	120	0	Soverom da, soverom/kontor, Soverom/gaming-rom, bad, stue.	
Totalt m²	**317**	**313**	**4**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	**38**	**0**	**38**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	38	0	38		Garasje, bod.
Totalt m²	**38**	**0**	**38**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.
Takhøyde i kjellerstue er målt til 1,99 og er lavere enn minstekravet i plan- og bygg på 2,0m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er etterdrenert ifølge tidligere salgsoppgave med Isodrenplater. I 2019 ble vegg på nordvendt side etterdrenert	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Terreng rundt boligen er stedvisflatt og det er noe fall inn mot boligen, men det er utført terreng med drenerende masser. Det er noe risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon i årstider med mye nedbør/smeltevann.	
Etablering av bedre fallforhold ved flatt terreng anbefales.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Grunnmur er oppført i siporex.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres horisontal riss på vegg i TV-stue. Det er utvendig noe pussavskalling og riss/sprekker i puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker/riss og avskalling i puss på grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemurer oppført i granittblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**
Støttemurer fremstår i god stand.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utfôret vegg eller oppfôret gulv i rom under terreng. Det kan ikke utelukkes skader på andre steder. Hulltaking er utført i utfôret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 9,1% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Målingen ble utført på en tørr dag. Det registreres utbedring av puss som kan ha kommet av mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Selger informerer om at det tidligere har vært noe saltutslag på nedre del av vegger. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt fra grunnen. Rommene er ventilert med ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov forlenge tiltak slik rom under terreng fremstår i dag, men det er påregnelig med noe saltutslag, og jevnlig kontroll av overflater i perioder med mye snøsmelting/nedbør anbefales.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Sørvendt terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en sørvendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 9Kvm	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Terrassen fremstår i god stand, uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Nordvendt terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en nordvendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 43kvm.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Det er ikke etablert rekkverk ved trapp og liten del av terrasseutstikk som ligger over 50cm over terreng.

Terrassen fungerer ellers som tiltenkt og det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk på minst 100cm over ferdig gulv bør monteres iht. krav til sikring av terrasser over 50cm over terreng.
.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i kjeller med 2-lags glass.
Vinduer og balkongskyvedør med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Ytterdør er en med 2-lags glass.
Innvendige dører er glatte og hvite.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører i kjeller ble byttet i 2014.
Vinduer og dører i 1. og 2. etasje ble byttet i 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører fungerer som tiltenkt uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utvendig fasade ble oppgradert i 2019.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Utvendig fasade av liggende kledning og pussede fasadeplater fremstår i god stand, uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige i stue i 2.etasje.
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige kaldloft og i himlinger under kaldloft og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.10 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er etablert i 2019.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Renner og nedløp ble etablert i 2019 og fremstår tilfredsstillende.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Taket ble etablert i 2019 og fremstår i god stand fra visuell vurdering fra bakkenivå og loft.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2019.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Taktekking er med bakgrunn av vurdering av visuell kontroll fra bakkenivå, alder og materiale etter NS3600.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Det er etablert stigtrinn for feier.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. TG-3 gjelder kun høydemåling i kjellerstue. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: TV-stue i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 527cm(hele rommet) og 1mm over 2m. Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 35mm over en lengde på 464cm(hele rommet) og 22mm over 2m. Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 982cm(hele rommet) og 5mm over 2m. Soverom i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 442cm(hele rommet) og over 2m. Stue i 2.etasjemåles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 1045cm(hele rommet) og 12mm over 2m. Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 330cm(hele rommet) og 7mm over 2m. Det registreres noe glippe/sprekker i endeskjøter på laminatgulv, stedvis knirk og svikt. Skjevheter i eldre gulv er ikke uvanlig på eldre del av boligen, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er montert vedovn i kjellerstue og peis i stue/kjøkken.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — **TG-2**

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Det registreres riss/sprekk på pipe over peis.
Pipen er tildekket, men det er etablert luker for inspeksjon i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Riss/sprekk i pipe over peis i stue bør pusses.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Strai-kjøkkeninnredning fra 2019 med 1-speils profilerte fronter. 38mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt sort dobbel vaskekum og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med utagbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp med induksjon, 2 stekeovner, 2 kjøleskap og ett benke vinkjøleskap. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjellerstue, bad/vaskerom, soverom, TV-stue og bibliotek er opprinnelig hobbyrom, boder og ikke utgravd kjeller på fremviste byggetegninger.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Ferdigattest er etterspurt men ikke fremlagt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Takhøyden i kjeller måles til ca. 1,99m. Krav til takhøyden i eldre kjellere er minst 2m, og takhøyden er ikke tilfredsstillende.
Tv-stue og bibliotek har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp: Tretrapp

Beskrivelse	
Det er etablert en innvendig åpen tretrapp mellom 1.etasje og 2.etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-1

Det ble i 2019 etablert en innvendig åpen tretrapp mellom 1.etasje og 2.etasje.
Trappen har ingen avvik med behov for tiltak.

6.19 Trapp: Betongtrapp

Beskrivelse

Det er etablert en betongtrapp fra byggeår mellom 1.etasje og kjeller.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-2

Det er etablert en betongtrapp fra byggeår mellom 1.etasje og kjeller med normal bruksslitasje.

Trappen mangler håndløper langs vegger som er et krav iht dagens forskrift.
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på vegger for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrommene og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrommene og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Vannrør fungerer tilfredstillende.
er plassert på teknisk rom og på bad i 2.etasje.

Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på teknisk rom og fungerer godt ved test..

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2019.
Det ble samme år utført en elkontroll av lokalt eltilsyn uten registrerte avvik.
Sikringsskap er plassert i omkledningsrom.
Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 28 år har usikker restlevetid.
Det registreres eldre restvann på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 28 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon i 1. og 2.etasje. (Ventilasjon i kjeller er beskrevet i avsnitt rom undre terreng).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter ble byttet i Juli 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Filter ble byttet i Juli 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen fungerer tilfredsstillende.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller



Sluk under badekar på bad/vaskerom



Sluk i dusjsone på vaskerom/bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom har 60x60cm fliser på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i nedsenket dusjsone. 30x60cm fliser og noen 5x5cm mosaikkfliser på vegger. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet ble oppgradert i 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk under badekar og det er fare for mindre vannansamlinger ved fuktsøl fra badekar. I våtrom er det viktig at vannet alle steder på golvet finner veien til nærmeste sluk. Det er etablert oppkant ved dør, så lekkasjevann vil ikke renne ut av rommet men noe svabring er påregnelig. Det registreres hevelse/fuktskade på nedre del av dørblad.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann ved bading. Svabring bør påregnes. Utbedring av nedre del på dørblad anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det registreres utetthet i membran ved badekar. Det er etablert en inspeksjonsrist som bryter tettesjikt/membran og det er faser for fukt i konstruksjonen ved bruk av fritt vann og vannsøl.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å utbedre avvik ved luke i våtsone på vegg ved badekar.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe med to dusjhoder (håndholdt og regnfall) Frittstående hvitt badekar med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med kran og håndholdt dusjhode. 100cm bred servantskap med glatte hvite og høyglanslaminerte skufefronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra AXOR Hans Grohe. Vaskeromsinnredning med glatte hvite fronter, 36mm tykk laminat benkeplate med nedfelt skyllekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking var ikke nødvendig da det var mulig å foreta kontrollen fra Innspeksjonsluke mot badekar i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0% og under RF på 48,9%).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad i 1.etasje



Sluk på bad i 1.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
30x60cm fliser på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i nedsenket dusjsone. Speil, 20x50cm og 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater, fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 90cm bred servantbenk med pusset skrog, flislagte hyller, og 28mm tykk og mørk steinbenkeplate med overmontert hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad i 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger med imitasjon av fliser. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater, fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fallforhold utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone. Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 6 mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk. Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann. Våtrommet fungerer til dagens bruk med dette avviket, men det bør vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra servantskap til terskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg eller rundt rørfordelerskap plassert i våtsone/dusjsone. Det er etablert dusjkabinett så avvikene er minimalt utsatt for fritt vann. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg videre bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, wc og dusjkabinett med glass-skyvedører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. 60cm bredt servantskap med glatte hvite og høyglanslaminerte fronter, og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader pga vannsøl, nedre del av servantskap.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskapet fungerer til dagens bruk, men forsiktig bruk med vann frem til utbedring/oppgradering av servantskap bør påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Badet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft ved dør. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra stue mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på markmed ringmur i leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Vinduer med enkelt glass.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Det registreres noe mose på tak som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Garasjen er ellers fin, og det registreres ingen vesentlige avvik med behov for tiltak.	

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andresen, Håvard	9578-5997-4-1454893	2025-08-29 09:47:50
Brenden, Irene	9578-5995-4-96683	2025-08-29 09:53:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0376/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Irene Brenden, Håvard Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7684686 / 6
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom AS og antar i perioden 2106-2019. Utført av tidligere eier som er medeier i Våtrom AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrom AS. Utført av tidligere eier.

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

Eventuell kommentar: Må eventuelt hentes inn fra Våtrom AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre Østfold Bygg AS 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: R/S Anleggsgartnerservice AS, 2020

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion AS, 2019

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

Når ble kontrollen utført? Elvia, 22.11.2019 Ingen feil

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støten Elektro AS, 28.12.2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre Østfold Bygg AS, 2019

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Indre Østfold Bygg AS, 2019

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

Eventuell kommentar: Tilkoblet kommunalt nett

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Eventuell kommentar: Som del av renovering så er drenering utført i 2020.

