

Tyttebærlia 9



Velkommen til

Tyttebærlia 9



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

BØLERÅSEN

Moderne enebolig med flott planløsning, dobbel garasje og solrike uteplasser i barnevennlig område

Prisantydning	7 900 000,-
Omkostninger	198 880,-
Totalpris	8 098 880,-
BRA-i	155 kvm
Totalt BRA	187 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2007

Ansvarlig megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no
Megler	Vetle Thon Ellingsen
Telefon	469 47 815
E-post	v.ellingsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tyttebærlia 9!

- En moderne og innbydende enebolig over to plan med gjennomtenkt planløsning og god standard. Boligen byr på lyse og luftige oppholdsrom, romslig stue med peisovn, funksjonelt kjøkken med kjøkkenøy og to bad. Med tre soverom, egen loftstue og praktiske løsninger som vaskerom og bod, er dette et hjem som passer perfekt for familien. Fra stue og loftstue er det utgang til solrike uteplasser som inviterer til hyggelige stunder utendørs. Eiendommen har dobbel garasje, god parkering og en pent opparbeidet tomt i et trygt og barnevennlig område på Langhus.

- Verdt å merke seg:
- Peisovn
- Dobbelgarasje med elbil lader
- Bad oppgradert i 2015
- Kort avstand til skoler, barnehage og marka
- God kommunikasjon til Ski og Oslo med både bil, buss og tog

Arealer og innhold

BRA-i:	155 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	187 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Entré/hall
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, Stue, Tre soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasjerom
Total BRA: 32 kvm.

Tyder



1.etasje

Tyder



2.etasje



























































































Informasjon

Tyttebærlia 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0599/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tyttebærlia 9, 1405 LANGHUS
Gnr 107, bnr 936 (ideell andel 1/1) i Nordre Follo kommune

Selger
Ole Martin Grimsrud

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 118 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Entré/hall
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, Stue, Tre soverom
Total BRA: 65 kvm.

TBA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasjerom
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bolig
Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 83 m2.

Garasje
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

1. Etasje:
BRA-i: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, entré/hall og bod
TBA 32 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i: Bad, stue og tre soverom
TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:
BRA-e 32 kvm: Garasjerom

1. etasje

Entré/hall
Lys og romslig entré med flislagt gulv og gulvvarme. Her er det god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe samt direkte tilgang til bod under trappen, praktisk for lagring av sko og yttertøy.

Stue
Romslig og luftig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen har en fin soneinndeling med god plass til sittegruppe og spisebord. Peisovnen gir god varme på kalde vinterdager.

Terrasse
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 32 m^2. Videre er boligen omkranset av en skjermet og frodig hage. Her kan du nyte fantastiske solforhold! Terrassen har plass til sittegruppe, grill og øvrig utemøblement.

Kjøkken
Lyst og stilrent kjøkken med profilerte fronter, heltre benkeplate og fliser over benk. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsplass og det er godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin medfølger.

Bad
Badet i første etasje er praktisk plassert ved entréen. Flislagt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap. Et lyst og funksjonelt rom som dekker hverdagens behov.

Vaskerom
Separat vaskerom med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt skap for oppbevaring. Varmtvannsbereder og fordelerskap er plassert her.

Rommet har egen utgang til hagen.

Bod
Boden ligger under trappen og egner seg perfekt til oppbevaring av sko, utstyr og diverse husholdningsartikler.

2. etasje
Stue
I andre etasje finner du en flott loftstue - perfekt som TV-stue, lekeområde eller hjemmekontor. Fra stuen er det utgang til veranda.

Veranda
Verandaen er på ca. 10 m² og vender mot hagen. Her kan man trekke seg tilbake og nyte utsikten eller en kopp kaffe.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2
Pent soverom med garderobeskap. Egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Soverom 3
Lyst og trivelig rom med garderobeskap og plass til seng og skrivepult. Rommet er opprinnelig byggemeldt som "bod". Se mer informasjon under ferdigattest/brukstillatelse.

Bad
Badet i andre etasje har flislagte overflater og er utstyrt med dusjkabinett, badekar, servant med underskap og vegghengt toalett.

Garasje og tomt
Eiendommen har dobbel garasje fra 2009 med strøm, belysning og elbillader. Gårdsplassen har god plass til flere biler. Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og belegningsstein.

Standard

Kjøkken
IKEA kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte fronter, fliser på vegg over benkeskap og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har en kjøkkenøy i tilsvarende utførelse og er utstyrt med ventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad
Bad i første etasje har fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med benkeskap med glatte fronter og speil over servanten. Videre er det en servant i helstøpt plate, dusj med skyvedører i herdet glass og et veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vaskerom i første etasje har fliser på gulv og sparklet og malte plater på veggene. Rommet er innredet med benkeskap og høyskap med glatte fronter. Det er en skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Bad i andre etasje har fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med benkeskap med glatte fronter. Videre er det dusjkabinett, badekar, servant i helstøpt plate og et veggfestet klosett med

innebygget sisterne.

Innvendige overflater
Gulv: Fliser og trestavs parkett i første etasje. Trestavs parkett i andre etasje.
Vegger: Sparklet og malte plater, samt malt panel.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde er målt til ca. 2,40 m i stue.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Ledningsnett for vann i rør-i-rør-systemer med fordelerskap i vaskerom. Det er dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret er montert med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2007, er montert i vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra byggeåret og har sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Oppvarming: Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner i soverom, samt elektrisk gulvvarme i hele første etasje og på badet i andre etasje.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger er montert i vaskerom med uttak i hver etasje.

Parkering

Dobbelgarasje med lader for elbil og automatisk portåpner. Selger opplyser om at ladeboksen som er montert har 10 kW effekt.

Modernisering og påkostninger

2015:
• Flis på flis på gulvet og ny baderomsinnredning på badet i 2. etasje.
• Nye fliser i entré.

2010:
• Ny peisovn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Ski VVS
Beskrivelse: Bad 2. etg. - Ny baderomsinnredning og nye gulvfliser lagt oppå eksisterende gulv, 2015

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
Firmanavn: Varmefag Ski
Beskrivelse: Peisovn installert ca. 2010

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
Firmanavn: Igland Garasjen, IEC Bygg

Beskrivelse: Garasje: Bygd av Igland Garasjen i 2009 Terrasse (2. etg. + platting 1. etg.): Bygd av IEC Bygg i 2010

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Salgsdokument fra 2007

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
Beskrivelse: Naboen i Tyttebærlia 11 planlegger å utbedre støttemur mot Blåbærveien. Jeg har signert nabovarsel. Merk at denne støttemuren vender ut mot Blåbærveien og blir knapt synlig fra Tyttebærlia 9.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Boligen er en enebolig over to etasjeplan. Fundamentene er utført i betong. Grunnmuren er også i betong. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår. Yttervegger over grunnmur er i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med stående malt trepanel, og det er observert luftespalte bak panelet. Taket er et saltak i trekonstruksjon med krypeloft og synlige luftespalter langs utvendig yttertak. Yttertaket er tekket med takstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp er i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått, og øvrige beslag er i metall. Snøfangere er montert. Etasjeskillerne er i trebjelkelag. I første etasje er det en entrédør med trelags isolerglass og tofløyede terrassedører med tolags isolerglass fra stue, samt terrassedører med tolags isolerglass fra kjøkken og vaskerom, produsert i 2007. I andre etasje er det en balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010. Overlysvindu/takvindu med isolerglass er over entré, og øvrige vinduer har tolags isolerglass, produsert i 2006. I første etasje er det en terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, med terrassebord på bjelkelag. I andre etasje er det en veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, med terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. En dobbel garasje med dekke i betong har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med stående malt panel. Garasjen har saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein, elektrisk leddport, ytterdør i tre, vinduer med enkle glass, strøm og belysning, samt en ladeboks for elbil.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig drenering og terrengforhold - Terrengforhold rundt boligen
Avvik: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

- Yttervegger og utvendige fasader - Utvendig kledning
Avvik: Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak - Takkonstruksjon
Avvik: Skjøter mellom dampsperresjiktet skal være tette, i dette tilfellet er det observert utettheter. Forholdet medfører økt risiko for kondens/fuktproblematikk i konstruksjonen, og er derfor vurdert til TG 2. Loftet fremstår tørt under befaring.

- Utvendig beslag
Avvik: Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

- Elektrisk anlegg
Avvik: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

- Våtrom - Bad - Våtromsgulv - Bad, 1. etasje
Avvik: Det er registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsone, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtrom - Bad - Våtromsvegger - Bad, 1. etasje
Avvik: Vinduet er plassert i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Våtrom - Bad - Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje
Avvik: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Våtrom - Bad - Våtromsgulv - Vaskerom, 1. etasje
Avvik: Det er registrert noe svakt/ingen fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtrom - Bad - Våtromsgulv - Bad, 2. etasje
Avvik: Det er registrert motfall på deler av gulvet og utilstrekkelig fall på øvrig gulv, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtrom - Bad - Våtromsvegger - Bad, 2. etasje
Avvik: Vinduet er plassert i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og

har derfor høyere risiko for fuktskader. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Våtrom - Bad - Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje
Avvik: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunnforhold og fundamenter - Fundamenter
Avvik: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

- Garasje - Generelle opplysninger
Avvik: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner i soverom. Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje og bad i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 23 023 kWh (siste 12 mnd). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger opplyser om at dette også inkluderer lading av elbil som går 25.000 km i året.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 023,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
A konto forbruk vann i år: kr 5617,57
A konto forbruk avløp i år: kr 4206,65
Abonnement vann bolig: kr 2710,32
Abonnement avløp bolig: kr 4313,88
Helårsrenovasjon standard: kr 3820,00
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg: kr 355,20

Totalt: kr 21023,62

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Forsikring (if, Superforsikring): NOK 600 per måned
- Bredbånd (GlobalConnect): NOK 569 per måned
- Kabel-TV (RiksTV): NOK 659 per måned

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 005 480,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 021 918,- 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

If
Polisenr: 8140406

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 765 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tyttebærlia 9 ligger i det familievennlige og svært attraktive nabolaget Bøleråsen, perfekt for barnefamilier og alle som ønsker å bo trygt og rolig, men samtidig med nærhet til både natur og by. Boligen ligger i blindvei og rett ved skogen, med et stort nettverk av stier og skiløyper.

Beliggenheten rett ved skogen er et stort pluss, med et omfattende nettverk av stier og skiløyper som starter kun få meter fra eiendommen. Herfra kan du gå til både Stallerudhytta (4 km) med servering om vinteren, Sterkerud speiderhytte eller ta en kortere tur til idylliske Bukkestitjernet, bare 1,3 km unna. Eiendommen ligger i enden av en blindvei, som gir et trygt og barnevennlig bomiljø uten gjennomgangstrafikk.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærheten: Bøleråsen skole (1.–7. klasse) ligger kun 9 minutters gange unna, mens Vevelstadåsen skole kan nås på 16 minutter. Haugjordet ungdomsskole ligger 1,2 km unna, og videregående elever har Ski og Drømtorp videregående skoler innen 13–15 minutters kjøring. Det er også flere barnehager i gangavstand: Skoglia (140 m), Trollskogen (290 m) og Bjørkekroken (500 m).

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Blåbærveien bussholdeplass bare 4 minutters gange fra eiendommen. Fra Vevelstad stasjon (5 minutter med bil) går togene på linje L2 og L2x mot Oslo, med avgang hvert 15. minutt i rushtiden. Toget bruker ca. 30 minutter til Oslo S, som også kan nås med bil på rundt 25 minutter.

I nærområdet finner du et nærsenter ca. 1 km unna, med en flott Kiwi-butikk, frisør, legekontor og treningssenter. For de aktive er det kort vei til Hasselkroken balløkke, Puls Langhus treningssenter og den nye svømmehallen som åpnet i 2025.

Ladepunkt for el-bil finnes ved Recharge Kiwi Bøleråsen.

Nabolaget består hovedsakelig av barnefamilier, men også noen der barna har flyttet ut. Her oppleves det som svært trygt, med hyggelige naboer og uten støy eller uro.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av enebolig og bod" på Tyttebærlia 9, datert 24.09.2007.

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

Det foreligger bygningsanmeldelse for "frittliggende garasje" på Tyttebærlia 9, datert 04.08.2009.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for "oppføring av veranda på fasade mot syd-vest og innsetting av verandadør" på Tyttebærlia 9, datert 17.11.2010.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger og dagens planløsning:
- Ett av soverommene i 2.etasje er opprinnelig byggemeldt som "bod". Tiltaket innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan FELT Q3, LANGHUS (plan-ID 140). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse. Hele eiendommen på 765 m² er omfattet av planen, innenfor feltnavn E3..
30.01.1985

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034, med ikrafttredelse 03.05.2023. Hele eiendommens areal på 766 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H110, Nedslagsfelt drikkevann, i henhold til kommuneplanen.

Planer i området:
Naboen i Tyttebærlia 11 planlegger å utbedre støttemur mot Blåbærveien. Jeg har signert nabovarsel. Merk at denne støttemuren vender ut mot Blåbærveien og blir knapt synlig fra Tyttebærlia 9.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/107/936:
Heftelser i eiendomsrett:
2007/103831-1/200 03.01.2007 KJØPEKONTRAKT
Rettighetshaver: MATHISEN FINN
FØDT: 16.06.1963
Meglers forklaring: Kjøpekontrakt i forbindelse med kjøp av utskilt tomt.

2007/103831-2/200 03.01.2007 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om veg
Meglers forklaring: Kjøpekontrakt i forbindelse med kjøp av utskilt tomt.

Grunndata:
2006/263567-1/200 06.06.2006 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3207 GNR: 107 BNR: 1

2020/428274-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 0213 GNR: 107 BNR: 936

2024/33215-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3020 GNR: 107 BNR: 936

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Eiendommen er utskilt fra følgende eiendom 06.06.2006:
3207/107/1:
1874/900020-1/6 15.05.1874 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER EN OVER RODEVEIEN ANLAGT TRALLEBANE.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1874/900018-1/6 31.10.1874 ERKLÆRING/AVTALE
JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - UNDERTAKST
DATERT:1-26/9-1874.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1875/900016-1/6 19.02.1875 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER VEDLIKEHOLDELSEN AV EN AV JERNBANEN OPPFØRT TREBRO
OVENPÅ DEN GAMLE STENBRO FOR GÅRDSVEIEN TIL VEVELSTAD.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1879/910803-1/6 15.12.1879 ERKLÆRING/AVTALE
MELLOM H. HOLMBOE OG M.H.INGIER SOM EIER AV HAUGBRO
ANGÅENDE
FLØTNING FRA TUSSE DAM.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1880/900013-1/6 15.04.1880 ERKLÆRING/AVTALE
MELLOM H. HOLMBOE OG STATSBANENES ANLEGGSBESTYRELSE
ANGÅENDE
VEVELSTADBROENS VEDLIKEHOLD.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1885/900026-1/6 31.10.1885 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0213 GNR: 123 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0213 GNR: 123 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0213 GNR: 123 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0213 GNR: 123 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0213 GNR: 123 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0213 GNR: 123 BNR: 2 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 123 BNR: 2
RETT TIL Å OPPFØRE BADEHUS VED TUSSETJERNET.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1895/900035-1/6 15.03.1895 ERKLÆRING/AVTALE
FRA ENDEL OPPSITTERE VED VEVELSTADTJERNET, HVORETTER DE VEDTAR
EN I ANLEDNING AV OPPSTUVNING I TJERNET AVSAGT VOLDGITFSKJENNELSE,
M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1903/900041-1/6 26.10.1903 ERKLÆRING/AVTALE
MELLOM CHR. RUUD OG KR. KLEVELAND OM VEVELSTAD SIDESPOR MED
GRUNN AV FOSS.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1904/900113-1/6 15.02.1904 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DOM I ÅSTEDSSAK, L. OLEN MOT M. SKALLERUD, HVORETTER
OLEN ER EIENDOMSBERETTIGET TIL MØLLEN VED TUSSETJERNET OG
SKALLERUD TIL GRUNNEN MELLOM BEKKEN OG VEIEN FRA STORVEIEN
MED SAG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1924/900152-1/6 05.09.1924 ERKLÆRING/AVTALE
MELLOM HOVEDSTYRET FOR STATSBANENE OG KRÅKSTAD KOMMUNE OM
SIDESPOR MELLOM OPPEGÅRD OG SKI, MED FL.BESTEMMELSER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/905402-1/6 06.05.1931 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 104 BNR: 1
SAMT GNR. 106 BNR.1, SENERE SAMMENFØYD MED GNR. 107 BNR. 1.
GJELDER DRIFTEVEI FOR TØMMER OG VED.
Overført fra gnr. 106 bnr. 2.
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/1767-1/6 20.07.1943 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV
GJELDER SENKNING AV FOSSTJERNET OG OPPRENSKNING AV KANAL
FOSSTJERNET - BRANTENBORG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/4887-1/6 21.12.1948 ERKLÆRING/AVTALE
FRA SKI FORMANNSKAP M.FL. OM FORPLIKTELSE TIL I ANLEDNING
AV UTDYPNING AV BJØRNEMYRBEKKEN OG HOLDE ANLEGGET VEDLIKE,
MED FLERE BESTEMMELSER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/905257-1/6 11.01.1949 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
SIGGERUDLINJEN - REG. I KRAFTLEDN.REGISTRET 11.1.49

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1949/905260-1/6 11.01.1949 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
FURUSETLINJEN II - REG. I KRAFTLEDN.REGISTRET
11.1.49.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/337-1/6 29.01.1963 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: SKI E.VERK
RETT TIL Å HA STÅENDE MASTER,BENYTTE VEIER,FJERNE
TRÆR ETC.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/669-1/6 26.02.1964 BESTEMMELSE OM VANNRETT
GNR. 107 BNR. 76, SENERE SAMMENFØYD MED GNR. 107
BNR.1.
GJELDER VANN FRA BRØNN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/669-2/6 26.02.1964 BESTEMMELSE OM GJERDE
Forbud mot næringsvirksomhet
Overført fra gnr. 107 bnr. 76.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/4648-1/6 22.12.1965 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
Overført fra gnr. 107 bnr. 76.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/2670-1/6 08.08.1967 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: SKI KOMM. E.VERK
RETT TIL STOLPEFESTER M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/3671-1/6 25.05.1976 BESTEMMELSE OM GJERDE
MELLOM EIER AV GNR. 107 BNR. 1 OG GNR. 107 BNR. 2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/3146-1/6 21.04.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
Overført fra gnr. 107 bnr. 76.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/1486-1/6 17.02.1983 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER KRAFTLEDNING FRA NØSTVEDT I ÅS TIL VEVELSTAD
I SKI.
BESTEMMELSER VEDR. BYGGING/DRIFT.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/1819-1/6 25.02.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/2907-1/6 19.03.1985 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 107 BNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/15568-1/6 06.10.1989 KJØPEKONTRAKT
Kjøper Reroth A/S skal kunne bygge ut den del av

vegens
hammerhode som forblir liggende på kommunal grunn og som ligger i enden av ny regulert adkomstveg til firmaets eiend.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/13488-1/6 17.10.1991 SKJØNN
Skjønn avhjemlet den 13. oktober 1988 i sak B. 23/1985
v/Strømmen herredsrett - 420 KV-ledningen Frogner-Oslo.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/2465-1/6 26.02.1992 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
50 KV linje Vevelstad-Bru
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/14382-1/6 18.12.1992 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 107 BNR: 600
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/11023-1/6 05.09.1997 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 107 BNR: 737
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/4262-3/6 05.04.2000 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3207 GNR: 107 BNR: 795
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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
Kommunale opplysninger kr. 3 335,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Fotografering (Direktefakturerer oppdragsgiver) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport (Direktefakturerer oppdragsgiver) kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 335,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tyttebærlia 9