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

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

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

Eventuell kommentar: Noen få riss forekommer, men vi har ikke opplevd skjevheter eller setninger

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.
Ja

Beskriv: Vi hadde skjeggkre/sølvkre i kjeller etter renovering. Bekjempet med Nokas Skadedyrkontroll i august 2020 over to omganger. Det var vellykket og ingen skjeggkre/sølvkre er observert siden.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport datert i dag i forbindelse med salg.

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

Eventuell kommentar: Kun arealtegninger i forbindelse med ombygging/påbygg.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Det er søkt om å sette opp en tomannsbolig på Hesteskoen 21, Gårdsnr.10, Bruksnr.148

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er nedgravd oljetank. Anses ikke som relevant.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0376/25

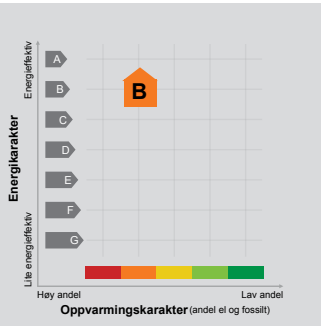
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brenden, Irene	2025-08-29	Andresen, Håvard	2025-08-29
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Brenden, Irene		bankID Andresen, Håvard	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hesteskoen 19
Postnummer	1408
Sted	KRÅKSTAD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148856605
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161925
Dato	29.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	317
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Ark. 504.4/97

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 HESTESKOEN, KRÅKSTAD

Reguleringsplankart stadfestet 19.10.79
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 19.10.79

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
-landbruksområde
-offentlig trafikkområde
-fellesområde, felles avkj.

§ 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 fluktlinjen 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 fluktlinje.

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 støy-skjermes. 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 støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning 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

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 m². 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 èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting 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 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² 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 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² 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 m². 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. For øvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

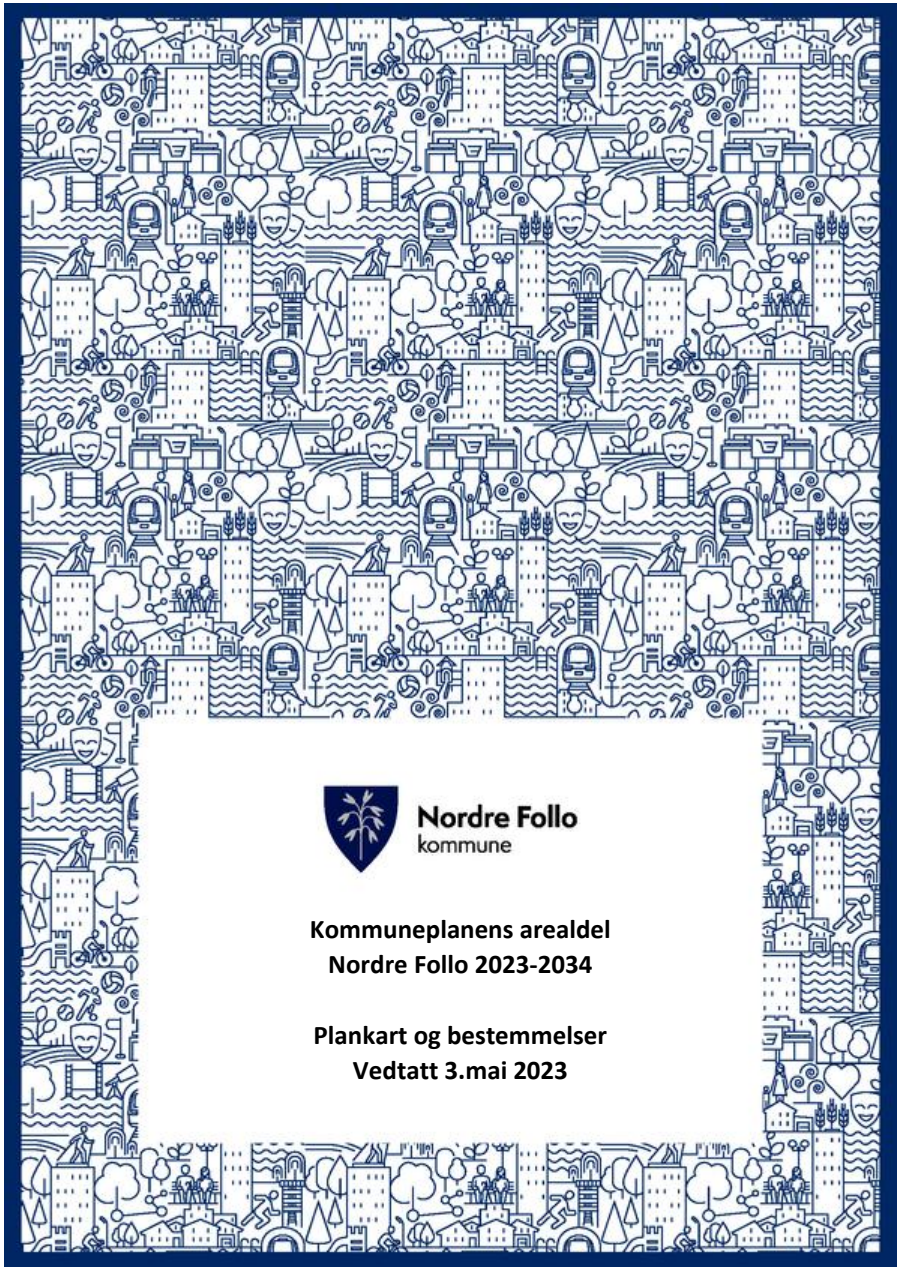
f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan 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 vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

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.

§ 11. LANDBRUKSOMRÅDE
Området skal nyttes til landbruksformål (jord-, skog- og hagebruk). I området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.



Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

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

§ 7 Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 9 Universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m^2 MUA per 100 m^2 BRA bolig)	Privat MUA m^2per 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^2 per boenhet	

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

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

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

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

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plassers på områder avsatt til lekeplass. Lekeplassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 11.8 Trinnvis utbygging
Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Uteareraler
Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

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

§ 13 Størrelse for skoletomt

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

§ 14 Skilt og reklame

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

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

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

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

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

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

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

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder
Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

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

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

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafikksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 15 Parkering

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

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

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

Formål	Enhet	Bilparkering (minimum–maksimum)		Motorsykkel
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2
Offentlig/privat tjenesteyting	100 m²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		*Som for bilparkering*

b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	**Enhet**	**Sykkelparkeringsplasser**	
Bolig	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	*Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev*
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

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

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

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

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

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

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming
Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

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

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{SAF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{SAF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{SAS}	
Næring 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_{Afmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

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

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

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

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	**Støykrav på dagtid (kl. 7–19)**	**Støykrav på kveld (kl. 19–23)**	**Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)**	**Støykrav på natt (kl. 23–7)**
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

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

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

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

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

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

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

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

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

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

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet
Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av veger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø
Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap
a) Terrengtilpasning

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

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

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

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning
Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø
Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.

b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.

c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

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

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.

d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelser i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.

g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

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

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.

c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring
Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi
Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon
Reguleringsplaner skal:

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

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

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning
Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag
Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap
Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp
Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

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

§ 18.10 Barn og unge
Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming
Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m^2 BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

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

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

Ved krav til overvåkning og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftsformål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

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

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)
Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fisking i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6
Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN
Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)
Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (Temakart 2)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)
Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m^2, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.

- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m^2, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM
Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN
I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)
Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE
Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE
Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG
Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)
Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32
For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN
I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST
I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn
Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)
Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI
Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER
Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. *I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.*

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER
Sonen omfatter registrerte myrområder. *I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke områdets funksjon eller vannhusholdning.*

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)
For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

a) For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

a) Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

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

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP
a) Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.

b) Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier*
- *Kråkstad kirke med omgivelser*
- *Ski kirke med omgivelser*

- *Bålerud–Sjødal*
- *Oppegård kirke med omgivelser*
- *Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn*
- *Ingierstrand*
- *Gjersjøen med omgivelser*

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR
Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER
For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)
For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested
a) Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.
b) For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.
c) Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.
d) Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
e) *Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

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

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)
For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

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

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE
Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN
For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN
For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN
For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD
For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN
For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD
For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN
For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST
For tranformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN
Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN
Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN
Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

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

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD
Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN
Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD
Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN
Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST
Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.
Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
0	0	129	423	240	65	244	124
0	1	129	424	240	74	244	133
88	1	131	1	240	78	244	156
90	2	131	2	240	94	244	158
90	4	131	55	240	131	244	187
90	5	131	64	240	140	244	264
90	13	131	79	240	156	244	279
95	17	131	110	240	178	244	309
107	2	132	39	240	178	244	336
107	247	132	116	240	178	244	537
123	8	132	174	240	226	244	551
123	11	133	1	240	258	**131**	**44**
123	15	133	5	240	281	**133**	**9**
123	20	133	301	242	8	**133**	**12**
123	70	134	5	243	11	**133**	**21**
123	78	134	65	243	38	**133**	**176**
123	81	134	183	243	53	**133**	**228**
123	128	134	219	243	99		
123	131	134	303	243	106		
123	139	145	5	243	271		
123	140	146	3	243	860		
123	141	240	14	243	1307		
123	152	240	19	244	24		
123	158	240	21	244	57		
123	189	240	32	244	64		
123	208	240	40	244	65		
129	389	240	45	244	79		
129	422	240	46	244	97		

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132	243	106	244	948
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133	243	107	245	1
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135	243	109	245	9
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140	243	196	246	1
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161	243	1399	246	2
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163	244	1	246	4
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	7
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	16
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269	244	123	248	46
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302	244	129	249	171
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303	244	161	250	6
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627		
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637		
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659		

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2	137	1	28	137	1	56	137	1	85	137	1	114	137	1	141	137	1	167
137	1	3	137	1	29	137	1	57	137	1	86	137	1	115	137	1	142	137	1	168
137	1	4	137	1	30	137	1	58	137	1	87	137	1	116	137	1	143	137	1	169
137	1	5	137	1	31	137	1	59	137	1	88	137	1	117	137	1	144	137	1	170
137	1	6	137	1	32	137	1	60	137	1	89	137	1	118	137	1	145	137	1	171
137	1	7	137	1	33	137	1	62	137	1	90	137	1	119	137	1	146	137	1	172
137	1	8	137	1	34	137	1	63	137	1	91	137	1	120	137	1	147	137	1	173
137	1	9	137	1	35	137	1	64	137	1	92	137	1	121	137	1	148	137	1	174
137	1	10	137	1	36	137	1	65	137	1	93	137	1	122	137	1	149	137	1	175
137	1	11	137	1	37	137	1	66	137	1	94	137	1	123	137	1	150	137	1	176
137	1	12	137	1	38	137	1	67	137	1	95	137	1	125	137	1	151	137	1	177
137	1	13	137	1	39	137	1	68	137	1	98	137	1	126	137	1	152	137	1	178
137	1	14	137	1	40	137	1	69	137	1	99	137	1	127	137	1	153	137	1	179
137	1	15	137	1	41	137	1	70	137	1	100	137	1	128	137	1	154	137	1	180
137	1	16	137	1	42	137	1	71	137	1	102	137	1	129	137	1	155	137	1	181
137	1	17	137	1	43	137	1	72	137	1	103	137	1	130	137	1	156	137	1	182
137	1	18	137	1	45	137	1	73	137	1	104	137	1	131	137	1	157	137	1	183
137	1	19	137	1	46	137	1	74	137	1	105	137	1	132	137	1	158	137	1	184
137	1	20	137	1	47	137	1	75	137	1	106	137	1	133	137	1	159	137	1	185
137	1	21	137	1	48	137	1	76	137	1	107	137	1	134	137	1	160	137	1	187
137	1	22	137	1	49	137	1	77	137	1	108	137	1	135	137	1	161	137	1	189
137	1	23	137	1	50	137	1	78	137	1	109	137	1	136	137	1	162	137	1	190
137	1	24	137	1	51	137	1	81	137	1	110	137	1	137	137	1	163	137	1	191
137	1	25	137	1	52	137	1	82	137	1	111	137	1	138	137	1	164	137	1	192
137	1	26	137	1	53	137	1	83	137	1	112	137	1	139	137	1	165	137	1	195
137	1	27	137	1	55	137	1	84	137	1	113	137	1	140	137	1	166	137	1	196

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197	137	1	224	137	1	253	137	1	281	137	310	14	137	310	58	137	650	0
137	1	198	137	1	225	137	1	254	137	1	282	137	310	16	137	310	59	137	651	0
137	1	199	137	1	226	137	1	255	137	1	283	137	310	19	137	310	60	137	652	0
137	1	200	137	1	228	137	1	256	137	1	284	137	310	21	137	310	61	137	653	0
137	1	201	137	1	229	137	1	257	137	1	285	137	310	22	137	310	62	137	654	0
137	1	202	137	1	230	137	1	258	137	1	286	137	310	24	137	572	0	137	655	0
137	1	203	137	1	231	137	1	259	137	1	287	137	310	25	137	573	0	137	661	0
137	1	204	137	1	232	137	1	260	137	1	288	137	310	27	137	574	0	137	662	0
137	1	205	137	1	233	137	1	261	137	1	289	137	310	28	137	575	0	137	710	0
137	1	206	137	1	234	137	1	262	137	1	290	137	310	29	137	576	0	137	711	0
137	1	207	137	1	235	137	1	263	137	1	292	137	310	30	137	577	0	137	712	0
137	1	208	137	1	236	137	1	264	137	1	294	137	310	31	137	578	0	137	713	0
137	1	210	137	1	237	137	1	265	137	1	295	137	310	36	137	579	0	137	714	0
137	1	211	137	1	238	137	1	266	137	1	296	137	310	39	137	580	0	137	770	0
137	1	212	137	1	239	137	1	268	137	1	297	137	310	43	137	581	0	137	771	0
137	1	213	137	1	240	137	1	269	137	1	298	137	310	44	137	582	0	137	772	0
137	1	214	137	1	241	137	1	271	137	1	299	137	310	45	137	587	0	137	773	0
137	1	215	137	1	242	137	1	272	137	1	300	137	310	47	137	589	0	137	774	0
137	1	216	137	1	243	137	1	273	137	1	301	137	310	48	137	590	0	137	775	0
137	1	217	137	1	245	137	1	274	137	1	302	137	310	49	137	601	0	137	776	0
137	1	218	137	1	246	137	1	275	137	1	303	137	310	50	137	602	0	137	777	0
137	1	219	137	1	248	137	1	276	137	1	304	137	310	51	137	603	0	137	778	0
137	1	220	137	1	249	137	1	277	137	262	0	137	310	52	137	646	0	137	795	0
137	1	221	137	1	250	137	1	278	137	310	8	137	310	53	137	647	0	137	796	0
137	1	222	137	1	251	137	1	279	137	310	10	137	310	56	137	648	0	137	798	0
137	1	223	137	1	252	137	1	280	137	310	12	137	310	57	137	649	0	137	799	0

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)

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

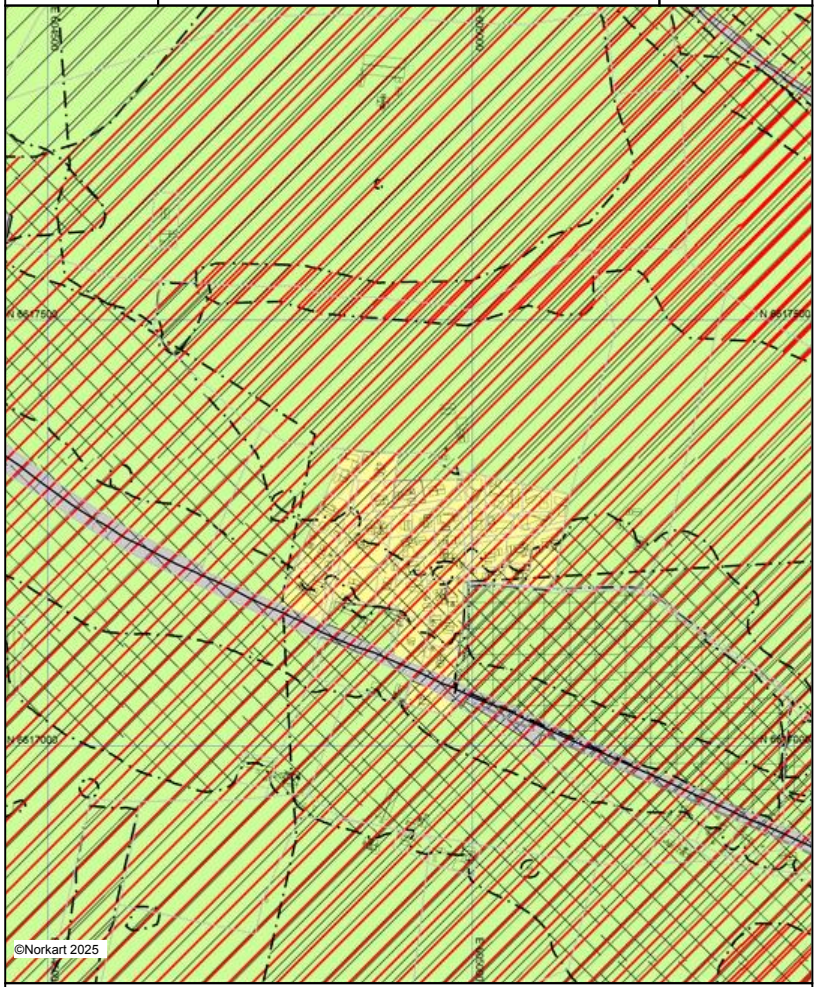
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/116
Adresse: Hesteskoen 19
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Samleveg - nåværende

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1041.2
Etablert dato	25.05.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	10/116
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.02.2022 09.02.2022	22/00051		3020-10/1/8, 10/1, 10/101, 10/116
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	09.02.2022 09.02.2022	22/00051	Tinglyst 16.02.2022	10/1 (-1653,8), 10/148 (1653,8), 3020-10/1/8 (Tidligere festegrunn) 10/101, 10/116
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/116
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	20.05.2010 25.05.2010	09/2466 M12139	Tinglyst 15.06.2010	10/1 (-1041,2), 10/116 (1041,2), 213-10/1/15 (Tidligere festegrunn) 0213-10/1/14, 3020-10/1/8, 10/101
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	20.05.2010 26.05.2010	09/2485 M12138	Tinglyst 15.06.2010	10/1 (-1028,1), 10/115 (1028,1), 213-10/1/14 (Tidligere festegrunn) 10/116