Tyttebærlia 9

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bøleråsen skole (1-7 kl.)	**9 min**
302 elever, 14 klasser	0.8 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)	**16 min**
285 elever, 13 klasser	1.4 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 ...	**21 min**
465 elever, 25 klasser	1.7 km
Ski videregående skole	**13 min**
640 elever, 25 klasser	7.6 km
Drømtorp videregående skole	**15 min**
440 elever, 36 klasser	8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Bøleråsen	**12 min**

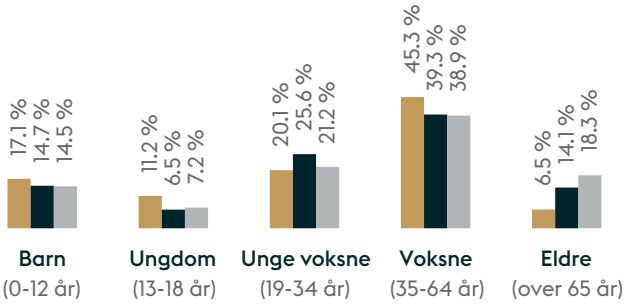
Offentlig transport

Blåbærveien	**4 min**
Linje 510	0.3 km
Vevelstad stasjon	**5 min**
Linje L2, L2x	2.5 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	22 km
Oslo Gardermoen	**51 min**

Barnehager

Skoglia barnehage (1-5 år)	**2 min**
44 barn	0.2 km
Trollskogen barnehage (0-5 år)	**5 min**
53 barn	0.4 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år...	**8 min**
54 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøleråsen	2 306	880
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Bøleråsen skole	11 min
Hasselkroken balløkke	11 min
PULS Bøleråsen	12 min
Puls Langhus	7 min

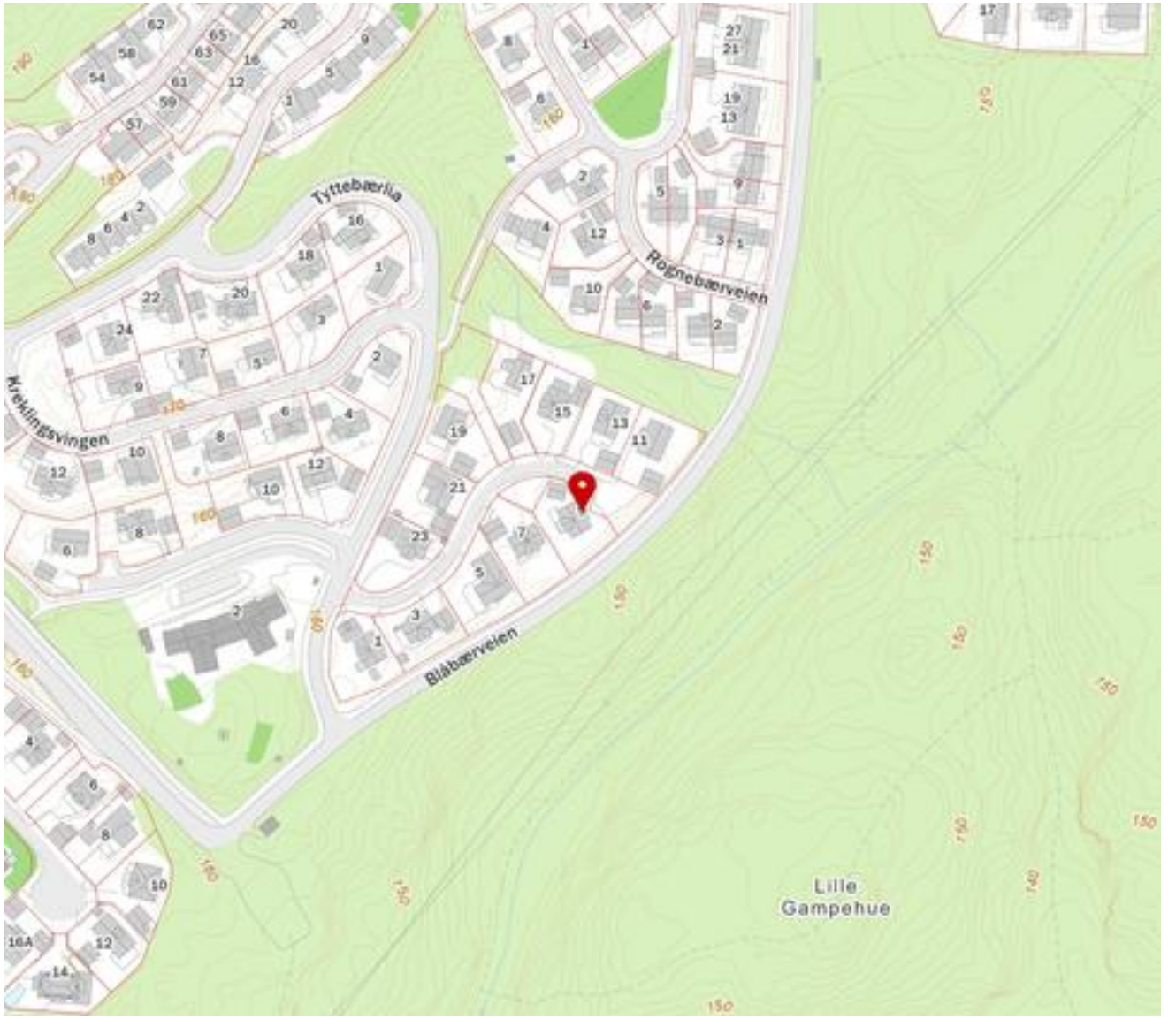
«Polig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TYTTEBÆRLIA 9, 1405 LANGHUS

Gnr: 107 Bnr: 936 3207 Nordre Follo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	02/10/2025
Utskriftsdato:	08/10/2025
Oppdragsnummer:	98362
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Dobbel garasje på gårdsplassen.

Standard
Boligen er velholdt med normal standard.

Oppgraderinger
Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2015: Flis på flis på gulvet og ny baderomsinnredning på badet i 2. etasje.
2015: Nye fliser i entré.
2010: Etablert terrasse og balkong.
Ca. 2010: Ny peisovn.
2009: Etablert garasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Terrengforhold rundt boligen
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ole Martin Grimsrud
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Ole Martin Grimsrud, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3207 Nordre Follo Gnr: 107 Bnr: 936
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	765.7 m²
Hjemmelshaver:	Ole Martin Grimsrud
Adresse:	Tyttebærlia 9, 1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	26/09/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	01/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	2007

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	90	90	0
2. etasje	65	65	0
Sum bolig:	155	155	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Entré/hall	Bod
2. etasje	Bad, Stue, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	90	0	0	32
2. etasje	65	0	0	10
Sum bolig:	155	0	0	42
Sum BRA:	155			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Entré/hall, Bod		
2. etasje	Bad, Stue, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 83 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2009

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	32	0	32
Sum bolig:	32	0	32

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	32	0	0
Sum bolig:	0	32	0	0
Sum BRA:	32			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist plantegninger datert 01.10.2003, det er registrert følgende avvik:
1. etasje: Bod under trappen er ikke markert med romnavn. Det er skissert i tegningen mulighet for å etablere soverom i deler av stuen.
2. etasje: Soverommet bak badet er opprinnelig byggesøkt som bod.
Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Det foreligger fasadetegninger med verandaen i 2. etasje, datert 01.10.2003.

Plantegninger for garasjen med godkjenning fra kommunen, datert 05.09.2008 er fremlagt.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider eldre enn siste fem år er fremvist:
- Faktura for utskifting av baderomsmøbler på badet i 2. etasje, datert 19.01.2015, er fremvist.
- Faktura og arbeidsbeskrivelse for flislegging av entréen, datert 14.11.2014, er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, fuktsikre plater på utsiden av muren og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det er observert fuktsikre plater på utsiden av grunnmur. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av plenareal og hekk. Belegningsstein på gårdsplassen. Heller i området utenfor kjøkken.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert luftespalte bak panelet.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Synlig luftespalter langs utvendig yttertak.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander og lav himlingshøyde. Inspeksjonen er derfor begrenset til området rundt loftsluken.

Skjøter mellom dampsperresjiktet skal være tette, i dette tilfellet er det observert utettheter. Forholdet medfører økt risiko for kondens/fuktproblematikk i konstrukjonen, og er derfor vurdert til TG 2. Loftet fremstår tørt under befaring. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall. Snøfangere er montert.

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

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet overskrider mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Entrédør med trelags isolerglass, fra byggeåret. Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass fra stue, fra byggeåret. Terrassedører med tolags isolerglass fra kjøkken og vaskerom, produsert i 2007.
2. etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvindu/takvindu med isolerglass over entré.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet dør med glassfelt mellom stue og entré.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 1. etasje: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 32 m². Terrassebord på bjelkelag.

2. etasje: Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 10 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i stue og entré.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2007, montert i vaskerom. Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom.

Sentralstøvsuger i vaskerom med uttak i hver etasje.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner i soverom. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje og bad i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser og trestavs parkett.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser entré og bod. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde er målt fra 0,69 n - 2,40 m i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Tyder

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré.
2. etasje: Garderobeskap med profilerte fronter i alle soverom. Laminat benkeplater i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsone, dette medfører risiko for vannansamling.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vinduet er plassert i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvedører i herdet glass og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Tyder

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det er eksponert treverk mot dusjsone fra boden Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens treverk, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt/ingen fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 1. TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av rundt servant. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i med flis på flis på gulvet og ny baderomsinnredning i 2015. Faktura er fremvist.

Konstruksjonen for øvrig er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. To sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall på deler av gulvet og utilstrekkelig fall på øvrig gulv, dette medfører risiko for vannansamling.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vinduet er plassert i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, badekar og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med stående malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Elektrisk leddport. Ytterdør i tre. Vinduer med enkle glass. Strøm og belysning. Ladeboks for elbil er montert.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grimsrud, Ole Martin	9578-5999-4-1594935	2025-09-26 14:07:00

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
26. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0599/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tyttebærlia 9, 1405 LANGHUS

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ole Martin Grimsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2007

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: 8140406
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ski VVS: Bad 2. etg. - Ny baderomsinnredning og nye gulvfliser lagt oppå eksisterende gulv, 2015

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

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

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: Peisovn installert ca. 2010 av Varmefag Ski

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje: Bygd av Igland Garasjen i 2009 Terrasse (2. etg. + platting 1. etg.): Bygd av IEC Bygg i 2010

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument fra 2007

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: Naboen i Tyttebærlia 11 planlegger å utbedre støttemur mot Blåbærveien. Jeg har signert nabovarsel. Merk at denne støttemuren vender ut mot Blåbærveien og blir knapt synlig fra Tyttebærlia 9.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0599/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Grimsrud, Ole Martin	**2025-09-26**

Identifikasjon

bankID Grimsrud, Ole Martin

Signicat

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

ARKIVKOPI
Reg.nr.

SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

A

IEC-hus
Postboks 105

3168 MELSOMVIK

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/936 - Jnr.: 06/3535-12 18733/07 | Dato: 24.09.2007

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 17.09.07 og kontrollerklæringer mottatt 17.09.07.

Tiltak:	oppføring av enebolig og bod.
Byggested:	Tyttebærlia 9, 1405 Langhus gnr./bnr. 107/936
Tiltakshaver:	Finn Mathisen
Ansvarlig søker:	International Enterprises & Construction LTD AS
Bruksareal:	enebolig: 157,7 m^2, bod: 7,5 m^2.
Bygningsnr.:	enebolig: 22868047, bod: 22868071.

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 17.09.07 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll §29.

Gjennom kontrollerklæringen bekrefter foretakene dermed at tiltaket er fullført og kontrollert, og i henhold til plan- og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll §34 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGGESAKSAVDELINGEN

for Tore P. Stensrud
bygningssjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
Finn Mathisen, Skausnaret 14c, 1262 OSLO.
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunateknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, Pb. 464, 1411 Kolbotn

Ferdigmelding

SCANNET

Kommunens saksnr.: | Side av

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	107	936	0			
	Adresse: Tyttebærlia 9			Postnr 1405	Poststed Langhus	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

06/3535-11
17 SEPT 2007
B 107/936

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: **13.09.07**

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler og lignende)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer og lignende)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin og lignende)	☐ Biobrensel (ved, fliser og lignende)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	01- 04	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	01 - 02	☐

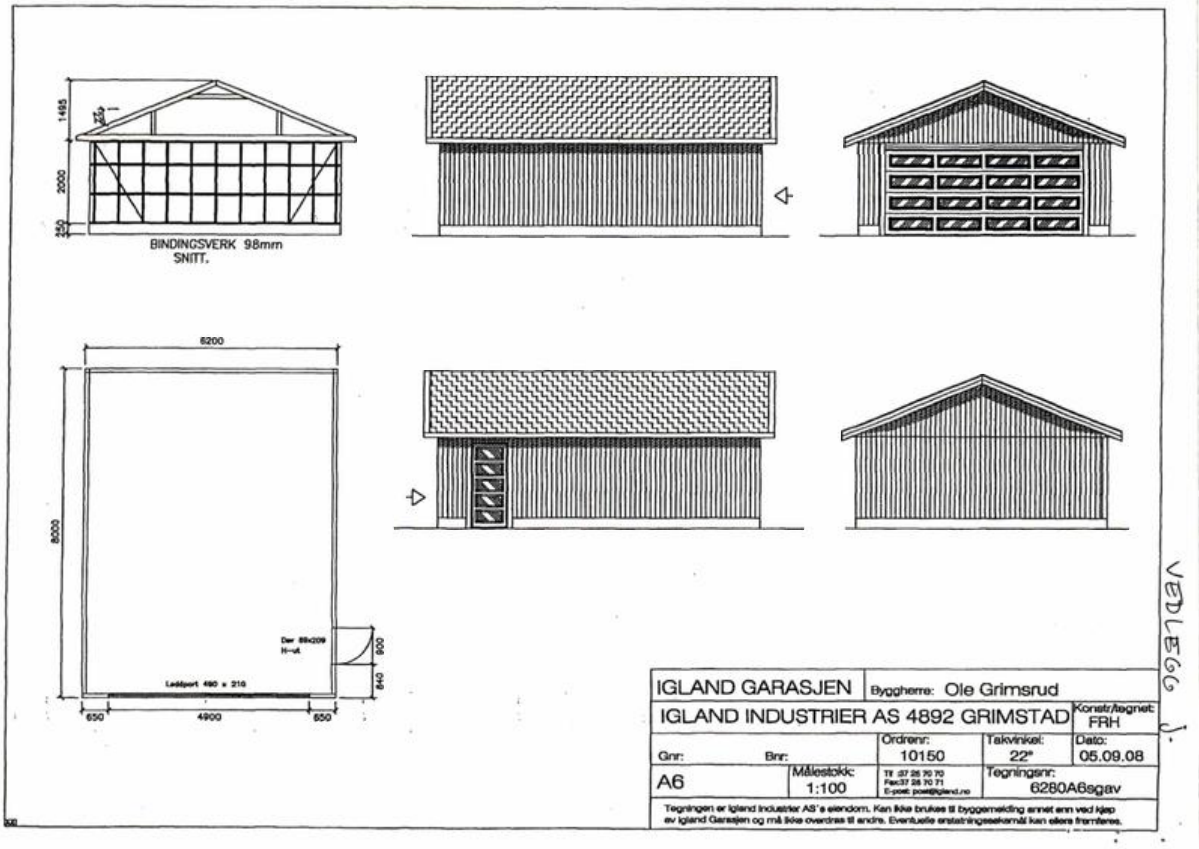
Underskrift
Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak: **International Enterprises & Construction AS**

Dato: **13.09.07** | Underskrift: Borgar Lindhjem

Gjentas med blokkbokstaver: **BORGAR LINDHJEM**

© NBR nr. 5167 Juli – 2003



IGLAND GARASJEN	Byggherre: Ole Grimsrud		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr: Bnr:	Ordrenr: 10150	Takvinkel: 22°	Dato: 05.09.08
A6	Målestokk: 1:100	Tlf: 37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 6280A6sgav

Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsskrav kan ikke fremføres.

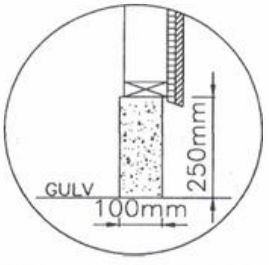
VEDLEGG 1.