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6617293.74	604924.88	0	Ja	1041.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDRESEN HÅVARD F160674*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HESTESKOEN 19 1408 1408 KRÅKSTAD	Bosatt (B)
BRENDEN IRENE F230678*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HESTESKOEN 19 1408 1408 KRÅKSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hesteskoen 19 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1408 KRÅKSTAD	Kirkesogn	02100201 KRÅKSTAD
Grunnkrets	610 Bjastad	Tettsted	

Valgkrets	5 Kråkstad	Skolekrets	6 Kråkstad

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148856605		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	148856605	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	04.11.2019
3	300129757		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 148856605: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	130
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.11.2003
Endre bygningsdata	26.11.2020	26.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hesteskoen 19	H0101	10/116	230	9	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	115	0	115	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0

2: Bygningsendring 148856605-1: Tilbygg, Ferdigattest 04.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	157,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.11.2018	12.11.2018
Ferdigattest	04.11.2019	05.11.2019
Endre bygningsdata	26.11.2020	26.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hesteskoen 19	H0101	10/116	157,2	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	120,3	0	120,3	0	0	0
H01	0	36,9	0	36,9	0	0	0

3: Bygning 300129757: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	08.04.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/116	-	-	-	-	-



Utskriftsdato: 21.08.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 040 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 041 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 041 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_3

	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 041 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_6

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	97 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=97)
Navn	HESTESKOEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2067/97_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 040 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201903)
Navn	HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

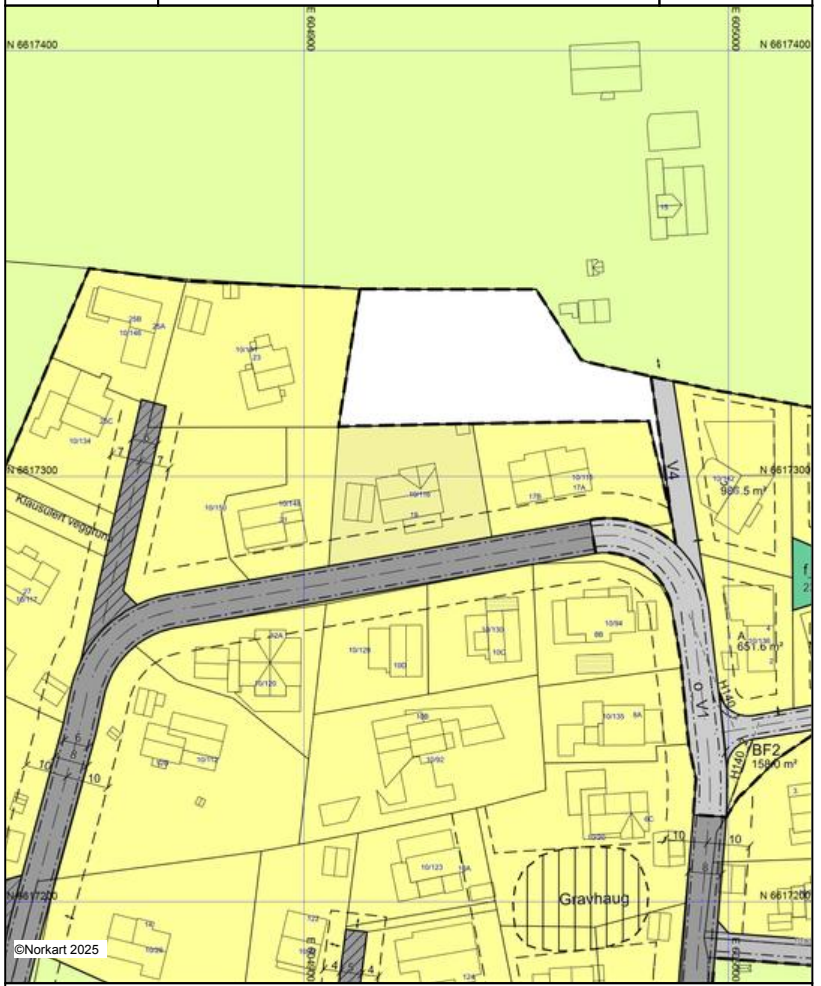
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/116
Adresse: Hesteskoen 19
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Plan under arbeid
- Planens begrensning

Utskriftsdato:
22.08.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Nordre Follo kommune	
Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD								

Kommunale gebyrer for september 2025 med forfall 20.09.2025 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for august 2025 med forfall 20.08.2025 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig fra og med 20. juni 2025. Tidligere ble gebyrene fakturert 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). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

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

Utskriftsdato:
22.08.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Nordre Follo kommune	
Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD								

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ski kommune

Indre Østfold Bygg AS
Ravineveien 9

1820 SPYDEBERG

Att: Per Fjeldstad

Vår ref.: KIM/NYGELI Deres ref.: Arknr.: GNR 10/116 Jnr.: 18/5315-5 Dato: 09.11.2018

TILLATELSE TIL TILTAK
etter plan- og bygningsloven § 20-3

Vi viser til søknad mottatt her den 20.09.2018 samt utfyllende dokumentasjon mottatt 08.11.2018.

Tiltak:	Påbygg og tilbygg
Byggested:	Hesteskoen 19, gnr./bnr. 10/116
Tiltakshaver:	Håvard Andresen og Irene Brenden
Ansvarlig søker:	Indre Østfold Bygg AS
Bruksareal:	145 m² (nytt), 19 m² (rives)
Bygningsnummer:	148856605

Nærmere beskrivelse av tiltaket
Det søkes om tillatelse til oppføring av et påbygg samt et tilbygg til enebolig. Tilbygg oppføres som en forlengelse av eneboligen mot vest, i tillegg skal boligen påbygges med en etasje. Eksisterende skorstein forlenges.

Eksisterende garasje oppført som tilbygg til bolig skal rives.

Det søkes videre om tillatelse til oppføring av ny garasje. Garasjen tilfredsstiller kravene i byggesaksforskriften (SAK) § 4-1 første ledd bokstav a og er således unntatt kravet om byggesaksbehandling. Den kan dermed oppføres uten tillatelse, men det må sendes inn en melding når garasjen er ferdigstilt slik at kommunen kan oppdaterte kart og matrikkeldata, jf. SAK § 4-1 tredje ledd.

Forholdet til reguleringsplan
Det aktuelle området er regulert til frittliggende småhusbestemmelser. Det omsøkte til- og påbygget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Tiltaksklasse
Arbeidene plasseres i tiltaksklasse 1 slik ansvarlig søker har foreslått, jf. SAK § 9-3 jf. § 9-4.

Nabovarsling
Søknaden er vedlagt dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3.
Det er ikke kommet inn nabomerknader i saken.

Avstand
Tiltaket er plassert ca. 7,5 meter fra nabogrense og plasseringen tillates.

Byggesaksavdelingen Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI | Besøksadresse: **Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski** | Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878 | Telefon: **64 87 87 00** | E-post: postmottak@ski.kommune.no

Tomteutnyttelse
Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bygninger på eiendommen ikke skal overstige 24,0 % av netto tomteareal. Terrasse som ligger høyere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå skal innregnes i BYA, det samme gjelder garasje. Inkludert planlagt garasje får eiendommen i dette tilfellet en tomteutnyttelse på 17,51 % som er innenfor tillatt utnyttelse.

Utforming
Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Avfallsplan
Avfallsplan i henhold til byggteknisk forskrift § 9-6 skal foreligge i tiltaket (på byggeplassen), jf. byggesaksforskriften § 5-5.

Andre myndigheter
Tilknytningsgebyr
Etter kommunens forskrifter om vann- og kloakkgebyr skal tilknytningsgebyr være betalt før tilknytning skjer. Etter forskriftenes pkt. 7 skal størrelsen på tilknytningsgebyr fastsettes etter de satser som gjelder på tilknytningstidspunktet.

Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m² bruksareal (BRA) beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m² betales tilknytningsgebyr fra første m² bruksareal. Egen faktura blir sendt fra Virksomhet Kommunalteknikk, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes dit.

Gravemelding
Foretak som har ansvarsrett for grave- og planeringsarbeider er ansvarlig for å påse at installasjoner i grunnen ikke blir skadet eller feilbehandlet.

VEDTAK

A. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-3 gis det tillatelse til riving av eksisterende garasje samt til tilbygg og påbygg av enebolig i Hesteskoen 19 i samsvar med søknad mottatt 20.09.2018 og utfyllende dokumentasjon mottatt 08.11.2018.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket	Kr 17 640,-
Sum	**Kr 17 640,-**

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang
Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til forvaltningsloven (fvl) § 28 jf. pbl § 1-9. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf. fvl § 29. Klagen rettes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til Ski kommune.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det i forbindelse med framsetting av klage kan bes om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. fvl § 42. Det er kommunen som avgjør om utsatt iverksetting skal gis.

Det kan ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt, jf. pbl § 1-9, 2. ledd.

Matrikkelføring
Opplysninger om tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jf. matrikkelforskriften § 60. Opplysningene som ligger til grunn for matrikkelføringen framgår av skjema som sendes i eget brev. Registreringen er et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i matrikkelloven § 46.

For øvrig opplyses om følgende:
Alt byggearbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal det skriftlig anmodes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anmodningen skal utformes i samsvar med pbl § 21-10.

Naturgitte forhold
Ansvarlig prosjekterende skal kunne dokumentere at tiltaket er prosjektert i henhold til byggteknisk forskrift kap 7, sikkerhet mot naturpåkjenninger, og § 13-5, radon.

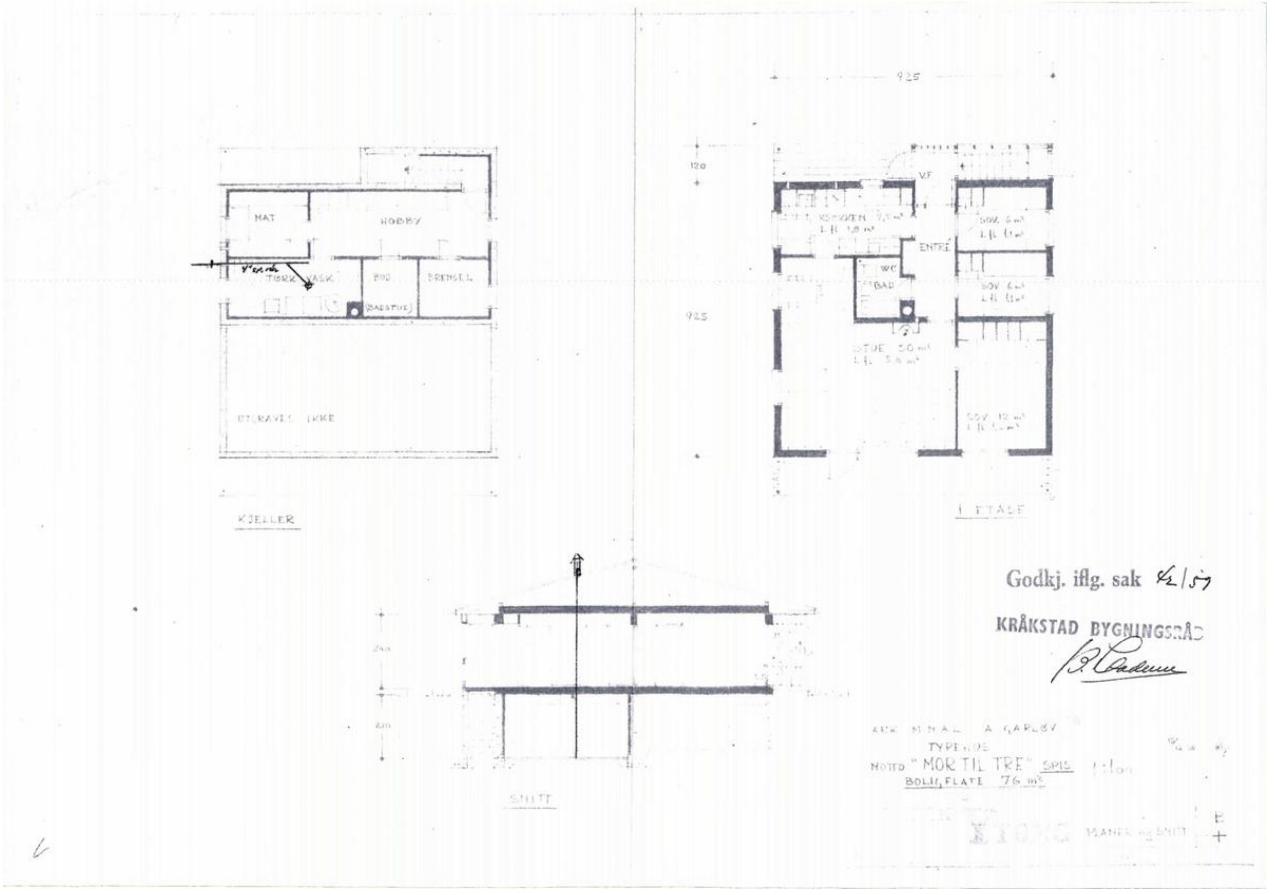
For mer informasjon om radon, se Statens stråleverns nettsider, www.nrpa.no.

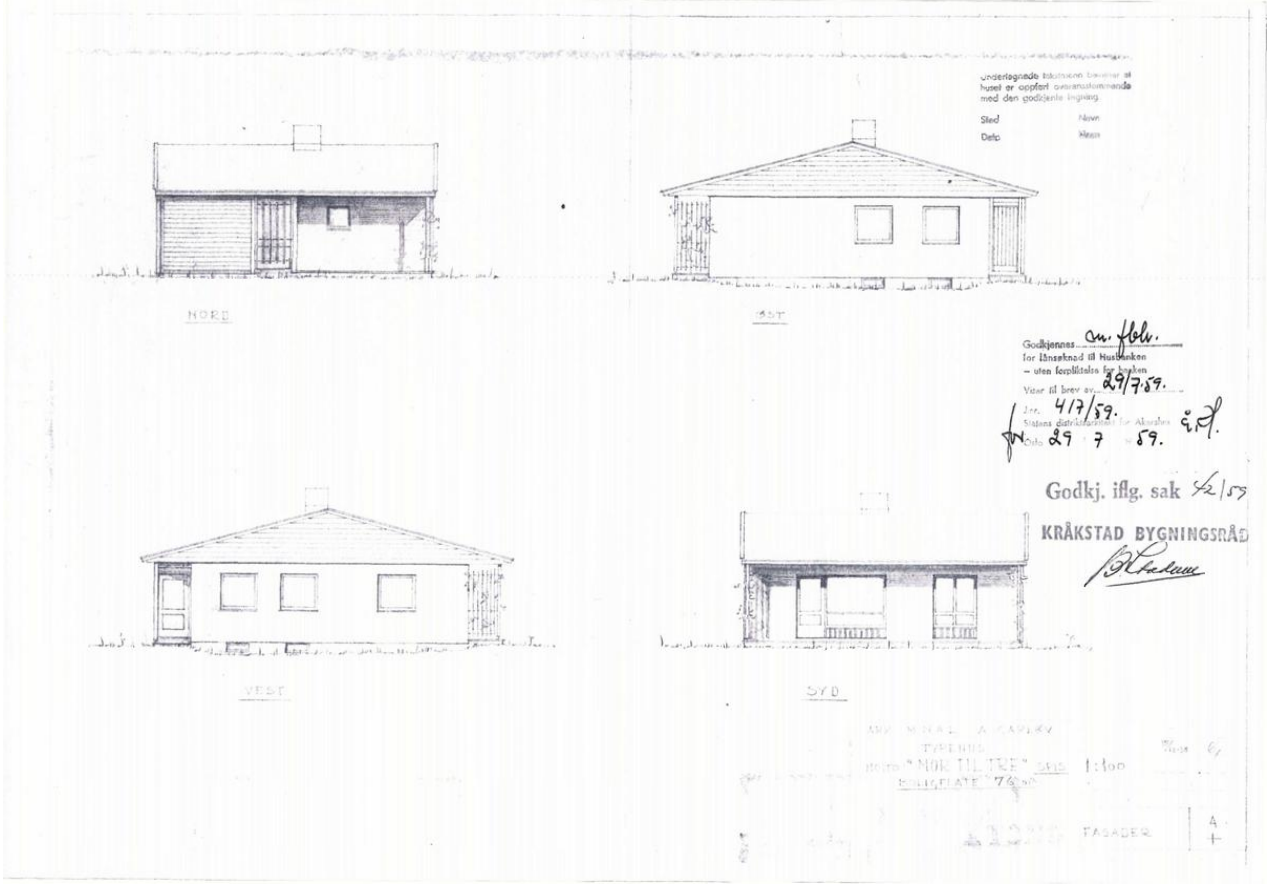
BYGGESAKSAVDELINGEN

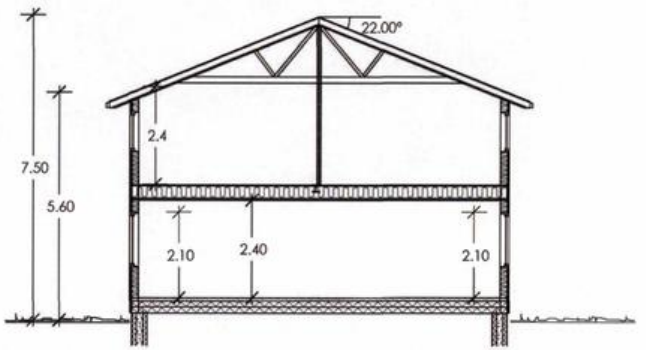
Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Elisabeth Nygård
rådgiver

Kopi:
Håvard Andresen, Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD
Irene Brenden, Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD
Follo Brannvesen IKS, Teglveien 18 B, 1400 Ski
Ski kommune: Avgiftskontoret
Plan, bygg og geodata - fakturering


MAT
HOBBY
VASK
BAD
BRENSEL
(RADIATOR)
KJELLER
925
120
925
ENTRE
WC
BAD
I ETASJE
SNITT
Godkj. iflg. sak 42/57
KRÅKSTAD BYGNINGSRÅD
TYPE 105
MOTO "MOR TIL TRE" SPIS
BOLIGFLATE 76 m²
SNITT


NORD
ØST
Godkjennes
for låneskjnad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 29/7 59.
Jnr. 417/59.
Oslo 29 7 59.
VEST
SYD
Godkj. iflg. sak 42/57
KRÅKSTAD BYGNINGSRÅD
TYPE 105
MOTO "MOR TIL TRE" SPIS
BOLIGFLATE 76 m²
FASADER