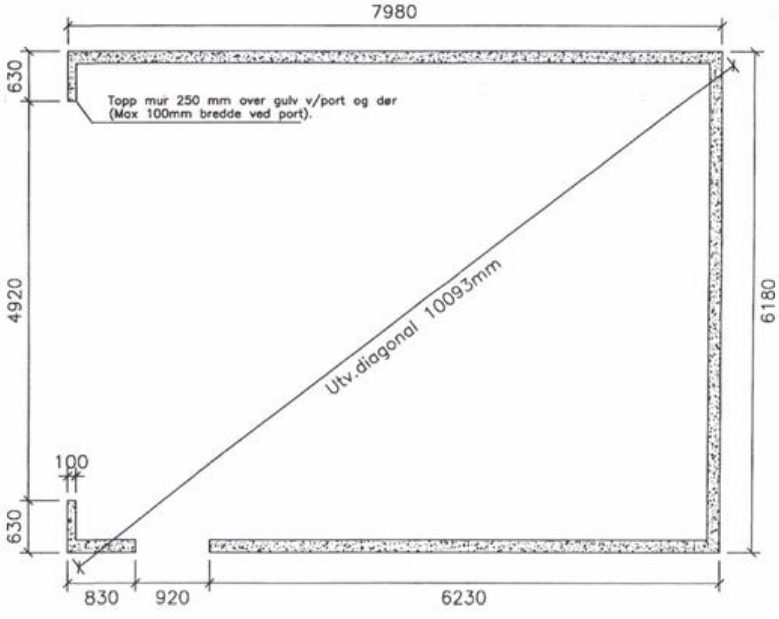
RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

DETALJ AV MUR VED PORT



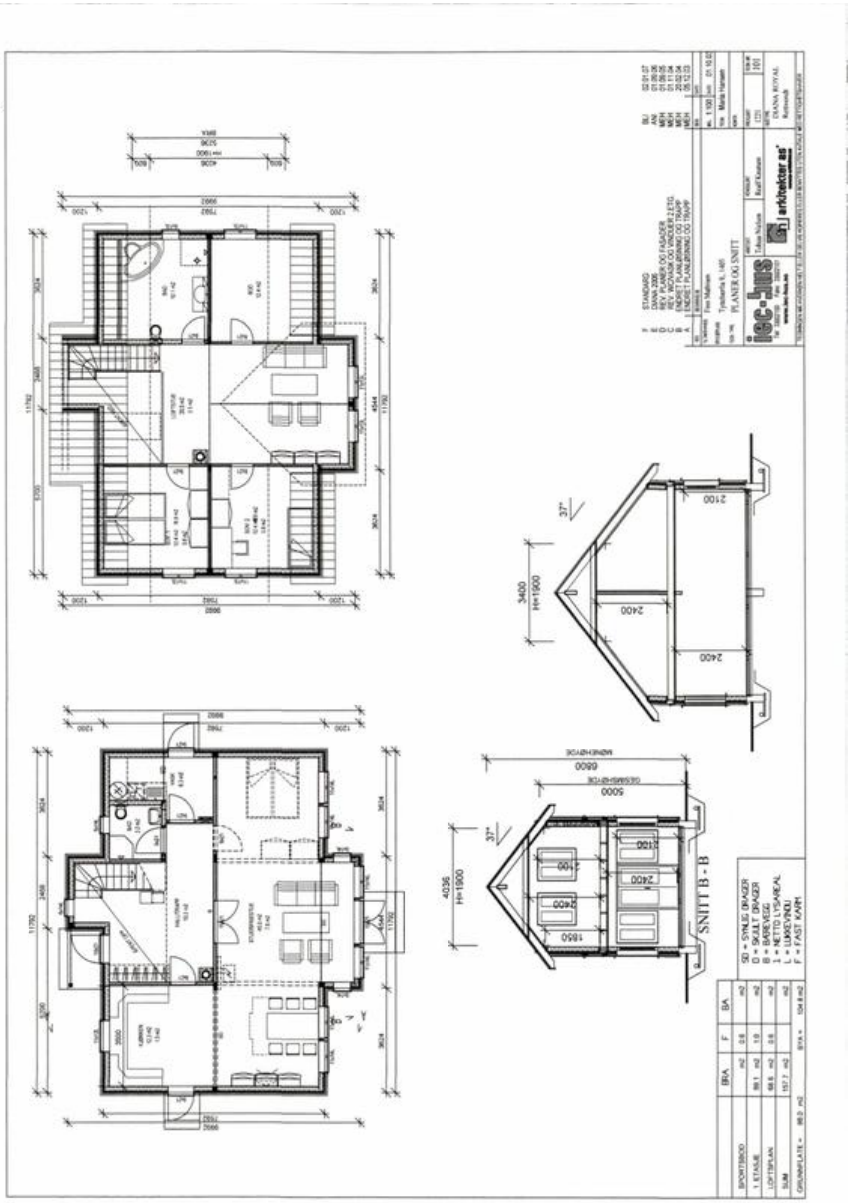


IGLAND GARASJEN	Byggherre: Ole Grimsrud		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr: Bnr:	Ordrenr: 10150	Takvinkel:	Dato: 05.09.08
A6	Målestokk: 1:50	Tlf: 37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 6280A6sgav

Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsskrav kan ikke fremføres.


FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
SPROSSER
VINDU GJENNOMGÅENDE
BARGANGSDØR/BALKONGDØR/TERRASSEDØR GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR FAST
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
FASADER
DIANA ROYAL
Reitvendt


FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
SPROSSER
VINDU GJENNOMGÅENDE
BARGANGSDØR/BALKONGDØR/TERRASSEDØR GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR FAST
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
FASADER
DIANA ROYAL
Reitvendt


SNITT B - B
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆRENDE
I = NETTO LYSMÅL
L = LUKSEVINDU
F = FAST KARM
BYGGHANDLING
TRIMSPORVÅD 7.6
A 02
FASAD LÅNGSIDA
FASAD LÅNGSIDA
GAVELFASAD FRAM
GAVELFASAD

SKI KOMMUNE

ARKIVKOPI
Reg.nr.

SAMFUNN

Ole Martin Grimsrud
Tyttebærlia 9

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/MOLKJE | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/936 - Jnr.: 09/1483-2 12247/09 | Dato: 04.08.2009

SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID
iht. plan- og bygningsloven § 86a

Det vises til melding mottatt her den 29.07.2009.

Tiltak:	Frittliggende garasje
Byggested:	Tyttebærlia 9 gnr. 107/bnr. 936
Tiltakshaver:	Ole Martin Grimsrud
Bruksareal:	34,7m^2

Nabovarsling
Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer og gjenboere i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 94 nr. 3. Samtlige varslede har samtykket til tiltaket. Ski kommune som eier av gnr 107 bnr 937 (lekeareal) og 938 (veigrunn) er ikke varslet, men har i forbindelse med byggesaken vurdert tiltaket og har ikke merknader til det som nabo.

Avstand
Tiltaket er plassert 1 meter fra nabogrense (gnr 107 bnr 937, regulert til felles lekeareal). Kommunen kan etter pbl § 70 nr. 2 godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier/fester av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning. I dette tilfelle gjelder saken slik mindre bygning. Plasseringen tillates derfor.

Videre er tiltaket plassert 1,5 meter fra regulert gjerdelinje mot veg, og med innkjøring parallelt med vegen. Dette er i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Tomteutnyttelse
Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 24,0% Terrasse som på sitt høyeste overstiger 0,5m skal innregnes i BYA. I dette tilfellet har eiendommen en tomteutnyttelse på 18,2% som er innenfor tillatt utnyttelse.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven

KONKLUSJON / VEDTAK

A. Bygningsmyndigheten har i henhold til plan- og bygningsloven § 86a ingen innvendinger til tiltaket. Følgende må etterkommes:

1. Vedlagte skjema "kontrollerklæring for byggplassering" returneres i utfylt stand til byggesaksavdelingen før arbeidet igangsettes.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket Kr 4 090,-

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang
Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf forvaltningsloven § 29.

Når det gjelder vedtak om gebyr, vil kommunen opplyse at beløpet er fastsatt i henhold til standard satser for gebyr ved byggesaksbehandling. Disse framgår av kommunens gebyrregulativ for byggesaker, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 109.

For øvrig opplyses om følgende:
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. plan- og bygningsloven § 96.

BYGGESAKSAVDELINGEN

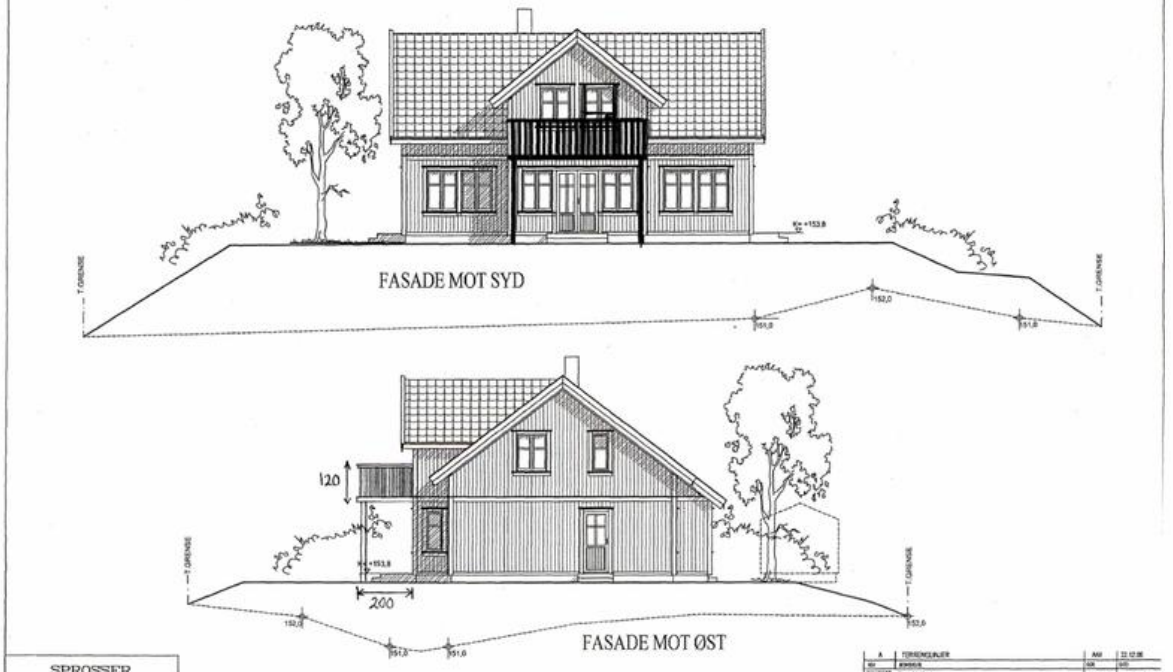
Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Kjell Ivar Moland
rådgiver

Kopi:
Forkontoret i 4.etg. Rådhuset
Geodata- og oppmålingsavdelingen

Vedlegg:
Skjema for byggplassering

VEDL. E1



SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR	FASTE

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

A	TERRENGNIVÅER		AM	22.12.08
REV.	ENDRET		KIK	DATO
TEGNET AV	Finn Mathisen		M. 1:100	DATO 01.10.08
ANSVARLIG	Tyttebærlia 9, 1405		KONTR.	Maria Hansen
TEGN. NR.	FASADER		GODK.	
iec-hus	ARKITEKT Tobias Nielsen	ANSVAR Bent E Knutsen	PROSJ. (22)	TEGN NR. 102
www.iec-hus.no	arkitekter as		PROSJEKT DIANA ROYAL - Rentvendt	

Ski kommune

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Ole Grimsrud
Tyttebærlia 9

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/936 - Jnr.: 10/1736-2 18035/10 | Dato: 17.11.2010

SVAR PÅ SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT
iht. plan- og bygningsloven § 20-2

Det vises til søknad mottatt her den 07.09.2010.

Tiltak: oppføring av veranda på fasade mot syd-vest og innsetting av verandadør i stedet for ett av vinduene i arken.
Byggested: Tyttebærlia 9, Langhus, gnr./bnr. 107/936.
Tiltakshaver: Ole Grimsrud.

Nabovarsling
Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 94 nr. 3. Det er ikke kommet inn nabomerknader i saken.

Avstand
Tiltaket er plassert innenfor regulert byggegrense mot naboeiendom.

Tomteutnyttelse
Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 24,0% Terrasse som på sitt høyeste overstiger 0,5m skal innregnes i BYA. I dette tilfellet har eiendommen en tomteutnyttelse på 23,8 % som er innenfor tillatt utnyttelse. Det er regnet med fremtidig garasje på 42 m^2.

Gravemelding
Ved bygging og graving i kommunal vei, eiendom eller på annen eiendom hvor det ligger kommunale ledninger har tiltakshaver ansvar for at gravemelding innsendes til Ski kommune v/kommunalteknisk virksomhet.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis tillatelse til tiltaket. Følgende må etterkommes:
   1. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
   2. Vedlagte skjema "kontrollerklæring for byggplassering" returneres i utfylt stand til byggesaksavdelingen før arbeidet igangsettes.

PLAN- OG BYGGESAK

Postadresse: Postboks 3010, 1402 SKI | Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 SKI | Giro: 1602.44.88105 | Telefon: 64 87 87 00 | Telefaks: 64 87 85 59

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket	Kr 1.680,-
- 10% rabatt for komplett søknad	Kr 168,-
Sum	Kr 1.512,-

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang
Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf fvl § 29.

Når det gjelder vedtak om gebyr, vil kommunen opplyse at beløpet er fastsatt i henhold til standard satser for gebyr ved byggesaksbehandling. Disse framgår av kommunens gebyrregulativ for byggesaker, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 109/§ 33-1.

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 etter fritt skjønn avgjør om utsatt iverksetting skal gis.

For øvrig opplyses om følgende:
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. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest, jf. pbl § 20-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Sammen med søknaden skal det innsendes erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er ferdigstilt i henhold til tillatelsen og i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Forkontoret i 4.etg. Rådhuset
Geodata- og oppmålingsavdelingen

Vedlegg:
Skjema for byggplassering.

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	765.7
Etablert dato	19.05.2006	Historisk oppgitt areal	765,7
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	107/936
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/936
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.05.2006	11559 06/1254		107/1 (-765,7), 107/936 (765,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626468	604779	0	Ja	765.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRIMSRUD OLE MARTIN F070566*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tyttebærlia 9 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tyttebærlia 9 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	12 Bøleråsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22868047		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.09.2007
2	22868071		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	14.05.2018
3	300072236		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	04.09.2009

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-107/936
Norkart
Utskriftsdato: 26.09.2025 09:19

1: Bygning 22868047: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.09.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.02.2007	01.03.2007
Igangsettingstillatelse	12.02.2007	11.10.2007
Tatt i bruk	24.09.2007	11.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tyttebærlia 9	H0101	107/936	158	8	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L02	0	69	0	69	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0

2: Bygning 22868071: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 14.05.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
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
Rammetillatelse	13.02.2007	01.03.2007
Igangsettingstillatelse	13.03.2007	07.03.2007
Tatt i bruk	24.09.2007	07.03.2007
Bygning revet/brent	14.05.2018	24.05.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/936	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	7	7	0	0	0

3: Bygning 300072236: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 04.09.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34,7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	41
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	04.08.2009	17.08.2009
Tatt i bruk	04.09.2009	27.02.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/936	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34,7	34,7	0	0	0

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

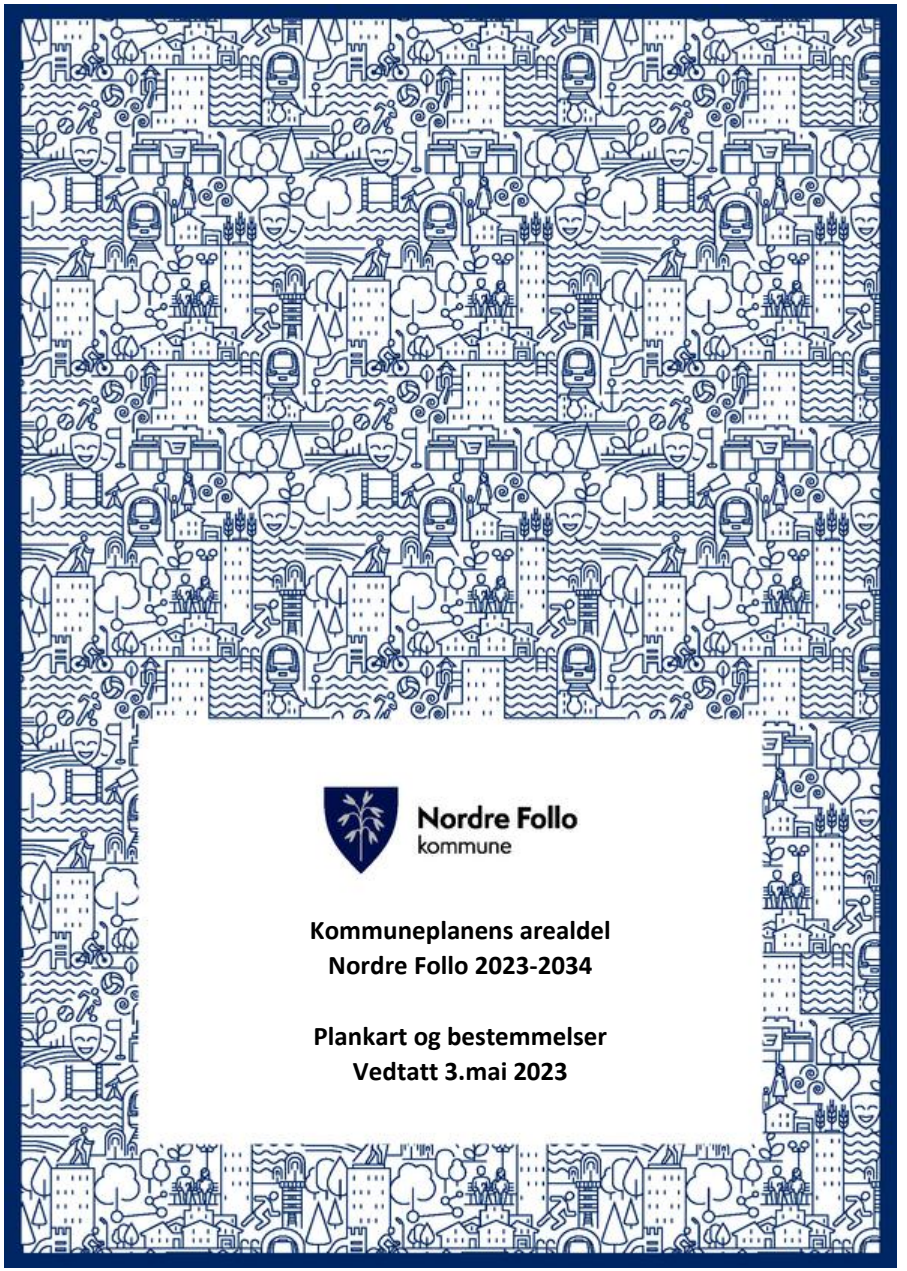
Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med 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



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 uterealer ... 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 Uterealer ... 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 Uterealer ... 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 uteareralene 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.	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						