DATA DESIGN SYSTEM

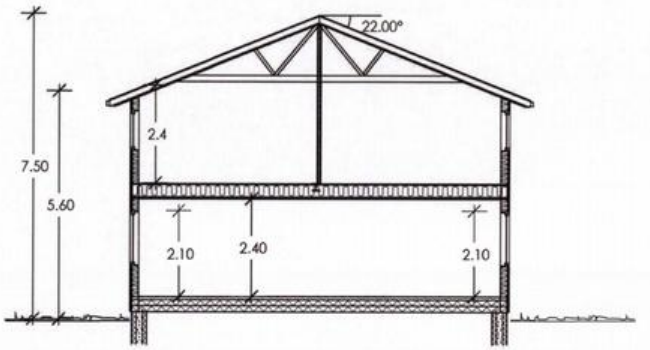
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass:
Kommune:
Gnr: Bnr: Målt: 1 : 100

Dato: 29.05.2018
Tegn: Per Fjelds
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 504

Hesteskoen

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



DATA DESIGN SYSTEM

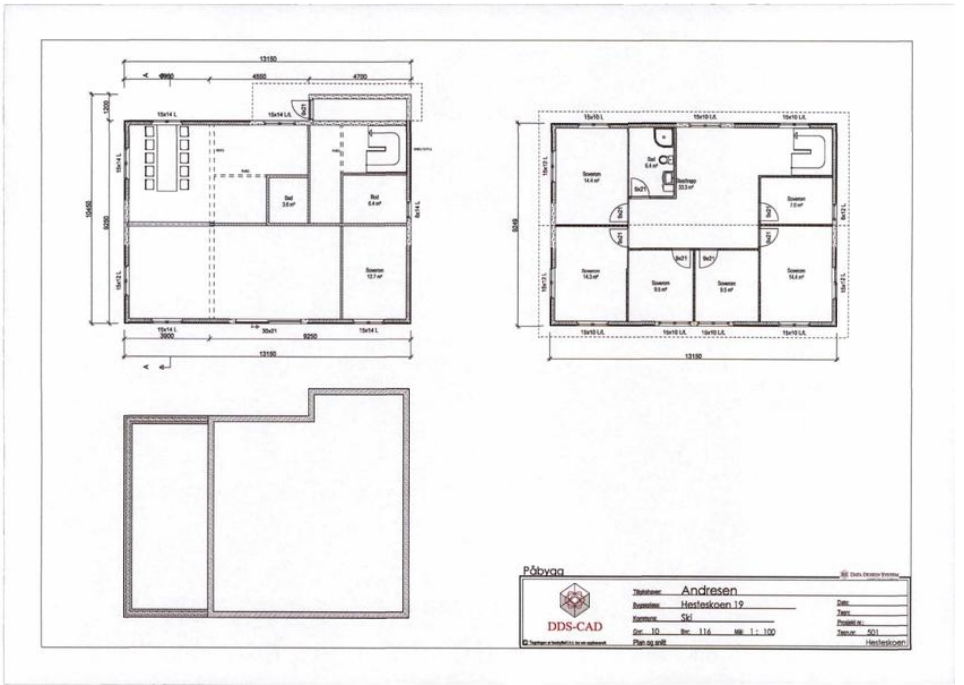
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass:
Kommune:
Gnr: Bnr: Målt: 1 : 100

Dato: 29.05.2018
Tegn: Per Fjelds
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 504

Hesteskoen

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett


Påbygg
DDS-CAD
Andresen
Hesteskoen 19
Skl
Plan og snitt
Hesteskoen


NY ETASJE
7.5
5.6
TILBYGG
SØR
ØST
NORD
VEST
5.60
7.50
Påbygg
DDS-CAD
Andresen
Hesteskoen 19
Skl
Fasader
Hesteskoen

Ski kommune

Indre Østfold Bygg AS
Ravineveien 9

1820 SPYDEBERG

Vår ref.: KIM/STETOR Deres ref.: Arknr.: GNR 10/116 Jnr.: 18/5315-9 Dato: 06.09.2019

TILLATELSE TIL ENDRING AV TIDLIGERE GODKJENT TILTAK
etter plan- og bygningsloven § 20-3

Vi viser til endringssøknad mottatt her den 27.08.2019.

Tiltak:	Mindre endring av inngangsparti og mindre utvidelse av 2.etasje.
Byggested:	Hesteskoen 19, Kråkstad, gnr./bnr. 10/116
Tiltakshaver:	Håvard Andresen og Irene Brenden
Ansvarlig søker:	Indre Østfold Bygg AS
Bruksareal:	10 m^2
Bygningsnummer:	148856605

Nærmere beskrivelse av tiltaket
I forhold til de opprinnelige innsendte tegninger omfatter endringene en mindre utvidelse av inngangspartiet i 1.etasje, samt at hele inngangspartitilbygget nå føres opp med en annenetasje. Taket vinkles inn på hovedtaket.

Forholdet til reguleringsplan
Endringen betyr ikke noe i forhold til arealplan og bestemmelser for området.

Nabovarsling
Alle varslede naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Avstand
Endringen medfører ikke noen endringer av avstander til nabogrenser eller av byggehøyder.

Tomteutnyttelse
Endringen medfører heller ingen endringer av tomteutnyttingen.

Utforming
Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Ildsted
Nytt ildsted skal meldes inn til Follo brannvesen IKS før det tas i bruk. Melding kan sendes via www.follobrannvesen.no.

Byggesaksavdelingen
Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI
Besøksadresse: Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski
Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878
Telefon: 64 87 87 00
E-post: postmottak@ski.kommune.no

Tilknytningsgebyr
Etter kommunens forskrifter om vann- og kloakkgebyr skal tilknytningsgebyr være betalt før tilknytning skjer. Etter forskriftenes pkt. 7 skal størrelsen på tilknytningsgebyr fastsettes etter de satser som gjelder på tilknytningstidspunktet.

Vi gjør oppmerksom på at tilknytningsgebyr også gjelder ved til- og påbygging av eksisterende bygning som allerede er tilknyttet offentlig nett. Ved tilbygg eller påbygg mindre eller lik 30 m^2 bruksareal (BRA) beregnes ikke tilknytningsgebyr. Ved tilbygg eller påbygg over 30 m^2 betales tilknytningsgebyr fra første m^2 bruksareal. Egen faktura blir sendt fra Virksomhet Kommunalteknikk, eventuelle spørsmål om tilknytningsgebyret må rettes dit.

VEDTAK

A. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-3 gis det tillatelse til omsøkte endring av tiltaket i samsvar med søknad mottatt 27.08.2019.

Det vises for øvrig til påpekinger og vilkår satt i den opprinnelige tillatelsen av 9.11.2018.

Klageadgang
Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til forvaltningsloven (fvl) § 28 jf. pbl § 1-9. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf. fvl § 29. Klagen rettes til Fylkesmannen i Oslo og Viken, men sendes til Ski kommune.

Matrikkelføring
Opplysninger om endringer på tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jf. matrikkelforskriften § 60. Opplysningene som ligger til grunn for matrikkelføringen framgår av skjema som sendes i eget brev. Registreringen er et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i matrikkelloven § 46.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Tore P. Stensrud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ikke signatur.

Kopi:
Håvard Andresen, Hesteskoen 19, 1408 Kråkstad
Irene Brenden, Hesteskoen 19, 1408 Kråkstad
Ski kommune: Geodata og oppmålingsavdelingen v/Magne Ruste
Avgiftskontoret v/Gerd Monica Rønning
Kommunalteknikk v/Mats P. Halvorsrud

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

Utskriftsdato: 21.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12928524	86	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	179

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

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

Utskriftsdato: 21.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hesteskoen 19, 1408 KRÅKSTAD								

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	10 096,51 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	7 413,38 kr
Sum	**21 100,89 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	175 m3	52.01	1/1	0 %	9 102,54 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	175 m3	38.95	1/1	0 %	6 816,34 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
					Sum	**26 763,08 kr**

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

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

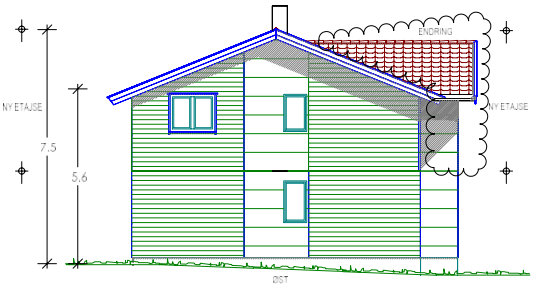
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises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

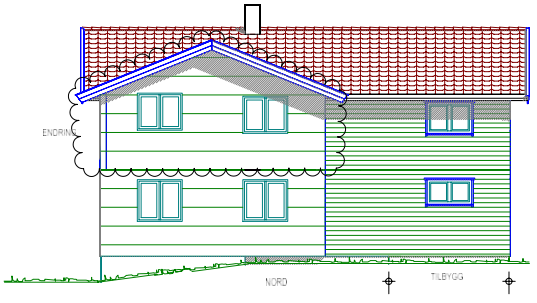
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

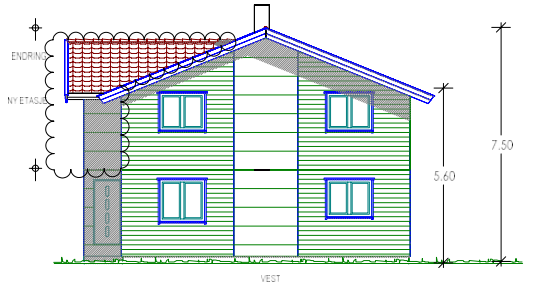
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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









Påbygg

B 15.07.2019 PF Justert inngangsparti

DDS-CAD

Tiltakshaver: Andresen

Byggested: Hesteskoen 19

Kommune: Ski

Gnr: 10 Bnr: 116 Målt 1 : 100

Fasader

Dato:

Tegn:

Prosjekt nr:

Tegn nr: 502

Hesteskoen


Påbygg
B 15.07.2019 PF Justert mopedgarasjeparti
A 10.06.2018 PF Justert
Tiltakshaver: Andresen
Byggested: Hestekroken 19
Kommune: Ski
Gnr: 10 Bnr: 114 Mål: 1 : 100
Plan 00 Skitt
DDS-CAD
Bad 6.4 m²
Soverom 12.7 m²
Bad 3.6 m²
Bad 6.4 m²
Soverom 14.4 m²
Soverom 9.5 m²
Soverom 9.5 m²
Soverom 14.4 m²
Soverom 14.3 m²
Dato:
Tegn:
Boligadr:
Dato nr: 501
Hestekroken

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

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

Nedgravde oljetanker

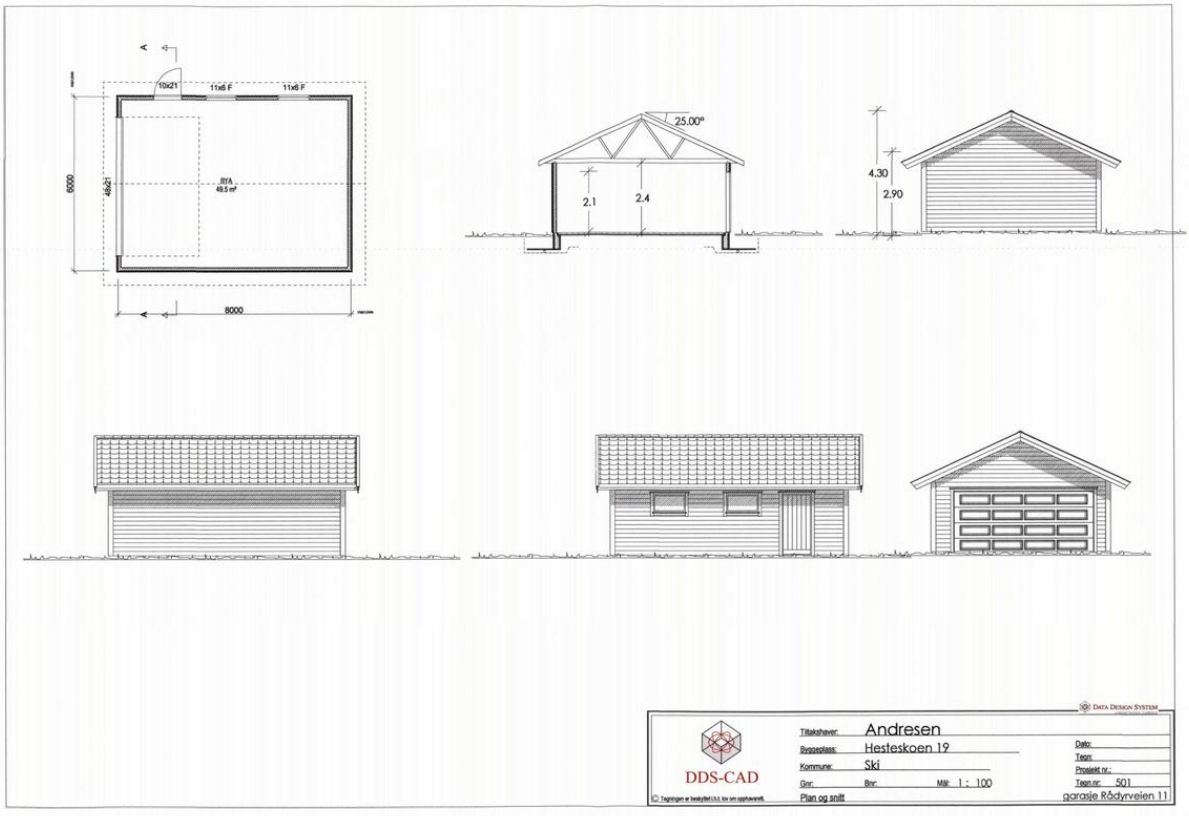
Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

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

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648



DDS-CAD

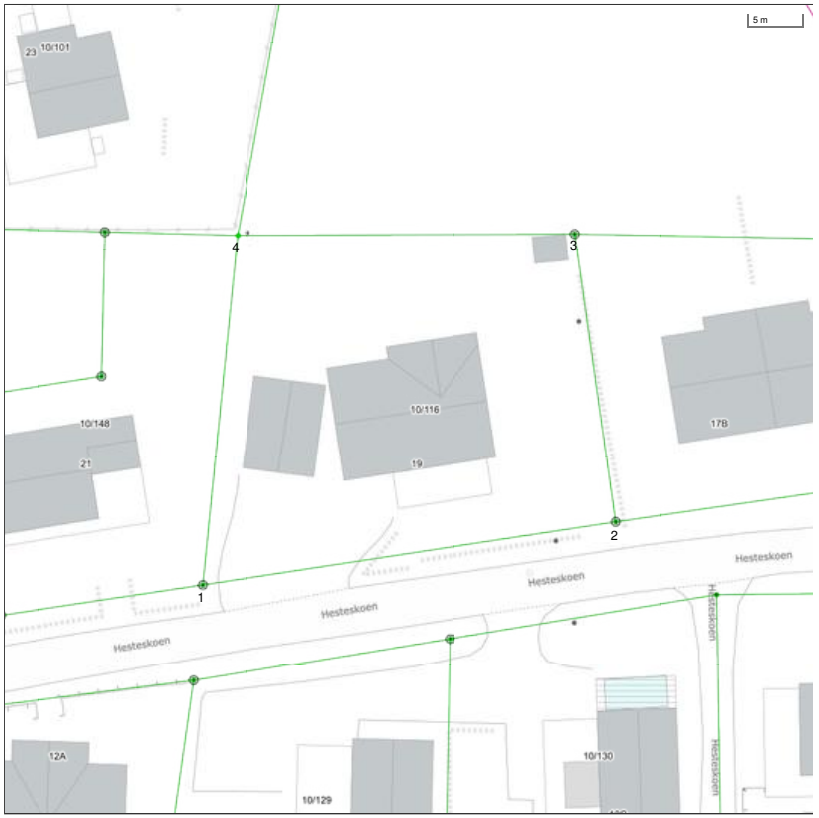
Tiltakshaver: Andresen
Byggeplass: Hesteskoen 19
Kommune: Ski
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Plan og snitt

Data Design System

Dato:
Tegn:
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 501
garasje Rådyrveien 11

Utskriftsdato: 21.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 10/116//



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 041,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6617293,74	**Øst**	604924,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6617278,94	604905,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,72	
2	6617285,84	604944,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,99	
3	6617312,59	604939,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,14	
4	6617311,58	604908,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	31,48	

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA - AVTALEGIRO

ANDRESEN HÅVARD
HESTESKOEN 19
1408 KRÅKSTAD

Fakturanummer	100573419
Kundenummer	612241
Fakturadato	20.08.2025
Forfallsdato	**20.09.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**2230,26**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 10/116/0/0/6605 - Hesteskoen 19
Eier ANDRESEN HÅVARD

Kommunale avgifter september 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	175,00	m3	45,23	1/1	010925-300925	659,60	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	175,00	m3	33,87	1/1	010925-300925	493,94	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	010925-300925	196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	010925-300925	312,60	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3056,00	1/1	010925-300925	254,67	25%

Netto	**1917,21**
MVA	**313,05**
Øreavrunding	**0,00**
	2230,26
Belastes avtalegiro	

Grunnlag MVA middel sats: 1662,54, MVA: 249,38
Grunnlag MVA høy sats: 254,67, MVA: 63,67

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 DNBANOKKXXX

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 10/116

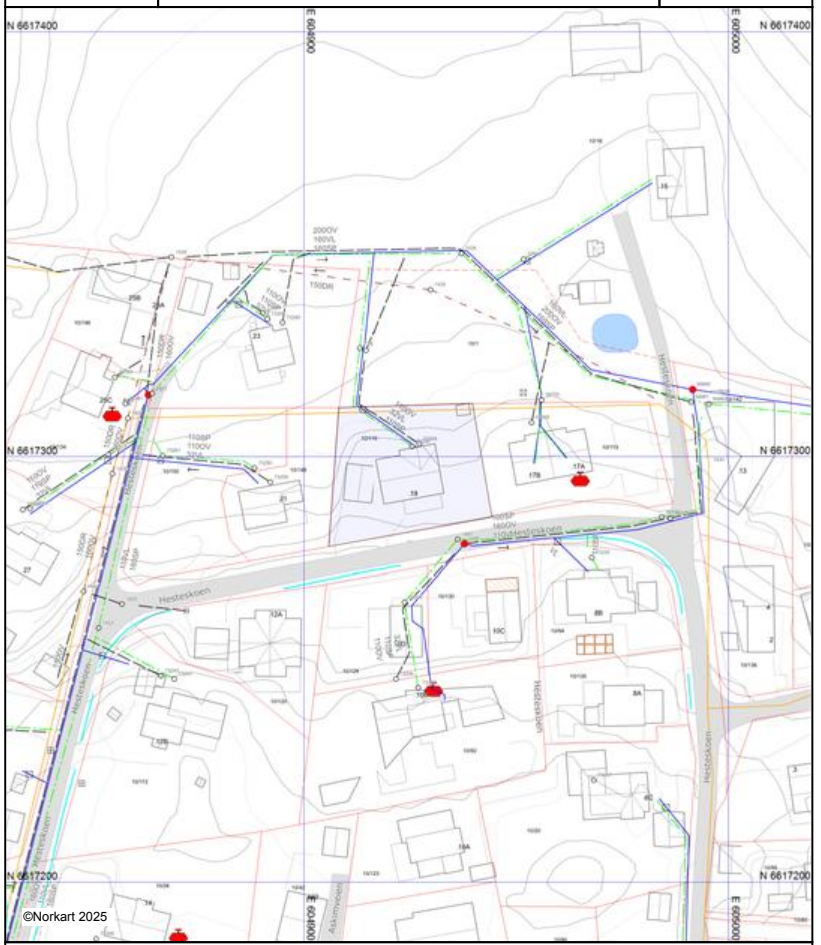
Adresse: Hesteskoen 19

Dato: 21.08.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg. kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru
- Vegg frittstående