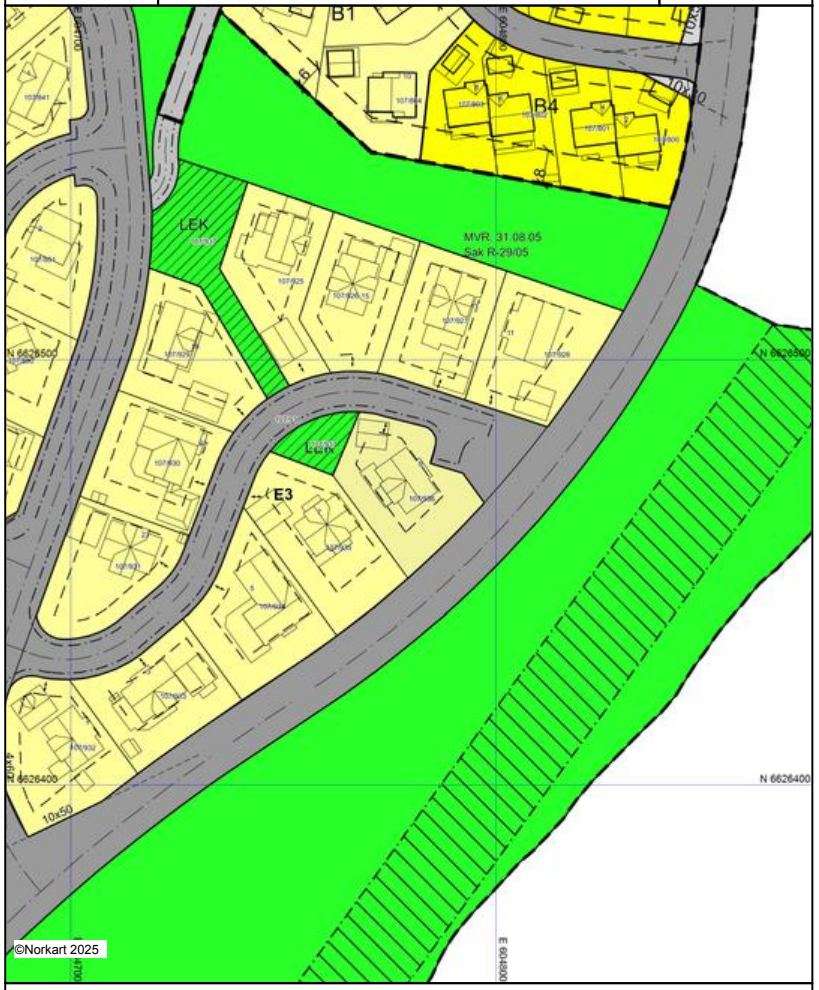
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/936
Adresse: Tyttebærlia 9
Dato: 26.09.2025
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- FareSonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Avkjørsel

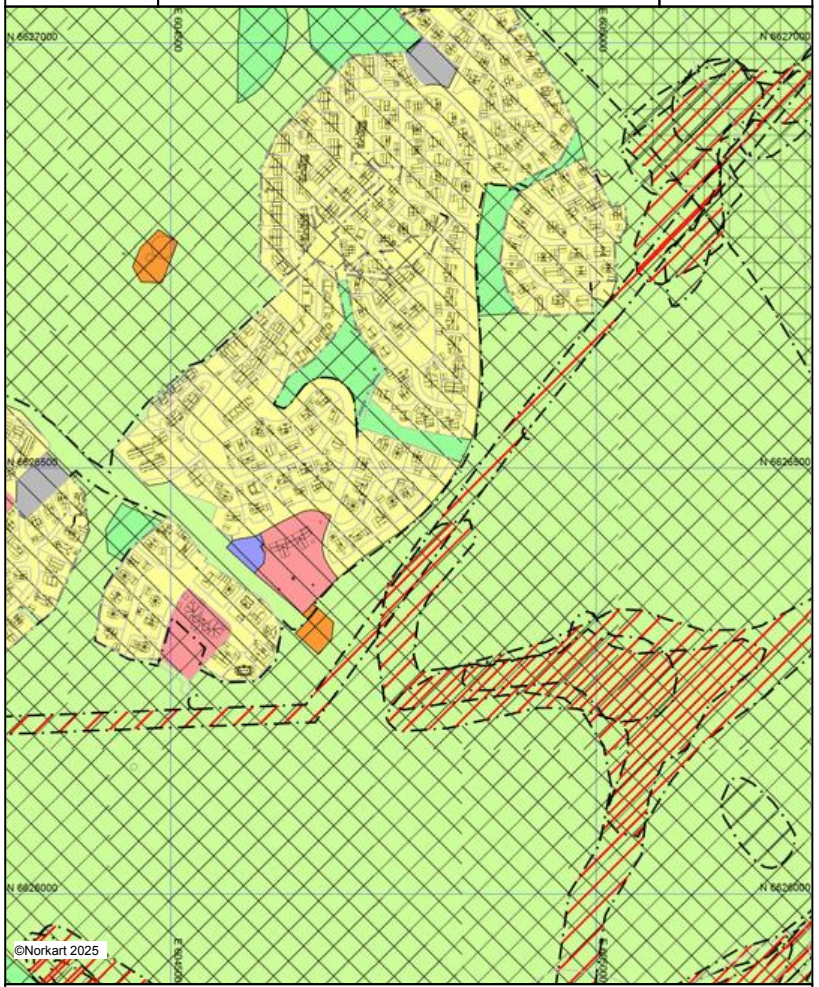
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/936
Adresse: Tyttebærlia 9
Dato: 26.09.2025
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)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål



Utskriftsdato: 26.09.2025

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.**	107	**Bruksnr.**	936	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyttebærlia 9, 1405 LANGHUS								

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

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 766 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 766 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 765 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** E3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA - AVTALEGIRO

GRIMSRUD OLE MARTIN
TYTTEBÆRLIA 9
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100600822
Kundenummer	602852
Fakturadato	22.09.2025
Forfallsdato	**20.10.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**1722,37**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 107/936/0/0/8047 - Tyttebærlia 9
Eier GRIMSRUD OLE MARTIN

Kommunale avgifter oktober 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	108,00	m3	45,23	1/1	011025-311025	407,07	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	108,00	m3	33,87	1/1	011025-311025	304,83	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	011025-311025	196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	011025-311025	312,60	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3056,00	1/1	011025-311025	254,67	25%

Netto	**1475,57**
MVA	**246,80**
Øreavrunding	**0,00**
	1722,37
Belastes avtalegiro	

Grunnlag MVA middel sats: 1220,90, MVA: 183,13
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

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. 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 kommune vedtekter 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. Planutvalget 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 retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Planutvalget 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 planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

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.
Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

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. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For 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.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*
(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

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

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

c. Byggehøyder
Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

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

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

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

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

f. Garasje/parkering
Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål
Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad
Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.
De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan Ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje
I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold
Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.
Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

g. Renovasjon.
Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier
Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti
Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer
Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav
En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m. utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.
I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE
Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON
Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.
Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.
For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 107/936

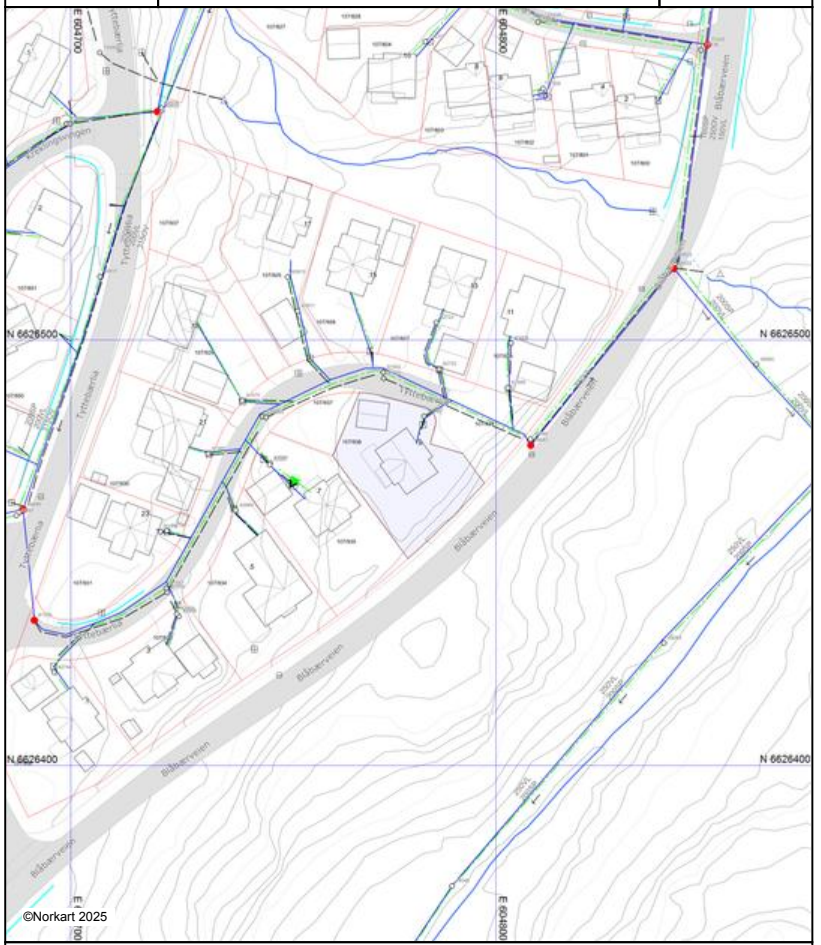
Adresse: Tyttebærlia 9

Dato: 26.09.2025

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
- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg. kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Ledningsnett Vann og avløp - i drift
- Ahr Tekst på ledning
- Ahr Tekst på kopling
- Ahr Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Gatesluk
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum
- Kran
- Pumpestasjon overvann
- Pumpestasjon, spillvann
- Sluk
- Sluk m/sandfang
- Utslipp

Gatenavn
- Ahr Adressenummer
- Ahr Gårds-, og bruksnummer

Adresser
- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 26.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	936	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyttebærlia 9, 1405 LANGHUS								

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	9 681,34 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	7 095,47 kr
Sum	**20 723,01 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	108 m3	52.01	1/1	0 %	5 617,57 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	108 m3	38.95	1/1	0 %	4 206,65 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
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	**21 023,62 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.

Nordre Follo kommune

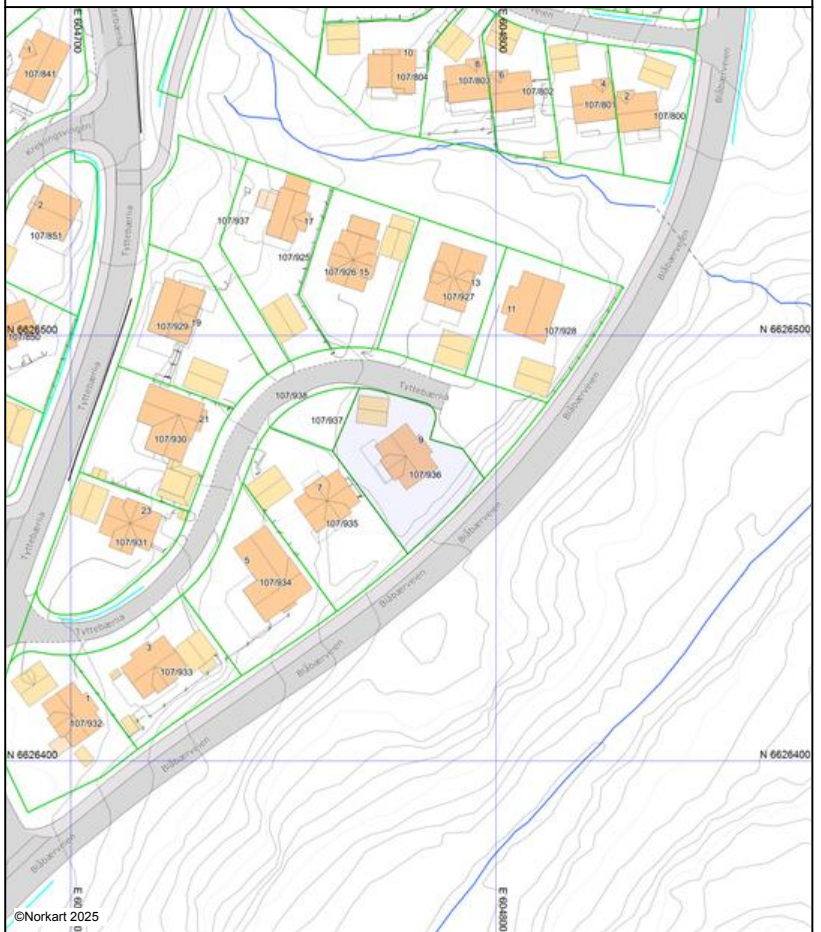
Grunnkart

Eiendom: 107/936
Adresse: Tyttebærlia 9
Dato: 26.09.2025
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.

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

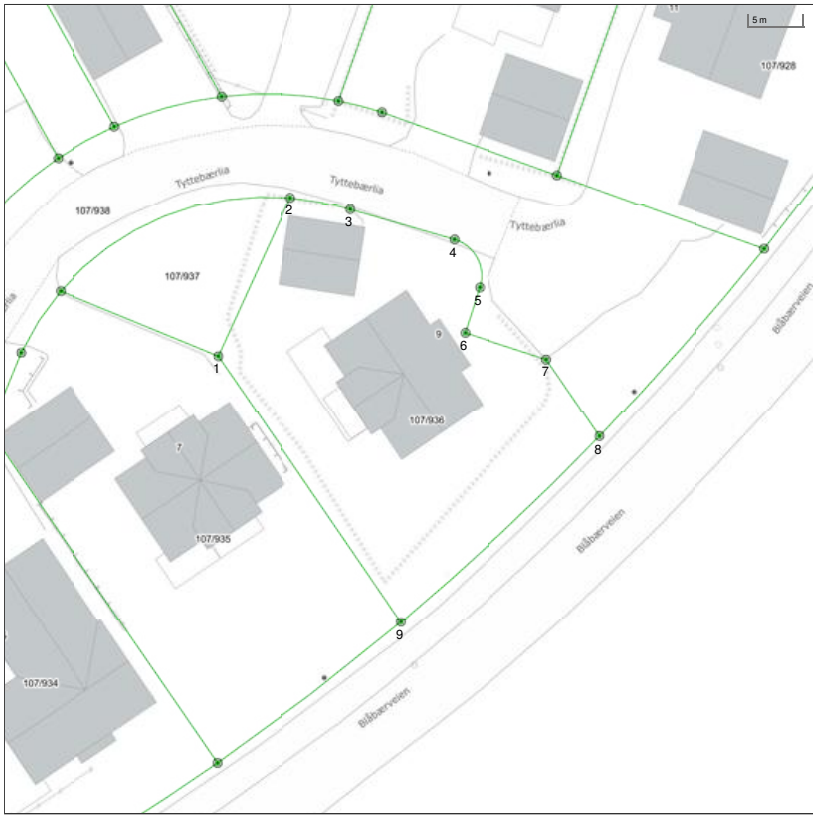
Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Utskriftsdato: 26.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/936//



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	765,70 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626468	**Øst**	604779	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626472,86	604761,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,97	
2	6626487,77	604767,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,19	
3	6626486,8	604773,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,71	24,10
4	6626484,27	604783,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,07	
5	6626479,9	604785,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,60	3,76
6	6626475,66	604784,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,42	
7	6626473,41	604792,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,97	
8	6626466,38	604797,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,71	
9	6626448,67	604779,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,27	241,88

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 26.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	936	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyttebærlia 9, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
47336848	752	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	104

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.

Utskriftsdato:
26.09.2025

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.**	107	**Bruksnr.**	936	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tyttebærlia 9, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer for september 2025 med forfall 20.09.2025 er betalt.

Kommunale gebyrer for oktober 2025 med forfall 20.10.2025 er ikke 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/337/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Likelyd skspl. tgl. v/l

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 337 1963 29/1

3. Grunneieren kan selv hugge og beholde de trær som til enhver tid må fjernes fra ledningsgaten. E.verket er imidlertid villig til å sørge for førstegangs rydding og overta treverket efter nærmere avtale. E.verket kan senere til enhver tid kreve trær fjernet fra gaten innen en frist som det setter. Blir arbeidet ikke gjort innen fristen, kan e.verket selv utføre dette, og har rett til det felte virke og fremdriftsveier for dette.

4. Som hel og full erstatning for ovenstående rettigheter samt ulempe betaler Ski kommunale e.verk til Ski kommuneskoger en omforenet sum stor kr. 16.000,- - sekstentusenkroner - . Ski kommuneskoger overtar selv det felte tømmer.

Denne overenskomst kan tinglyses som hefte på eiendommen g.nr. 107 b.nr. 1, og utgiftene herved betales av Ski kommunale e.verk.

Ski kommunale Elektrisitetsverk.

Sjggerud, Ski 18/1-1963

Ski Kommuneskoger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/337/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Skspl. li. 160-

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 337 1963 29/1

Overenskomst

vedrørende kraftledningen Bru - Vevelstad og Vevelstad Ødegården.

Mellom eieren av g.nr. 107, b.nr. 1 Ski kommuneskoger på den ene side og Ski kommunale e.verk på den annen side er inngått følgende overenskomst:

1. a. Ski kommunale e.verk har stedsvarig rett til å ha stående master av slik art som e.verket til enhver tid lovlig måtte ønske å bruke med nødvendige barduner og andre innretninger, strekke og ha hengende ledninger, alt av slik art og med slike spenninger som vedkommende myndigheter til enhver tid tillater. Det skal videre ha rett til å holde anlegget i drift, foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av master, ledninger og tilbehør.

b. Ski kommunale e.verk har stedsvarig rett til å benytte eksisterende veier til transport av materiell under bygging og drift av linjen, herunder rydding og kjøring av felte trær.

c. Ski kommunale e.verk har rett til i anleggstiden og senere og kreve fjernet trær i en bredde av 6 - seks - meter fra ytre fase på hver side i den utstrekning e.verket finner det nødvendig for anlegget og driften av linjen.
Større trær utenfor rydningsgaten som e.verket finner farlig for anlegget, kan e.verket til enhver tid kreve fjernet, men påtar seg da ansvaret for fellingen.

2. Grunneieren har rett til å dyrke eller på annen måte nyttiggjøre seg grunnen i og langs ledningsgaten i den utstrekning det ikke sjenerer driften av kraftledningen. Hus eller andre innretninger må ikke oppføres nærmere ledningen enn 6 - seks - meter fra nærmeste fase, målt i horisontalplanet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/669/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
1-63

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 669 1964

Skjøte

Undertegnede Ski kommune v/ordfører Edgar Johannessen

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Johannes Berget

født 3/6-1919 (Datum og årstall)

~~min~~/vår eiendom del av Berget

g.nr. 107 br.nr. 76 av skyld m 0,04 i Ski herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr 11.000,-elvetusenkroner-

som er avgjort på omforenet måte. parsellen har full gjerdeplikt mot hovedbølet og ½ gjerdeplikt mot naboer.

Særlige bestemmelser: Forbud mot å anlegge noen bedrift.
Rett til å ta vann fra brønn.
Avtale om vegrett over parsellen i inntil 10-ti år.

Siggerud, Ski den 15. febuar 1964

(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/669/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/4648/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:23
Side 1 av 1

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 4648 19 65 - 22/12

Erklæring

gnr.107/76

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. parsell 7 B av gnr. 107 bnr. 1 gate-vei som har vedtatt Ski kommunes vann og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til Ingeniørvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Ingeniørvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når Ingeniørvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift. Alle ulemper med private renseanlegg skal utbedres av eieren. Kommunen har intet ansvar for anlegget selv om Ingeniørvesenet har godkjent dette.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til ellerforurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra Ingeniørvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller veg.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i vann, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk. Eieren er ansvarlig for rettidig stengning av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig. Ingeniørvesenets pålegg om å rette mengler eller feil ved et anlegg, må nøye etterkommes av eieren innen den gitte frist. I motsatt fall kan Ingeniørvesenet la arbeidet utføre for eierens regning.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Ingeniørvesenets samtykke.

Ski, den 23/9 1965

Skjøteinnehaver

John Borgen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Indre Follo sorenskriverembete, Ski...../...19...

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2670/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:23
Side 1 av 1

Overenskomst

vedrørende kraftledning Kverkebakken - Bjørnmyra

Ski kommunale skyte.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 2670 19 67 6/8

Mellom eierne av gnr. 107 bnr. 1
på den ene side og Ski kommunale elektrisitetsverk på den annen side er inngått følgende overenskomst.

1.a. Ski kommunale elektrisitetsverk har stedsvarig rett til å ha stående master av slik art som e.verket til enhver tid lovlig måtte ønske å bruke med nødvendige barduner og andre innretninger, strekke og ha hengende ledninger, alt av slik art og med slike spenninger som vedkommende myndigheter til enhver tid tillater. Det skal videre ha rett til å holde anlegget i drift, foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av master, ledninger og tilbehør.

b. Ski kommunale elektrisitetsverk har stedsvarig rett til å benytte eksisterende veier til transport av materiell under bygging og drift av linjen, herunder rydding og kjøring av felte trær.

c. Ski kommunale elektrisitetsverk har rett til i anleggstiden og senere å kreve fjernet trær i en bredde av tils. 12 m i den utstrekning e.verket finner det nødvendig for anlegget og driften av linjen.
Større trær utenfor rydningsgaten som e.verket finner farlig for anlegget, kan e.verket til enhver tid kreve fjernet, men påtar seg da ansvaret for fellingen.

2. Grunneierne har rett til å dyrke eller på annen måte nyttiggjøre seg grunnen i og langs ledningsgaten i den utstrekning det ikke sjenerer driften av kraftledningen. Hus eller andre innretninger må ikke oppføres nærmere ledningen enn 6 - seks- meter fra nærmeste fase, målt i horisontalplanet.

3. Grunneierne kan selv hugge og beholde de trær som til enhver tid må fjernes fra ledningsgaten. E.verket er imidlertid villig til å sørge for førstegangs rydding og overta treverket efter nærmere avtale. E.verket kan senere til enhver tid kreve trær fjernet fra gaten innen en frist som det setter. Blir arbeidet ikke gjort innen fristen, kan e.verket selv utføre dette, og har rett til det felte virke og fremdriftsveier for dette.

4. Som hel ~~og full erstatning for ovenstående rettigheter samt~~ ulempe betaler Ski kommunale elektrisitetsverk til.....
.....

Denne overenskomst kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 107 bnr. 1 og utgiftene herved betales av Ski kommunale elektrisitetsverk.

Ski, den. 19/6 1967

Ski Kommuneskoger
Halldor Hilden
grunneier

bevitnelse

Harald Dapple
bevitnelse

Ski Kommunale Elektrisitetsverk
Ski kommunale elverk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3671/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:22
Side 1 av 1

SKI KOMMUNESKOGER
Telefon 86 83 19
Postgiro 3 25 62
Bankgiro 1240.07.50074

Indre Follo ... Dagbok nr. 3671 76 25/5

1404 Siggerud, den

Avtale

mellom John Klinge eier av gnr. 107 bnr. 2 og Ski kommune eier av gnr. 107 bnr. 1 om gjerde.

Dalen nord for Møllerenga oppfylles av Ski kommune til høyder som avtalt under befaring 20/2-1976.

Delet er polygonbestemt og når fyllinga er ferdig blir disse festlagt i marka og delelinja rettes ut slik at arealet blir som før og ingen eiendomsoverdragelse noen veg finner sted.

Kommunen setter opp gjerde i delelinja fra den bratte fjellveggen nord for huss på Møllerenga og til Vesleenga der delet gjør en skarp sving mot sydøst.

Gjerdet oppsettes av impregnerte trestolper med 2.5 m avstand. Det brukes firkant sauenetting med en forsterkningstråd på toppen.
Gjerdet fettes opp senest ct år etter avsluttet fylling.

Kommunen har etter avtalen vedlikeholdet av gjerdet.

Denne avtalen kan tinglyses på de respektive eiendommer, kommunen bærer alle utgifter med dette.

Siggerud, 17/3 -1976

For eier av gnr. 107 bnr. 1

Ski Kommuneskoger
Halldor Hildre
Halldor Hildre
skogbestyrer

Eier av gnr. 107 bnr. 2

for John Klinge Palma Klinge

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3146/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:22
Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
81 3146
21 MAI 81 03116
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

Vedlegg til avtale med Ski kommunale vannverk.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av gnr. 107 Bnr. 76 ..Berget, Langhus..... gate/veg som har vedtatt Ski kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og seinere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkverket før det foretas noe arbeide ved eiendommens vann- og kloakkanlegg.

2. Vann- og kloakkverket har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.

3. Når vann- og kloakkverket krever det, skal eieren sløyfe private renseanlegg og utslipp for eiendommens spillvann og føre avløpet direkte til offentlig spillvannsledning.
   Drensvann, takvann og annet overvann skal føres i egen ledning til offentlig overvannsledning.

4. Kommunen har ikke noe ansvar om eiendommens private ledningsanlegg, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, tilstoppes eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkverkets side.

5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning og renseanlegg som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, fett, sement, kalk o.l.

6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller veg.

7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i elv, bekk eller sjø.

8. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent.
   Vann- og kloakkverket har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglement og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.

9. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.

10. Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Ski vann- og kloakkverks samtykke.

Ski, den .....

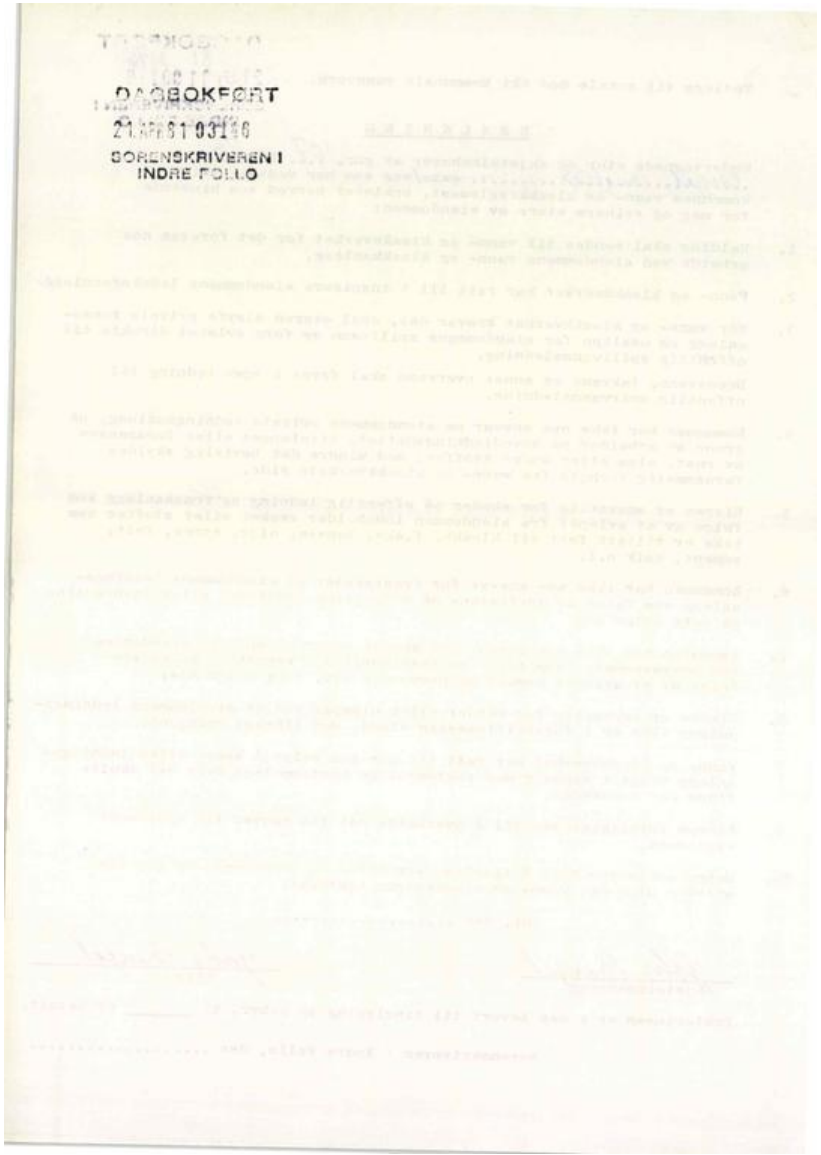
John Berget
Skjøteinnhaver

John Berget
Eier

Erklæringen er i dag levert til tinglysing og gebyr, kr _____ er betalt.

Sorenskriveren i Indre Follo, den .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3146/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

DAGBOKFØRT
17.FEB.83 01486
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G

Ski kommune bekrefter at Akershus Energiverk i forbindelse med anlegg av en 66 kV-kraftledning fra Nøstvet i Ås til Vevelstad i Ski er gitt rett til å bygge og drive kraftledningen i overensstemmelse med de vedlagte alminnelige skjønnsforutsetninger på følgende av kommunens eiendommer:

Gnr. 107 bnr. 1, gnr. 123, bnr. 3, bnr. 5 og bnr. 14,
gnr. 124, bnr.1,2 alle eiendommer i Ski kommune.

Det bekreftes videre at Ski kommune i henhold til særskilt avtale ikke gjør gjeldende noe krav på erstatning som følge av at Akershus Energiverk er gitt ovennevnte rettighet.

Ski, den 26. januar 1983.

Ski kommune

Ski kommun.
Ingvald Karlsen
ordfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

AKERSHUS ELEKTRISITETSVERK 446.2

Alminnelige skjønnsforutsetninger.
52 (72,5) kV kraftledning Follo - Vevelstad

Seksjon Haugbro - Vevelstad

1. Det erverves rett til å bygge og drive et høyspent 52 kV overføringsanlegg med tilbehør fra Hugbro i As til Vevelstad i Ski i Akershus fylke - herunder også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelser av anlegget. Det forbeholdes rett til senere å øke spenningen til 72,5 kV.

   Det benyttes dobbeltkurs stålmaster som vist på tegn. nr.2072 med betongfundamenter. Masteplassene vil bli påvist i marken.

   Mastene jordes normalt ved at det legges jording under betongfundamentene, men kan også jordes ved at det i skogsterreng graves ned jordelektroder i 40 ca dybde og i dyrket mark 70 cm dybde.

   Hvis det blir aktuelt å erverve grunn til full eiendomsrett, vil dette bli særskilt avmerket på vedkommende takstnummer.

2. Hvor overføringsanlegget går gjennom skog, skal det ryddiggjøres et belte på normalt 21 meters bredde med 10,5 meter på hver side av senterlinjen.

   Ved første gangs rydding skal det snauhugges et belte på 6 meters bredde, d.v.s. 3 m til hver side for senterlinjen. Utenfor dette 6 meters belte (d.v.s. 7,5m bredde på hver side av 6 meters beltet) skal det ved første gangs rydding bare hugges trær over 25 liter. Når ledningene er strukket, er det mulig at man må hugge en del trær ekstra i 21 meters beltet, og eventuelt utenfor dette beltet. Slik hugst og ulemper blir det betalt særskilt for.

   På strekningen hvor hugstbeltet får en annen bredde eller hvor det forskyves i forhold til senterlinjen, vil dette bli spesielt anført på vedkommende takstnumre. Hugstbeltets grenser vil bli påvist i marken.

   Ryddiggjørelsen skal, hvor E-verket finner det nødvendig, skje med henblikk på linjens kamuflasje. Vanligvis skal det derfor vokse så meget skog i beltet som ledningens eier finner det er forsvarlig av hensyn til sikkerheten.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

3. a) Hvor ikke annet fremgår av særskilt avtale, og grunneieren selv foretar hugst av linjebelte, beholder han det hugne, og det forutsettes at skjønnsretten ved fastsettelse av ulempeserstatningen tar hensyn til eventuelle særlige ulemper som slik hugst måtte påføre ham.

   E-verket vil sørge for å avmerke ytterkanten av ryddebeltet før hugsten begynner.

   b) For de takstnumres vedkommende hvor eieren har valgt ikke å hugge selv, kan E-verket eller dettes representant foreta hugsten og beholde det hugne. Det vil ikke bli foretatt noen opprydning etterpå.

   Målingen skjer som rotklaving og utføres av offentlig tømmermåling med vanlig korting for skade trærne har pådratt seg under veksten, mens det hverken ved nedsettelse i sortiment eller ved korting er straffet for skader som skyldes byggherrens virksomhet.

   Kostnadene ved målingen dekkes av E-verket.

   Det innmålte tømmer betales etter gjeldende pris på avvirkningstiden for hvert sortiment. Skjønnsretten fastsetter de driftsomkostninger pr. m^3 som byggherren kan fratrekke for hvert takstnummer. Oppgjør forutsettes erlagt pr. 15. juli i driftsåret. Senere leverte tømmeroppgjør tillegges 5% rente fra denne dato.

   For det bar- og løvtrevirke som faller utenfor målingen, inkluderer skjønnet en engangserstatning i den samlede ulempeserstatning, idet eieren beholder det hugne.

   Når E-verket eller dets representant utfører hugsten, forutsettes det at han uten særskilt vederlag har rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier, dog uten fortrengsel for grunneierens ordinære skogsdrift.
   c) Skader ved stikningshugst blir å medta under skjønnet.
   d) Hvis linjeryddingen nødvendiggjør felling av deletrær, sørger E-verket for at deletrærne erstattes med varige og tydelige grensemerker.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

-3-

4. Skjønnsretten fastsetter erstatning for skade ved stensprut der hvor skjønnet finner grunnlag for å vurdere slik skade. Hvor slik skade ikke er tatt med, anmerkes dette ved vedkommende takstnummer. Eventuelle anleggsskader medtas.

   Der hvor byggherren under arbeide på mastefeste i dyrket mark eventuelt har beskadiget drensgrøfter eller rør blir skaden å utbedre av byggherren.

5. Grunneieren skal senere ha adgang til å nyttiggjøre seg de trær og det kratt som vokser i beltet og som ikke må bli stående der av hensyn til linjens kamuflasje. E-verket avgjør i hvilken utstrekning slik hugst kan foregå. Bestemmelsen om linjens kamuflasje er ikke til hinder for full rydding i beltet i sammenheng med utlegging av tilgrensende arealer til foryngelsesflater, kulturbeiter eller oppdyrking, men ledningens eier må varsles i god tid før slik rydding settes i verk.

   Hvis ikke beltet ved grunneiernes hugst holdes så ryddiggjort som nødvendig for driften av linjen, har E-verket rett til etter forutgående varsel til grunneieren, selv å foreta hugsten og beholder da det hugne. Rydding skal ikke foregå ved hjelp av sprøytevesker.

6. Også utenfor hugstbeltet har E-verket rett til å hugge trær som hindrer linjebyggingen eller ansees farlige for overføringsanlegget. Erstatning herfor og for ulemper fastsettes ved skjønn hvis ikke minnelig overenskomst kan oppnåes.

7. Grunneieren kan dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som linjetraceen går over, med den innskrenkning som følger av ledningens eiers rett til ettersyn, reparasjoner m.v. som nevnt under pkt. 1 og 2. Dog må han ikke bygge nærmere overføringsanlegget enn 8 meter horisontalavstand fra ytterste strømførende line.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

-4-

Byggeforbudsbeltet blir således normalt, hvor ikke annet er nevnt: 21 m.

Ved spesielt lange spenn kan det bli nødvendig å utvide byggeforbudsbeltet utover de nevnte 8 m. Dette vil bli spesielt anmerket på vedkommende takstnummer.

8. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved foretagender fra hans side påføres overføringsanlegget, således ved sprengningsarbeider, felling av trær, gravningsarbeider ved mastfundamenter m.v.

   Når grunneieren skal utføre slike arbeider, har han anledning til, uten omkostninger for seg, å tilkalle linjemesteren eller annen representant for ledningens eier som anviser hvilke sikringstiltak som må tas av hensyn til linjene. Meromkostninger ved arbeidene som måtte være en følge av slike påbudte sikringstiltak, bæres av ledningens eier. I den utstrekning grunneieren følger linjemesterens anvisninger, er han ansvarsfri overfor ledningens eier for skader som måtte bli påført linjen.

9. Ledningens eier skal ha rett til overalt å komme frem til og langs linjen for bygging, ettersyn og vedlikehold av overføringsanlegget, og i det øyemed benytte alle over eiendommen førende veier for transport av materialer. Om fornødent skal ledningens eier ha adgang til å forbedre adkomstveiene eller bygge nye veier samt klopper og bruer over elver, vann og myrer, eller trapper, stiger, taubaner eller lignende ved fjellstyrtninger eller gjerder. Slike nylagte veier, bruer m.v. blir å betrakte som varige hvor intet annet spesielt er anført.

   Hvor El-verket gjør bruk av bestående veier og påfører disse skader, blir skaden å utbedre av byggherren når anleggsarbeidet er ferdig.

   Erstatning for El-verkets bruk av bestående veier i anleggstiden og senere, fastsettes av skjønnet i de tilfeller hvor dette er spesielt anmerket i rettsboken. Forøvrig blir erstatningen for bruken av bestående veier å fastsette ved

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

minnelig overenskomst eller senere skjønn.

Nærværende skjønn tar i betraktning skader og ulemper som følger av senere vanlig ettersyn og vedlikehold. Det forutsettes herunder at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark foretas i tiden etter innhøstningen. Når slike arbeider foretas før innhøstningen, blir skaden å erstatte hver enkelt gang etter overenkomst , eventuelt ved skjønn.

10. Byggherren forbeholder seg rett til å foreta mindre forskyvninger av linjen og mastepunktene under byggingen.

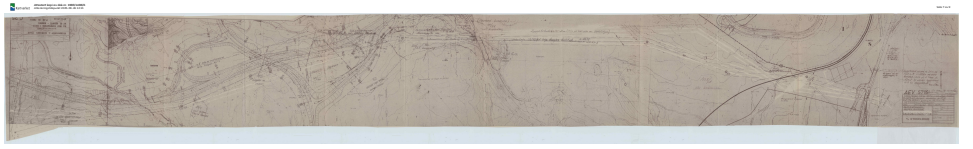
11. Utgifter som måtte oppstå i forbindelse med kryssingen av bestående lysledninger, telefonledninger, taubaner o.l. innretninger blir å bære av byggherren direkte og holdes utenom skjønnet. Det samme gjelder utgifter til å avverge forstyrrelser fra overføringsanlegget på bestående telefonledninger. E-verket ordner det nødvendige med hensyn til det offentliges godkjenning av kryssing med bestående lysledninger m.v.