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

Gatenavn
- Ahc Adressenummer
- Ahc Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning
- Nedlagt VA-ledning

Adresser
- Adressepunkt

Oljetank
- Oljetank

Eiendomsinformasjon
- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Tiltak
- Godkj. Bygningsendring
- Godkj. andre tiltak

Nordre Follo kommune

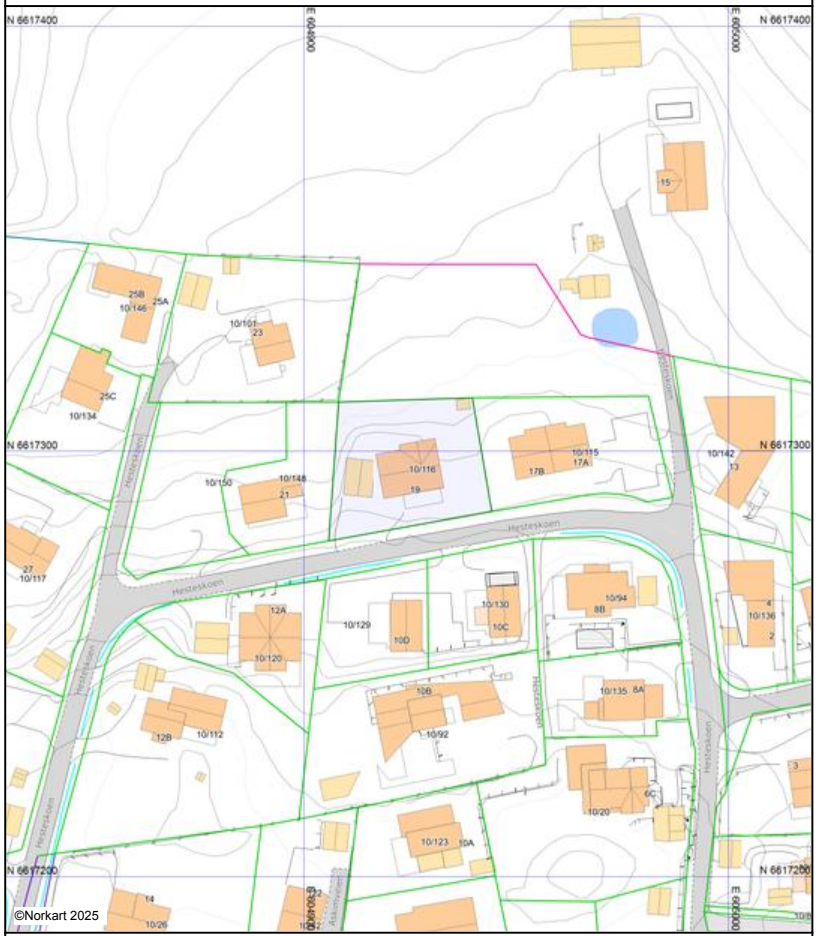
Grunnkart

Eiendom: 10/116
Adresse: Hesteskoen 19
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN TOSTRUP
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0376/25
Vår referanse: 3814014/26946685
Bestilling: C3 2025-08-22 (6) 5

Dato
22.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1933	6	22.2.1993	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	10	1	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. 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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokn: 1933 Tinglyst 22.02.1993 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
22 FEB. 93
INDRE FOLLO [illegible]
DAGBOKNR.: 1933

KRÅKSTAD PRESTEGARD - GNR. 10 BNR. 1 OG 87
SKI KOMMUNE
FREDNING MED HJEMMEL I KULTURMINNELOVENS § 15

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978, nr. 50 § 15 fredet Riksantikvaren 18. desember 1991 2 bygninger på Kråkstad prestegard (gnr. 10 bnr. 1 og 87) i Ski kommune.

Fredningen omfatter følgende bygninger:

1. Hovedbygningen
2. Stabburet

./. Bygningene er avmerket på vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert 26. september 1985 og gitt Riksantikvarens påtegning av idag.

Når det gjelder behandlingen av de fredete bygningene, viser vi til kulturminnelovens §§ 15a - 18 (tidligere §§ 16 - 20)

Fredningen medfører at enhver forandring av bygningenes eksteriør og interiør som går utover vanlig vedlikehold, skal forhåndsgodkjennes av fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.

Er det tvil om et tiltak er å anse som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen kontaktes. Eieren har ansvaret for vedlikehold av de fredete bygningene.

Øivind Lunde
riksantikvar

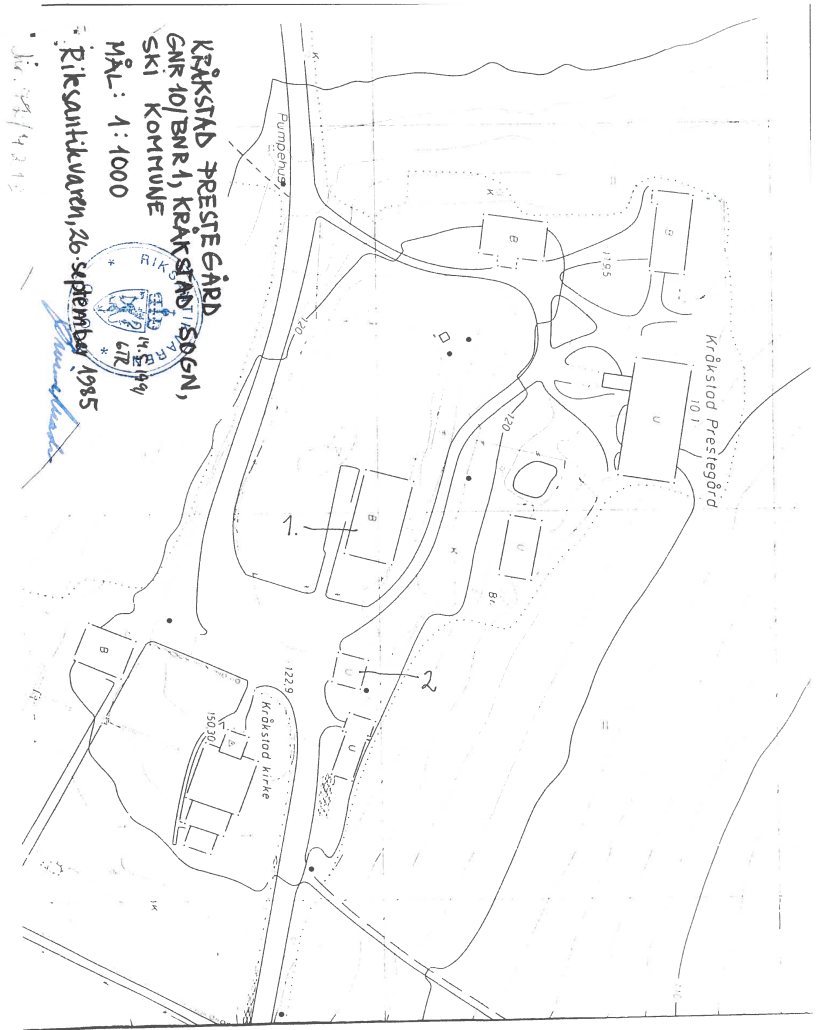
RIKSANTIKVAREN OSLO

Oslo, 15. januar 1991

Vedlegg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/1933/6
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 09:06

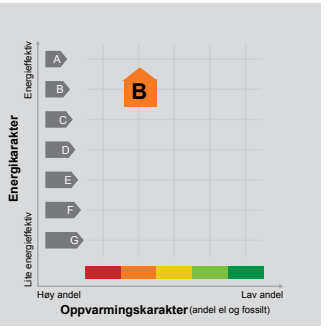
tverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/1933/6
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 09:06



KRÅKSTAD PRESTEGÅRD
VEDLEGG 1

ENERGIATTEST

Adresse	Hesteskoen 19
Postnummer	1408
Sted	KRÅKSTAD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148856605
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161925
Dato	29.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	317
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

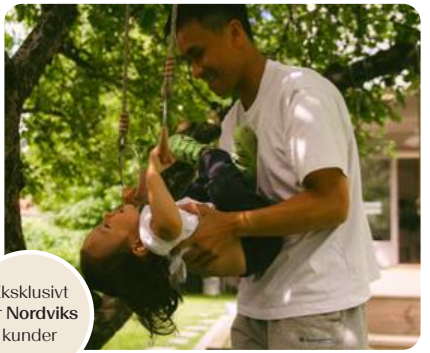
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0376/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hesteskoen 19 1408 KRÅKSTAD

Betegnelse: Gnr 10, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no