Utgifter ved eventuelle senere tilkommende ledningskryssinger holdes utenom skjønnet og blir å gjøre opp ved minnelig overenskomst eller senere skjønn.

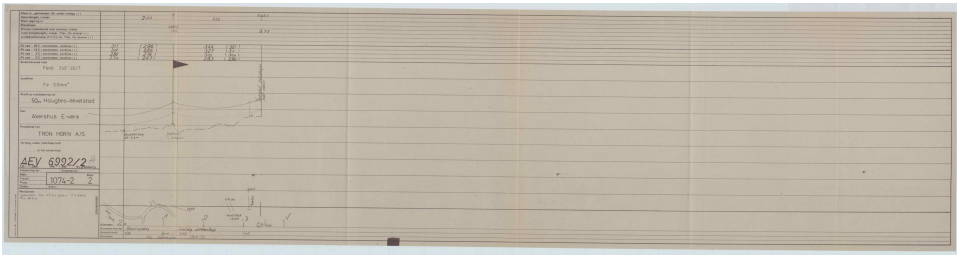
Skjønnet tar ikke hensyn til eventuelle radio-, telefon- eller fjernsynsforstyrrelser som overføringsanlegget kan komme til å volde. Hvis slike forstyrrelser viser seg å oppstå, skal ledningens eier gjennom elektrisitetstilsynet søke dem best mulig avhjulpet. Hvis forstyrrelsene ikke lar seg forhindre, blir spørsmålet om erstatning å avgjøre ved senere skjønn hvis ikke minnelig ordning opprettes.

12. Der hvor byggherren med samtykke av grunneieren har påbegynt linjebyggingen før skjønn er avholdt, skal der- hvis annet ikke fremgår av inngåtte avtaler- i erstatningen tillegges og inkluderes rente fastsatt av skjønnsretten fra det tidspunkt tillatelsen ble gitt.

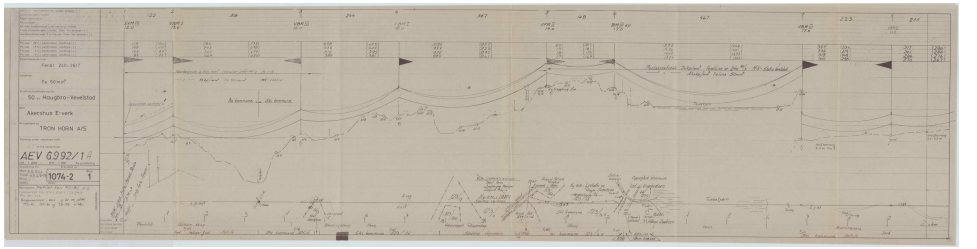
.....



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1819/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21
Side 1 av 1

Vedlegg til avtale med Ski kommunale vannverk.

DAGBOKFØRT
25.FEB.83 01819
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av gnr. 107 Bnr. 1
Paul Arbo Stenersen gate/veg som har vedtatt Ski kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og seinere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkverket før det foretas noe arbeide ved eiendommens vann- og kloakkanlegg.

2. Vann- og kloakkverket har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.

3. Når vann- og kloakkverket krever det, skal eieren sløyfe private renseanlegg og utslipp for eiendommens spillvann og føre avløpet direkte til offentlig spillvannsledning.

   Drensvann, takvann og annet overvann skal føres i egen ledning til offentlig overvannsledning.

4. Kommunen har ikke noe ansvar om eiendommens private ledningsanlegg, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, tilstoppes eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkverkets side.

5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning og renseanlegg som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, fett, sement, kalk o.l.

6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller veg.

7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i elv, bekk eller sjø.

8. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent.

   Vann- og kloakkverket har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglement og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.

9. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.

10. Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Ski vann- og kloakkverks samtykke.

Ski, den 14/2-83

Ski kommune
Erling Rønnebu
Rådmann
Skjøteinnhaver

Eier

Erklæringen er i dag levert til tinglysing og gebyr, kr _____ er betalt.

Sorenskriveren i Indre Follo, den .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/2907/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:23
Side 1 av 1

KOPI

DAGBOKFØRT
85 2907
19.MARS 02907
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G

Ski kommune som eier av parsell Langhus Idrettspark under gnr. 107, bnr. 1 i Ski, gir med dette eiendommen Møllerenga, gnr. 107, bnr. 2 i Ski, stedsevarig bruksrett til adkomst fra Berghagan via vegtilknytning mellom denne og Langhus Idrettspark og videre over parsell Langhus Idrettspark slik som kart datert 24.3.1984, sist revidert 2.10.1984 viser. Ski kommune vedlikeholder stikkvegen fra Berghagan til Langhus Idrettspark og vegadkomst videre fram til grensen med gnr. 107, bnr. 2. Dersom bruken av gnr. 107, bnr. 2 utvides, forbeholder kommunen seg rett til å komme tilbake til krav om refusjon.

Kommunen forbeholder seg rett til å endre vegtraséen uten erstatning eller utgifter for gnr. 107, bnr. 2 for dette.

Dersom ikke annet særskilt blir avtalt, skal ny eventuell vegtrasé komme inn til grunnen på gnr. 107, bnr. 2 der hvor eksisterende veg ligger idag.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på parsell Langhus Idrettspark under gnr. 107, bnr. 1 i Ski.

Ski kommune, den 18 MARS 1985

Ingrid Daum
ordfører

Som eier av gnr. 107, bnr. 2 i Ski samtykker jeg i ovenstående.

Ski, den 15-3-85.

John Klinge.

10/1 07 289

Riktig kjøpepris:

KJØPEKONTRAKT.

Mellom Rexroth A/S, Berghagan 1, Langhus, som kjøper og
Ski kommune som selger inngås slik kjøpekontrakt:

REGISTRERT
6 OKT. 1989
SØRENSKRIVEREMBETET I INDRE
Dagbokn.: 15568

1. -------

2. -------

3. Kjøper Rexroth A/S skal kunne bygge ut den del av vegens hammerhode som forblir liggende på kommunal grunn og som ligger i den av ny regulert adkomstveg til firmaets eiendom.

4. ---------

5. ---------

Ski, den 31. mai 1989.

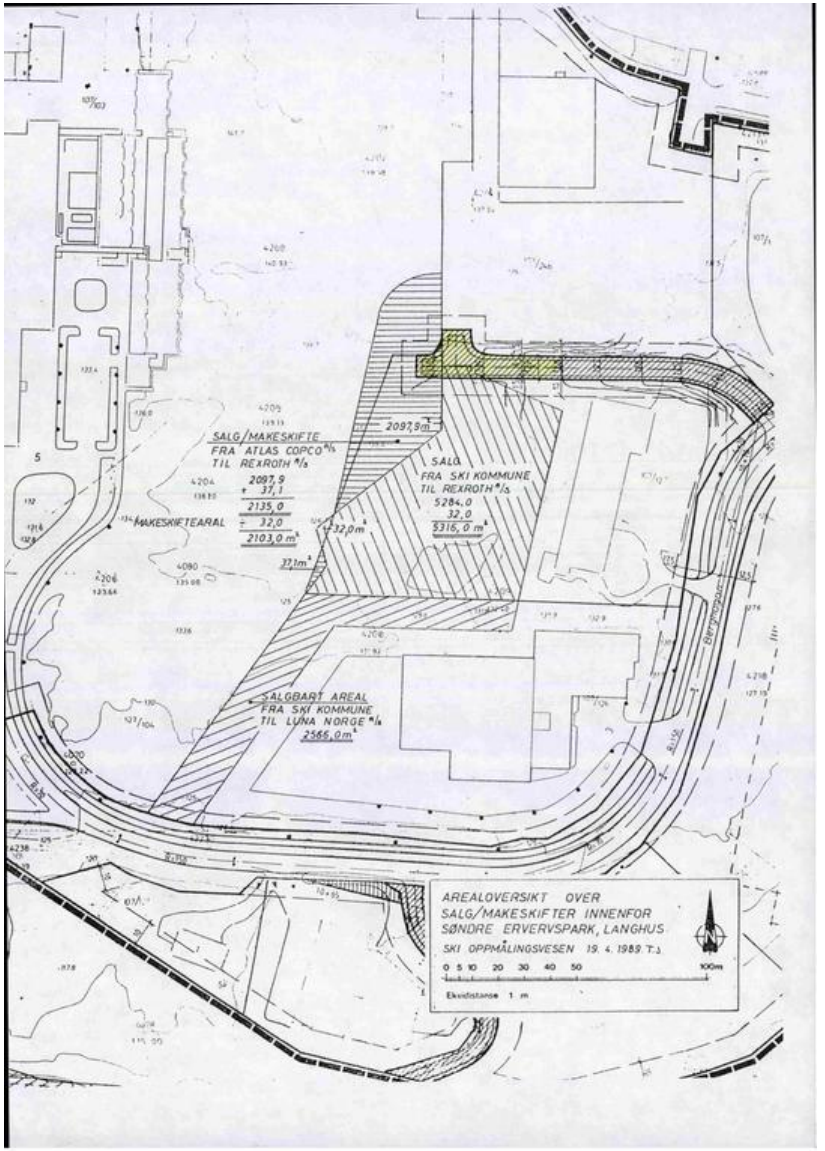
For Rexroth A/S:

.....
Bo Sundstedt
(sign.)

For Ski kommune:

.....
Kjell Opsahl
(sign.)

Dokn: 15568 Tinglyst: 06.10.1989 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


SALG/MAKESKIFTE
FRA ATLAS COPCO A/S
TIL REXROTH A/S
4204
2097,9
37,1
2135,0
32,0
2103,0 m²
MAKESKIFTEAREAL
2097,9m²
32,0m²
37,1m²
SALG
FRA SKI KOMMUNE
TIL REXROTH A/S
5284,0
32,0
5316,0 m²
SALGBART AREAL
FRA SKI KOMMUNE
TIL LUNA NORGE A/S
2566,0m²
AREALOVERSIKT OVER
SALG/MAKESKIFTER INNENFOR
SØNDRE ERVERVSPARK, LANGHUS
SKI OPPMÅLINGSVESEN 19. 4. 1989 T.J.
0 5 10 20 30 40 50 100m
Ekvidistanse 1 m

Akershus Energiverk
1927 Rånåsfoss

REGISTRERT
26 FEB. 1992
INDRE FOLLO
HERREDSRETT
Dagboknr: 2465

446.5 KS/ujv
20.11.1991

AVTALE

Dokn: 2465 Tinglyst: 26.02.1992 Emb: 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GRUNNEIER : SKI KOMMUNE G.NR.107 B.NR.1
KOMMUNE : SKI
LINJEANLEGG: 50 kV LINJE VEVELSTAD-BRU

Mellom ovennevnte grunneier (heretter benevnt grunneieren) og Akershus Energiverk (heretter benevnt AEV) er i tilknytning til ombygging og flytting av en 72,5 kV kraftledning fra Vevelstad transformatorstasjon til Bru transformatorstasjon i Ski kommune som fullt og endelig erstatningsoppgjør for masteplasser, og for skader og ulemper av enhver art ved utstikking, bygging, drift og vedlikehold av kraftledningen inngått slik overenskomst:

1. Kraftlinjens plassering og utførelse, forutsetningene for anlegget av linjen og omfanget av de rettigheter som erverves framgår av:

1.1. Kart i målestokk 1:5000 tegn. nr. 13928.
1.2. Lengdeprofil AEV tegn nr. 6992/4 og 5.
1.3. Mastebilde AEV tegn. nr. 14747 og 8276.
1.4. Alminnelige skjønnsforutsetninger 50/72,5 kV linje Follo-Bru, seksjon Vevelstad-Bru av 23.08.90.

Spesielt for denne eiendom gjelder avtale om flytting av trase på grunn av byggefelt Q3. Tidligere trase frigis og overføres vederlagsfritt til Ski kommune.

Ski kommune stiller vederlagsfritt for AEV en ny trase på sin eiendom med alle linjerettigheter. Når denne avtale er undertegnet sletter AEV sine rettigheter i tidligere trase på eiendom 107/1 i Ski.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/2465/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:20

2

Ved senere vedlikeholdsarbeider som medfører avlingstap, skade på drensgrøfter, plen, prydbusker, private veier o.l. blir dette å erstatte ved minnelig overenskomst, eller ved lensmannsskjønn om enighet ikke oppnås.

Grunneier samtykker i at de ervervede rettigheter tinglyses som stedsvarig heftelse på den berørte eiendom med samme virkning som om rettighetene var blitt ervervet på grunnlag av foranstående forutsetninger ved ekspropriasjon.

Mulig anleggsskade i forbindelse med byggearbeidet forutsettes oppgjort i minnelighet. Oppnås ikke enighet, blir erstatning for anleggsskader å fastsette ved lensmannsskjønn.

Det forannevnte grunnlag for de ervervede rettigheter i henhold til vedlagte skjønnsforutsetninger datert 23. august 1990 aksepteres av begge parter.

Rånåsfoss 22/11 1991

for Akershus Energiverk

Kjell Dahle
sjefingeniør

Ski 9/12 1991

som eier av g.nr.107
B.nr.1
i Ski kommune

Ski kommune
Ordfører

grunneier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/14382/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:19

SKI KOMMUNE
ORDFØREREN

TINGLYST
18 DES. 92
INDRE FOLLO TINGLYSINGSDISTRETT
DAGBOKNR. 14382

Doknr: 14382 Tinglyst: 18.12.1992 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

Deres ref.: Vår ref.: Arknr.: Dato:

Det bekreftes med dette at eiendommen gnr. 107, bnr. 600 i Ski gis rett til adkomst fra Regnbuevegen over eiendommen gnr. 107, bnr. 1 med slik veibredde (veigrunn 10m bredde) og slik føring som reguleringsplan for Regnbuen næringsområde, vedtatt 07.10.1992, viser.

Bruken av veggrunnen er vederlagsfri. Veggrunnen forblir i kommunens eie.

Eier av gnr. 107, bnr. 600 må selv bekoste bygging av vegadkomsten.

Det er en forutsetning at Ski kommune som eier av innenforliggende parsell eller senere eiere av denne, kan nytte vegadkomsten på samme måte som angitt i avtale mellom kommunen og leietaker av gnr. 107, bnr. 600 for den vegstrekning som går over gnr. 107, bnr. 600.

Også andre parseller som etter gjeldende reguleringsplan skal nytte denne vegadkomsten fra Regnbuevegen, har rett til slik bruk.

Den som har hatt kostnader med byggingen, kan fordele disse på brukerene etter areal og den strekningen av vegen den enkelte nytter.

Ordføreren i Ski, den 14. desember 1992

Odd Jørgen Steen
Ordfører

Det bekreftes at Odd Jørgen Steen har underskrevet nærværende erklæring.

Ski, den 14. desember 1992

Postadresse: Postboks 10 1401 Ski
Kontoradresse: Rådhuset Idrettsvegen 8 Ski
Postgiro: 0804 5348602
Bankgiro: Den norske Bank: 5179.05.50025
Telefon: (09) *87 87 00
Telefax: (09) *87 87 70

SKI KOMMUNE
RÅDMANNEN

TINGLYST
5 SEPT 1997
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 11023

ERKLÆRING OM RETT TIL ATKOMST

Ski kommune gir med dette gnr. 107 bnr. 737 rett til atkomst over gnr. 107 bnr. 1.

Det gis primært rett til gangatkomst. Atkomstretten dekker imidlertid også behovet for nødvendig transport til eiendommen (flyttebil o.l.). Atkomstens beliggenhet vises på vedlagte kartskisse.

Fester dekker kostnadene med nødvendig opparbeidelse og vedlikehold av atkomsten.

Forhold som regulerer parkering for eiendommen ivaretas i egen skriftlig avtale mellom Ski kommune og fester av gnr. 107 bnr. 737.

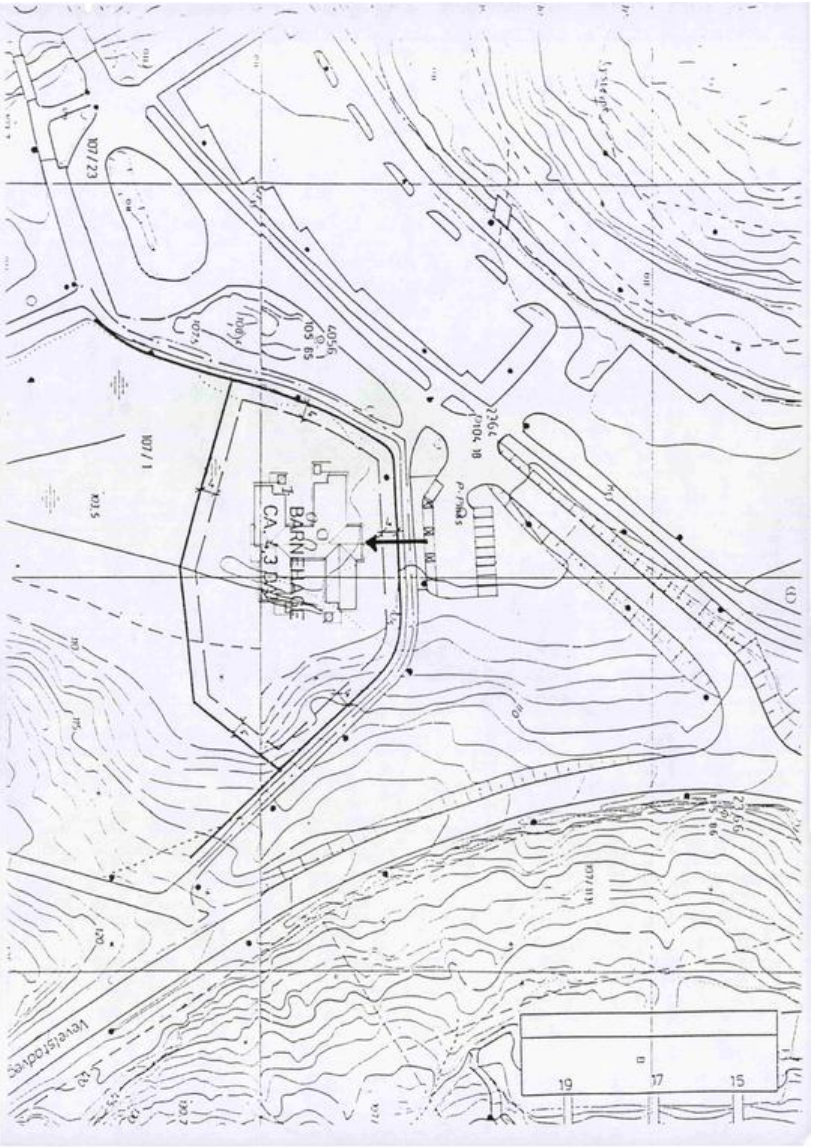
Denne erklæring tinglyses som en heftelse på gnr. 107 bnr. 1 i Ski kommune.

Dokn: 11023 Tinglyst: 05.09.1997 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ski, 06.08.1997

Ski kommune

Hay Britta Christoffersen
Rådmann


BARNEHAGE
CA. 4.3 DAA
Vevelstadveien
19
17
15

Retur til:
Rådmannen i Ski
Postboks 3010
1402 Ski

TINGLYST
- 5 APR 2000
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR: 4262

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undefestenr.
0213	Ski	107	795		

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
9 6 0 5 0 7 8 7 8	Ski kommune	

Dokn: 4262 Tinglyst: 05.04.2000 Emb: 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
979 851 480	A/L Langhuset BA	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 100,- Kroneretthundre 00/100

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
40	17.10.1997

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.

1. Fester skal føre opp allbrukshus på tomten slik tegninger datert 22.01.98 med senere endringer viser. Fester må bekoste all adkomst (veg/ledninger/kabler) fra anvist tilknytning utenfor tomten.
2. Lokalene kan ikke leies ut til handels- og/eller næringsvirksomhet o.l. Unntak for avsatte kafeteria-/kiosklokaler som nyttes til dette formålet. Annen bruk må skriftlig avtales med bortfester.
3. Festeretten kan ikke pantsettes.
4. Festeretten og/eller bygninger kan ikke avhendes til andre uten bortfesters skriftlige samtykke.
5. Ved opphør/bortfall av festeavtalen, skal fester rydde tomten. Bortfester kan overta bygninger etter avtalt pris eller mot takst. Jfr. pkt. 6 under pkt. 8.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	X Kartforretning/målebrev	Datert 07.03.00	Ski kommune
	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	X Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. NB.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	1. Lokalene skal leies ut til ideelle/kulturelle eller kommunale eller til arrangementer o.l. 2. Fester har gjennom nærmere avtale rett til adkomst til bygget over inntilliggende del av gnr. 107, bnr. 1 for vare-/hbdicaptransport, bygging og vedlikehold. Bortfester utarbeider egen utomhus-/transportplan. Fester bekoster opparbeidelse, drift og tilbakeføring. 3. Fester må holde bygninger i alminnelig god stand med drift som ikke sjenerer nærmiljøet. 4. Ved misligbold av festeavtalen, kan bortfester kalle festeretten tilbake dersom fester ikke retter forholdene etter en kort frist. 5. Tvister løses ved voldgift hvor hver av partene oppnevner ett medlem og justitiarius ved Indre Follo herredsrett oppnevner det tredje medlemmet som blir leder. Tvistemålslovens kap. 32 nyttes. 6. Ved bortfesters erverv av bygninger, har takstmenn samme sammensetning og samme lovgrunnlag som angitt under pkt. 5. 7. Tomtefestelovens regler gjelder hvor ikke annet er festsatt i festeavtalen.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Ski, 04.04.00

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ORDFØREREN I SKI

GEORG STUB

Sted, dato: Ski, 04.04.00

Festers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FOR A/L LANGHUSET BA
PER CHR. AUNE
ROLF ITTERENG
STYRELEDER

KJØPEKONTRAKT BOLIGTOMT I TYTTEBÆRLIA 1-23 OG KREKLINGSVINGEN 14, BØLERÅSEN I SKI

Retur til:
Floberghagen Eiendom AS
Jernbanevn. 2, 1400 Ski
Org. nr. 982 167 353

TINGLYST
DAGBOKNR: 103831
03 JAN. 2006
STATENS KARTVERK

KJØPEKONTRAKT

Ski kommune som selger (heretter kalt **SK**) og

Finn Mathisen f.nr.: 160663 [redacted]
Skausnaret 14C
1262 OSLO
Tlf: 92461800

Doknr: 103831 Tinglyst: 03.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som kjøper(e) (heretter kalt **Kjøper**), inngår det med dette slik kjøpekontrakt:

1. Salgsobjekt og formidler.

1.1 **SK** selger til **Kjøper** eiendommen gnr. 107, bnr. 936 i Ski, Tyttebærlia , 1405 Langhus, på de i denne kjøpekontrakten satte vilkår for **Kjøpers** oppføring av bolig. Eiendommen selges fri for økonomiske heftelser.

1.2.1 Tomtens areal og avgrensning fremgår av tinglyst målebrev.

1.2.2 For eiendommen gnr. 107, bnr. 939 i Ski, Kreklingsvingen nr. 14, gjelder spesielt:

Tomten er ment for oppføring av 2-mannsbolig/ 2 boenheter, men **Kjøper** kan i stedet føre opp én enebolig på denne om han ønsker dette. Se også pkt. 2.1.2.1.2.

1.3 Reguleringsplan for felt Q 3, Langhus, vedtatt 30.01.85, med bestemmelser vedtatt 06.10.99, endret 26.01.05, samt tomtedelingsplan for delfelt E 3, vedtatt 31.08.05, er bestemmende for utnytting av tomten.

1.4 For gjennomføring av salget, betjener **SK** seg av meglerfirmaet Floberghagen Eiendom AS, Jernbaneveien 2, 1400 Ski.

Ski, den
For kjøper (initialer):

For Ski kommune:

2. Kjøpesum , omkostninger og oppgjør

2.1.1 Kjøpesummen settes til kr 1.330.000,-.I tillegg skal **Kjøper** bære omkostningene med oppmåling samt med tinglysing av målebrev, kjøpekontrakt, skjøte og annet som måtte være nevnt i salgsoppgaven.

2.1.2.1.1 **Kjøper** skal samtidig med kjøpesummen betale inn kr. 10.000,-, som er **Kjøper** sin andel i Blåbærveien grendehus. Dette grendehuset er et sameie mellom boligeierne i delfeltene E1, E2, E3, E5B, E6B og E7, med en lik eierandel på hver. Sameiet er etablert og drives i samsvar med vedtatte vedtekter.

2.1.2.1.2 For eiendommen gnr. 107, bnr. 939, Kreklingsvingen 14, gjelder spesielt:

Kjøper av denne eiendommen skal til avvik fra ovenstående innbetale en andel i Blåbærveien grendehus på kr. 20.000,-, svarende til kr. 10.000,- pr. boenhet

Dersom det kun er ført opp 1 boenhet på tomten, vil **Kjøper** ved dokumentasjon om dette (f.eks. gjennom fremlagt brukstillatelse for 1 boenhet på tomten) få tilbakebetalt kr. 10.000,- fra **SK**. Se også pkt. 1.2.2 ovenfor. Denne tilbakebetalingen blir holdt utenom megler.

2.1.2.2 Ved sin underskrift på nærværende kjøpekontrakt, påtar **Kjøper** seg å gå inn som medlem av sameiet Blåbærveien grendehus, å følge de vedtekter som til en hver tid er vedtatt for sameiet og å betale inn til sameiet den terminvise kontingenten som sameiet fastsetter til deltakelse i grendehusets driftskostnader.

2.1.3 Kommunale tilknytningsavgifter, gebyrer for byggemelding og andre kommunale avgifter i tilknytning til byggverket holdes utenom denne kjøpekontrakten.

2.2.1 Ved underskrift av kjøpekontrakten, skal **Kjøper** betale inn til meglers klientkonto nr. 5010.06.85245 et a konto-beløp som utgjør 10 % av kjøpesummen angitt i pkt. 2.1.1.
Opptjente renter på innbetalt akontobeløp tilfaller **SK.**

2.2.2 Rest kjøpesum tillagt ovennevnte omkostninger og tillegg etter nærmere spesifisert oppgave fra megler, skal innbetales til meglers klientkonto nr. 5010.06.85245 snarest og senest innen 2 uker fra kjøpekontraktens underskrift.

Ved forsinket betaling svares kjøper den til enhver tid fastsatte

forsinkelsesrente i h.h.t. Lov om forsinkelsesrente, til **SK**. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til alt er betalt.

2.3.1 Dersom hele restkjøpesummen med omkostninger ikke er betalt innen de frister som er angitt under pkt. 2.2.2 ovenfor, kan **SK** trekke tilbake tildelingen av tomten og tildele denne til annen kjøper. Megler dekker sine og kommunens omkostninger av det innbetalte a konto-beløpet.

2.4.1 **Kjøper** er selv ansvarlig for at tilknytningsavgifter for tilknytning til ekstern infrastruktur betales til rette vedkommende.

2.4.2 **Kjøper** er forpliktet til å dekke eventuelle nye avgifter/skatter o.l. eller økning av eksisterende slike som måtte bli innført etter dato for kontraktsinngåelsen.

3. Ledninger, kabler og veier.

3.1 Grunnarealene for den felles kjøreveien gjennom feltet med skråninger og snuplass/snøopplag, gangvegareal og friarealer/lekearealer innenfor delfelt E 3 forblir i **SK**'s eie.
Vedrørende disse arealene forholder man seg for øvrig slik:

3.1.1 **SK** overtar drifts- og vedlikeholdsansvaret for kjøreveien gjennom feltet fra Tyttebærlia frem til snuplass ved Blåbærveien.

3.1.2.1 Eierne av enkelttomtene innenfor delfelt E 3 står solidarisk ansvarlig for utvikling, drift og vedlikehold av friareal/lekeareal innefor delfeltets grenser.

3.1.2.2 Utviklings-, drifts- og vedlikeholdsansvaret håndheves av det vellet/ grendelaget som blir opprettet for feltet, jfr. etterfølgende pkt. 7.1. Kostnadene dekkes inn gjennom avgift til vellet/grendelaget.

3.2.1 **SK** forestår eierskap, drift og vedlikehold av hovedledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer, slik dette går frem av vedlagt ledningsplan med påført dato 26.04.2006. Dette gjelder i hovedsak ledninger/kummer i hovedveiene.

3.2.2 Kommunal vannledning vil krysse enkelttomter, slik ledningsplanen viser. Kjøper av tomt med slike kryssende ledninger må forholde seg til disse ledningene ved prosjektering av bygning på tomten og med de krav til avstand for bygning som kommunalteknisk etat setter for slike ledninger.

3.3.1 **SK** eller den kommunen bemyndiger, har rett til å legge/ha liggende

over **Kjøpers** eiendom de ledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer samt de elektriske kabler og/eller telekommunikasjonskabler og TV-kabler med tilhørende skap som det måtte være behov for. **Kjøper** gir sitt samtykke til dette ved sin underskrift på nærværende kjøpekontrakt.

3.3.2 Det samme gjelder veggrøfter/vegskråninger/skjæringer, sluk, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg som berører **Kjøpers** eiendom.

3.3.3 **SK** eller den kommunen bemyndiger, har rett til fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av disse ledninger/kabler med eventuelle tilhørende kummer og skap. Skader som måtte oppstå på den enkelte eiendommen ved det fremtidige tilsyn og vedlikehold av ledningsanlegget/kabelanlegget, erstattes av kommunen eller av den som kommunen har gitt bemyndigelse, og etter minnelig overenskomst eller dersom slik overenskomst ikke oppnås etter takst overensstemmende med etterfølgende regler angitt i pkt. 4 med underpunkter.

3.4 For de øvrige ledningsanlegg/kummer/kabelføring innenfor delfelt E 3 forholder man seg slik:

3.4.1 Ledninger for vann, overvann og spillvann føres fra anboringspunkt på de kommunale ledningene beliggende i hovedveien gjennom delfeltet og inn på den enkelte tomten. **Kjøper** må selv videreføre/bekoste slike ledninger inn til hus.

3.4.2 **Kjøper** er ansvarlig for drift og vedlikehold av egne stikkledningene for vann/overvann/spillvann fra anboringspunktene på de kommunale ledningene og frem til eget hus.

3.4.3 Strømkabler, telekommunikasjonskabler, TV-kabler og lignende bli likeledes lagt frem til/innenfor tomtens grenser. **Kjøper** må selv videreføre/bekoste slike kabler ført frem til hus.

3.4.4.1 **Kjøper** samtykker ved underskrift av denne kjøpekontrakt i at kabler fra andre eiendommer som krysser/skal krysse kjøpers eiendom, kan gjøre dette uten at kjøper skal kreve erstatning for det.

3.4.4.2 Likeledes samtykker **Kjøper** i at eiere til slike kabler i all fremtid har rett til drift og vedlikehold av disse, herunder til graving og utskifting av ledninger, kabler og andre vedlikeholdsarbeider for disse. Erstatning for disse arbeidene fastsettes som beskrevet under pkt. 4 med underpunkter.

3.5.1 De skader som **Kjøper** eller den som står ansvarlig for ham måtte

forvolde på kommunens veianlegg, ledningsanlegg med kummer, på elektriske anlegg eller på nedlagte TV-kabler med tilhørende skap eller på telekommunikasjonsanlegg e.l., under sine byggearbeider eller ved senere drift/vedlikehold av egne stikkledninger/kabler, rettes opp av **Kjøper** umiddelbart for egen kostnad. Se også pkt. 3.6.1 og 3.6.2.

3.5.2 Dersom dette ikke skjer umiddelbart, kan eier av ledninger/kabler foreta opprettingen for **Kjøpers** kostnad og med erstatning som angitt under pkt. 4 med underpunkter.

3.6.1 **Kjøper** forplikter seg til å innskjerpe overfor eventuelle som skal utføre byggearbeider eller andre arbeider for ham, at vedkommende må avverge skade på anlegg som eies av **SK** eller andre eller som andre eiere i delfelt E 3 er ansvarlige for.

3.6.2.1 Det presiseres spesielt at **Kjøper**/eier av den enkelte tomt er ansvarlig for asfaltskader og annen skader på veianlegg som er forårsaket av **Kjøper/tomteeier** eller noen som **Kjøper** har engasjert. Dette kan være asfaltskader som forårsakes av tyngre kjøretøy/beltegående maskiner og/eller skader som oppstår i forbindelse med gravearbeider i veien. Slike skader skal **Kjøper** rette umiddelbart og tilfredsstillende for egen kostnad.

3.6.2.2 Dersom dette ikke skjer, kan **SK** for kommunale veier og Vellet/grendelaget for de anlegg disse er ansvarlige for som beskrevet foran, utføre arbeidene og krever refusjon fra **Kjøper**.

4. Erstatningsfastsetting, takst og voldgift.

4.1 Erstatninger fastsettes etter minnelig overenskomst eller dersom slik ikke oppnås, da ved takst med bindende virkning fastsatt av en takstmann som partene blir enige om. Reglene i Voldgiftsloven av 14.05.2004 legges til grunn.

4.2 Kommer partene i løpet av 3 uker ikke til enighet om oppnevning av takstmannen, oppnevnes denne - på anmodning av en av partene - av sorenskriveren ved Follo tingrett - eller den rettsinstansen som måtte overta denne myndigheten.

4.3 Påregnes erstatningen å overstige kr. 100.000,-, trer en voldgiftsrett overensstemmende med reglene i Voldgiftsloven av 14.05.2004 i takstmannens sted om partene ikke blir enige om noe annet.

4.4 Ved takst hvor en takstnemnd skal etableres, fungerer voldgiftsretten som takstnemnd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/103831/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:03

5. Tomten med tilknyttede vilkår.

5.1.1 Den eiendommen som er angitt under pkt. 1.1, overtas av **Kjøper** fritt for økonomiske heftelser og i den stand den har på tidspunktet for underskrift av denne kjøpekontrakten ("as is"/"som den er"), med de ledninger, kummer og kabelfremføringer som ligger til/inne på tomten og med fremførte adkomstvei til tomtens grense. Tomtedelingsplanen viser atkomstpunktet på tomten.

5.1.2 **Kjøper** har besiktiget tomten og har satt seg inn i de forhold som gjelder på stedet.

5.2 **Kjøper** er kjent med og aksepterer at **SK** eller den **SK** engasjerer eller gir sitt samtykke, ikke er forpliktet til å erstatte skader på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at det er til hinder for reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på veianlegg, ledninger og kabler, herunder skader forårsaket ved snørydding.

5.3 I den grad det skjer oppfylling eller utgraving av **Kjøpers** tomt, kan slike arbeider først utføres etter at **Kjøper** har vært i drøfting med eierne av de tomter som ligger inntil **Kjøpers** eiendom og eventuelt har avtalt å utføre slike arbeider i samarbeid med denne/disse. Dette særlig i de tilfeller hvor slike arbeider vil berøre disse naboeiendommer.

6. Skjøteutstedelse, byggefrister, tilbakeføring m.v.

6.1 Skjøte på eiendommen utstedes straks **Kjøper** har underskrevet de kontrakter og avtaler som forlanges, nærværende kjøpekontrakt eller ekstrakt av denne med heftelser og forpliktelser er tinglyst som heftelse på eiendommen, **Kjøper** har innlevert til megler utfylt skjema om konsesjonsfrihet bekreftet av Ski kommune (se pkt. 6.3) og **Kjøper** har innbetalt kjøpesum tillagt omkostninger og eventuelle renter til megler/**SK** (se pkt. 2.2.2).

6.2 Arbeider på tomten kan ikke starte opp før skjøte er utstedt og tinglyst, og før nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.3 Dersom det kreves konsesjon til kjøpet eller utfylling av skjema om konsesjonsfrihet, må kjøper selv fylle ut og sende slike til megler med Ski kommunes bekreftelse før skjøte vil bli utstedt.

6.4.1 Den som tildeles tomt, må bebygge denne med bolig etter gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan og må innen 2 år fra skjøtetidspunktet ha innhentet midlertidig brukstillatelse for boligen. I særlige tilfeller kan

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/103831/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:03

Kjøper søke **SK** om en kort forlengelse av fristen.

6.4.2 Ved brudd på denne forutsetningen, kan **SK** uten videre ta tomten tilbake mot at **Kjøper** tilbakebetales den innbetalte kjøpesum eksklusiv avgifter i tilknytning til tinglysing av kjøpekontrakt/skjøte og eksklusiv medgåtte omkostninger. Det betales ikke renter av kjøpesummen i den tiden denne har stått hos **SK**. **Kjøper** skal derimot i tillegg bære kostnadene med tilbakeskjøting av tomten til **SK**.

6.5 **Kjøper** kan ikke avhende tomten i ubebygd stand til andre enn til **SK** eller til den **SK** peker ut. **SK** kan i særlige tilfeller frafalle forkjøpsretten.

6.6 **SK** har i tilfeller nevnt under pkt. 6.4.1, 6.4.2 og 6.5 ikke plikt til å gjøre sin for-/gjenkjøpsrett gjeldende.

6.7.1 Dersom **Kjøper** har utført arbeider på tomten, herunder byggearbeider, før tomten tilbakeføres til **SK** eller til den **SK** peker ut, skal verdien av disse arbeidene fastsettes etter takst på samme måte som angitt i pkt. 4 med underpunkter.

6.7.2 Takstnemnda skal ved sin vurdering legge til grunn verdien i markedet av slike investeringer i den grad en ny kjøper kan gjøre seg nytte av disse ved sin boligutbygging på tomten.

6.7.3 Takstnemndas kostnader, herunder kostnader med sakkyndige denne engasjerer, skal bæres av **Kjøper**.

7. Grendelag/Vel

7.1 Det skal opprettes et grendelag/vel for delfelt E 3 til ivaretakelse av delfeltets interesser og til drift av fellesanlegg m.v. slik dette går frem av denne kjøpekontrakten. **Kjøper** forplikter seg til å gå inn som medlem av dette grendelaget/vellet og til å betale den engangsavgiften og de årlige avgifter som grendelagets årsmøte fastsetter. Egne vedtekter vil bli lagt frem på grendelagets konstituerende møte for vedtak.

7.2 **SK** bistår med stiftelse av grendelaget/Vellet etter at samtlige tomter er solgt.

8. Annet

KJØPEKONTRAKT BOLIGTOMT I TYTTEBÆRLIA 1-23 OG KREKLINGSVINGEN 14, BØLERÅSEN I SKI

8.1 Det er ikke anledning til - uten bygningsmyndighetene sin godkjenning - å føre opp utvendige innretninger eller antenneanlegg, så som parabolantenne, større radioantenne m.v.

8.2 Det er ikke anledning til å drive næringsvirksomhet i boligfeltet som kan medføre lagring, økt trafikk, virke estetisk skjemmende og/eller medføre ulemper for feltets øvrige beboere.

8.3 Nærværende kjøpekontrakt fraviker reglene i lov om avhending av fast eiendom av 03.07.1992 i enkelte forhold, bl.a. lovens § 2-6.

8.4 Denne kjøpekontrakt med tilliggende forpliktelser og rettigheter eller en ekstrakt av denne tinglyses som heftelser på eiendommen angitt under pkt. 1.1. Heftelsene kan ikke slettes uten samtykke av den som har rettighet etter heftelsen samt fra Ski kommune.

8.5 Denne kjøpekontrakten utstedes og underskrives i 5 eksemplarer, hvorav **Kjøper, SK** og Floberghagen Eiendom AS hver beholder ett eksemplar og 2 sendes for tinglysing.

Ski, den

kjøper

Ski, den 7/12.06

Ski kommune

ORDFØREREN I SKI

Ski, den
For kjøper (initialer):

For Ski kommune:

Organisasjonsnr. *960507878* Undernr. *976636732*

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: SKI KOMMUNE

J.nr. *06/1254*

Målebrev nr. *11559/179*

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	*107*	*936*	
Bruksnavn/adresse	*Tyttebærlia 9*		
Areal	*765.7* m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	*15.5.2006*
Rekvirent	*Ski kommune v/ordfører Amund Kjernli*
Bestyrer	*Torbjørn Øygard*
Forretning	*Kart- og delingsforretning over en parsell av 107/1 er avholdt i henhold til tomtedelingsplan for felt E3 Bøleråsen.*

Doknr: 263567 Tinglyst: 06.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ski	*16.5.2006*	*Oddmund Arntsberg geodatasjef*	*Torbjørn Øygard overing.*

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel: TINGLYST DAGBOKNR 263567 - 6 JUNI 2006 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
107	936	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 6626468 Y 604779

Kartblad: 32-05-516-130-24-10 | X | Euref89 sone 32

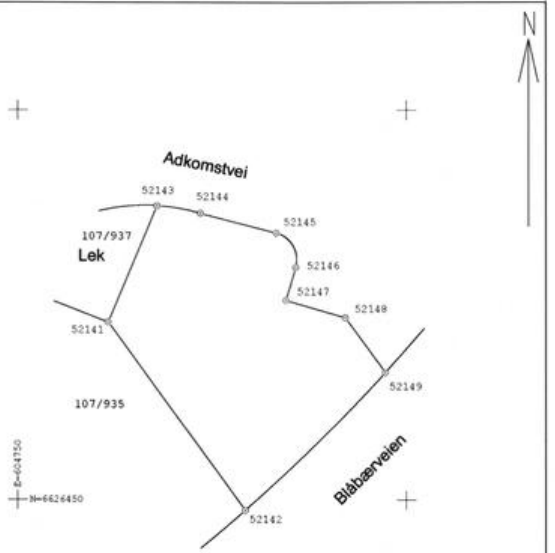
Målestokk 1: 500 | Areal 765.7 m²

Jnr: 06/1254

Målebrev nummer: 11559

Utskilt fra: 107/1

Arealet refereres til kartplanet



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
52141	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626472.86	604761.62	16.19	
52143	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626487.77	604767.92	5.71	25.25
52144	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626486.80	604773.53	10.07	
52145	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626484.27	604783.28	5.60	3.50
52146	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626479.90	604785.76	4.42	
52147	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626475.66	604784.52	7.98	
52148	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626473.41	604792.17	8.71	
52149	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626466.38	604797.32	25.27	243.25
52142	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626448.67	604779.31	29.96	

GIS/LINE Målebrev

S.S. Mai 2006

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/337/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Likelyd. skrpt. tgl. v/

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 337 1963 29/1

3. Grunneieren kan selv hugge og beholde de trær som til enhver tid må fjernes fra ledningsgaten. E.verket er imidlertid villig til å sørge for førstegangs rydding og overta treverket efter nærmere avtale. E.verket kan senere til enhver tid kreve trær fjernet fra gaten innen en frist som det setter. Blir arbeidet ikke gjort innen fristen, kan e.verket selv utføre dette, og har rett til det felte virke og fremdriftsveier for dette.

4. Som hel og full erstatning for ovenstående rettigheter samt ulempe betaler Ski kommunale e.verk til Ski kommuneskoger en omforenet sum stor kr. 16.000,- - sekstentusenkroner - . Ski kommuneskoger overtar selv det felte tømmer.

Denne overenskomst kan tinglyses som hefte på eiendommen g.nr. 107 b.nr. 1, og utgiftene herved betales av Ski kommunale e.verk.

Ski kommunale Elektrisitetsverk.

Siggerud, Ski 18/1-1963

Ski Kommuneskoger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/337/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Skrp. kr. 160.-

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 337 1963 29/1

Overenskomst

vedrørende kraftledningen Bru - Vevelstad og Vevelstad Ødegården.

Mellom eieren av g.nr. 107, b.nr. 1 Ski kommuneskoger på den ene side og Ski kommunale e.verk på den annen side er inngått følgende overenskomst:

1. a. Ski kommunale e.verk har stedsvarig rett til å ha stående master av slik art som e.verket til enhver tid lovlig måtte ønske å bruke med nødvendige barduner og andre innretninger, strekke og ha hengende ledninger, alt av slik art og med slike spenninger som vedkommende myndigheter til enhver tid tillater. Det skal videre ha rett til å holde anlegget i drift, foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av master, ledninger og tilbehør.

b. Ski kommunale e.verk har stedsvarig rett til å benytte eksisterende veier til transport av materiell under bygging og drift av linjen, herunder rydding og kjøring av felte trær.

c. Ski kommunale e.verk har rett til i anleggstiden og senere og kreve fjernet trær i en bredde av 6 - seks - meter fra ytre fase på hver side i den utstrekning e.verket finner det nødvendig for anlegget og driften av linjen.
Større trær utenfor rydningsgaten som e.verket finner farlig for anlegget, kan e.verket til enhver tid kreve fjernet, men påtar seg da ansvaret for fellingen.

2. Grunneieren har rett til å dyrke eller på annen måte nyttiggjøre seg grunnen i og langs ledningsgaten i den utstrekning det ikke sjenerer driften av kraftledningen. Hus eller andre innretninger må ikke oppføres nærmere ledningen enn 6 - seks - meter fra nærmeste fase, målt i horisontalplanet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/669/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
1-63

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 1669 1964

Skjøte

Undertegnede Ski kommune v/ordfører Edgar Johannessen

født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Johannes Berget

født 3/6-1919 (Datum og årstall)

~~min~~/vår eiendom del av Berget

g.nr. 107 br.nr. 76 av skyld mk 0,04 i Ski herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr 11.000,-elvetusenkroner-

som er avgjort på omforenet måte. parsellen har full gjerdeplikt mot hovedbølet og ½ gjerdeplikt mot naboer.

Særlige bestemmelser: Forbud mot å anlegge noen bedrift.
Rett til å ta vann fra brønn.
Avtale om vegrett over parsellen i inntil 10-ti år.

Siggerud, Ski den 15. febuar 1964

Ski kommune

Edgar Johannessen

(Utstederens underskrift)

ordfører

Vi/jeg bekrefter herved at

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/669/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/4648/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:23
Side 1 av 1

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 4648 1965 - 22/12

E r k l æ r i n g

Gnr. 107/76

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. parsell 7 B av gnr. 107, bnr. 1 .....gate-vei som har vedtatt Ski kommunes vann og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til Ingeniørvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Ingeniørvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når Ingeniørvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift. Alle ulemper med private renseanlegg skal utbedres av eieren. Kommunen har intet ansvar for anlegget selv om Ingeniørvesenet har godkjent dette.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til ellerforurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra Ingeniørvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller veg.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i vann, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk. Eieren er ansvarlig for rettidig stengning av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig. Ingeniørvesenets pålegg om å rette mengler eller feil ved et anlegg, må nøye etterkommes av eieren innen den gitte frist. I motsatt fall kan Ingeniørvesenet la arbeidet utføre for eierens regning.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Ingeniørvesenets samtykke.

Ski, den 23/9 1965

..... Johs Bøgek
Skjøteinnehaver Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Indre Follo sorenskriverembete, Ski...../...19...

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2670/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:23
Side 1 av 1

O v e r e n s k o m s t

vedrørende kraftledning Vardstad – Bjørnmyra
Ski kommuneskoger.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 2670 1967
8/6

Mellom eierne av gnr. 107 bnr. 1
på den ene side og Ski kommunale elektrisitetsverk på den annen side er inngått følgende overenskomst.

1.a. Ski kommunale elektrisitetsverk har stedsvarig rett til å ha stående master av slik art som e.verket til enhver tid lovlig måtte ønske å bruke med nødvendige barduner og andre innretninger, strekke og ha hengende ledninger, alt av slik art og med slike spenninger som vedkommende myndigheter til enhver tid tillater. Det skal videre ha rett til å holde anlegget i drift, foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av master, ledninger og tilbehør.

b. Ski kommunale elektrisitetsverk har stedsvarig rett til å benytte eksisterende veier til transport av materiell under bygging og drift av linjen, herunder rydding og kjøring av felte trær.

c. Ski kommunale elektrisitetsverk har rett til i anleggstiden og senere å kreve fjernet trær i en bredde av tils. 12 m i den utstrekning e.verket finner det nødvendig for anlegget og driften av linjen.
Større trær utenfor rydningsgaten som e.verket finner farlig for anlegget, kan e.verket til enhver tid kreve fjernet, men påtar seg da ansvaret for fellingen.

2. Grunneierne har rett til å dyrke eller på annen måte nyttiggjøre seg grunnen i og langs ledningsgaten i den utstrekning det ikke sjenerer driften av karftledningen. Hus eller andre innretninger må ikke oppføres nærmere ledningen enn 6 - seks- meter fra nærmeste fase, målt i horisontalplanet.

3. Grunneierne kan selv hugge og beholde de trær som til enhver tid må fjernes fra ledningsgaten. E.verket er imidlertid villig til å sørge for førstegangs rydding og overta treverket efter nærmere avtale. E.verket kan senere til enhver tid kreve trær fjernet fra gaten innen en frist som det setter. Blir arbeidet ikke gjort innen fristen, kan e.verket selv utføre dette, og har rett til det felte virke og fremdriftsveier for dette.

4. Som hel og full erstatning for ovenstående rettigheter samt ulempe betaler Ski kommunale elektrisitetsverk til.....
.....

Denne overenskomst kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 107 bnr. 1 og utgiftene herved betales av Ski kommunale elektrisitetsverk.

Ski, den. 19/6 - 1967

Ski Kommuneskoger
.....
grunneier

.....
bevitnelse

.....
bevitnelse

Ski Kommunale Elektrisitetsverk
.....
Ski kommunale elverk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3671/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:22
Side 1 av 1

SKI KOMMUNESKOGER
Telefon 86 83 19
Postgiro 3 25 62
Bankgiro 1240.07.50074

Indre Follo ... Dagbok nr. 3671 - 76 25/5

1404 Siggerud, den

Avtale

mellom John Klinge eier av gnr. 107 bnr. 2 og Ski kommune eier av gnr. 107 bnr. 1 om gjerde.

Dalen nord for Møllerenga oppfylles av Ski kommune til høyder som avtalt under befaring 20/2-1976.

Delet er polygonbestemt og når fyllinga er ferdig blir disse fastlagt i marka og delelinja rettes ut slik at arealet blir som før og ingen eiendomsoverdragelse noen veg finner sted.

Kommunen setter opp gjerde i delelinja fra den bratte fjell-veggen nord for husa på Møllerenga og til Vesleenga der delet gjør en skarp sving mot sydøst.

Gjerdet oppsettes av impregnerte trestolper med 2.5 m avstand. Det brukes firkant sauenetting med en forsterkningstråd på toppen.
Gjerdet dettes opp senest ct år etter avsluttet fylling.

Kommunen har etter avtalen vedlikeholdet av gjerdet.

Denne avtalen kan tinglyses på de respektive eiendommer, kommunen bærer alle utgifter med dette.

Siggerud, 17/3 -1976

For eier av gnr. 107 bnr. 1

Ski Kommuneskoger
Halldor Hildre
Halldor Hildre
skogbestyrer

Eier av gnr. 107 bnr. 2

for John Klinge Johan Klinge

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3146/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:22
Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
81 3146
21 APR 81 03146
B
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

Vedlegg til avtale med Ski kommunale vannverk.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av gnr. 107 Bnr. 76
Berget, Langlias gate/veg som har vedtatt Ski kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og seinere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkverket før det foretas noe arbeide ved eiendommens vann- og kloakkanlegg.

2. Vann- og kloakkverket har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.

3. Når vann- og kloakkverket krever det, skal eieren sløyfe private renseanlegg og utslipp for eiendommens spillvann og føre avløpet direkte til offentlig spillvannsledning.

   Drensvann, takvann og annet overvann skal føres i egen ledning til offentlig overvannsledning.

4. Kommunen har ikke noe ansvar om eiendommens private ledningsanlegg, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, tilstoppes eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkverkets side.

5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning og renseanlegg som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, fett, sement, kalk o.l.

6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller veg.

7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i elv, bekk eller sjø.

8. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent.

   Vann- og kloakkverket har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglement og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.

9. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.

10. Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Ski vann- og kloakkverks samtykke.

Ski, den .....

Johs Berget
Skjøteinnhaver

Johs Berget
Eier

Erklæringen er i dag levert til tinglysing og gebyr, kr _____ er betalt.

Sorenskriveren i Indre Follo, den .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3146/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:22
Side 2 av 2

DAGBOKFØRT
21 APR 81 03146
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

DAGBOKFØRT
17.FEB.83 01486
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G

Ski kommune bekrefter at Akershus Energiverk i forbindelse med anlegg av en 66 kV-kraftledning fra Nøstvet i Ås til Vevelstad i Ski er gitt rett til å bygge og drive kraftledningen i overensstemmelse med de vedlagte alminnelige skjønnsforutsetninger på følgende av kommunens eiendommer:

Gnr. 107 bnr. 1, gnr. 123, bnr. 3, bnr. 5 og bnr. 14, gnr. 124, bnr.1,2 alle eiendommer i Ski kommune.

Det bekreftes videre at Ski kommune i henhold til særskilt avtale ikke gjør gjeldende noe krav på erstatning som følge av at Akershus Energiverk er gitt ovennevnte rettighet.

Ski, den 26. januar 1983.

Ski kommune
Ski kommune
Ingrid Rauum
ordfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

AKERSHUS ELEKTRISITETSVERK 446.2

Alminnelige skjønnsforutsetninger.
52 (72,5) kV kraftledning Follo - Vevelstad

Seksjon Haugbro - Vevelstad

1. Det erverves rett til å bygge og drive et høyspent 52 kV overføringsanlegg med tilbehør fra Hugbro i Ås til Vevelstad i Ski i Akershus fylke - herunder også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelser av anlegget. Det forbeholdes rett til senere å øke spenningen til 72,5 kV.

   Det benyttes dobbeltkurs stålmaster som vist på tegn. nr.2072 med betongfundamenter. Masteplassene vil bli påvist i marken.

   Mastene jordes normalt ved at det legges jording under betongfundamentene, men kan også jordes ved at det i skogsterreng graves ned jordelektroder i 40 ca dybde og i dyrket mark 70 cm dybde.

   Hvis det blir aktuelt å erverve grunn til full eiendomsrett, vil dette bli særskilt avmerket på vedkommende takstnummer.

2. Hvor overføringsanlegget går gjennom skog, skal det ryddiggjøres et belte på normalt 21 meters bredde med 10,5 meter på hver side av senterlinjen.

   Ved første gangs rydding skal det snauhugges et belte på 6 meters bredde, d.v.s. 3 m til hver side for senterlinjen. Utenfor dette 6 meters belte (d.v.s. 7,5m bredde på hver side av 6 meters beltet) skal det ved første gangs rydding bare hugges trær over 25 liter. Når ledningene er strukket, er det mulig at man må hugge en del trær ekstra i 21 meters beltet, og eventuelt utenfor dette beltet. Slik hugst og ulemper blir det betalt særskilt for.

   På strekningen hvor hugstbeltet får en annen bredde eller hvor det forskyves i forhold til senterlinjen, vil dette bli spesielt anført på vedkommende takstnumre. Hugstbeltets grenser vil bli påvist i marken.

   Ryddiggjørelsen skal, hvor E-verket finner det nødvendig, skje med henblikk på linjens kamuflasje. Vanligvis skal det derfor vokse så meget skog i beltet som ledningens eier finner det er forsvarlig av hensyn til sikkerheten.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

-2-

3. a) Hvor ikke annet fremgår av særskilt avtale, og grunneieren selv foretar hugst av linjebelte, beholder han det hugne, og det forutsettes at skjønnsretten ved fastsettelse av ulempeserstatningen tar hensyn til eventuelle særlige ulemper som slik hugst måtte påføre ham.

E-verket vil sørge for å avmerke ytterkanten av ryddebeltet før hugsten begynner.

b) For de takstnumres vedkommende hvor eieren har valgt ikke å hugge selv, kan E-verket eller dettes representant foreta hugsten og beholde det hugne. Det vil ikke bli foretatt noen opprydning etterpå.

Målingen skjer som rotklaving og utføres av offentlig tømmermåling med vanlig korting for skade trærne har pådratt seg under veksten, mens det hverken ved nedsettelse i sortiment eller ved korting er straffet for skader som skyldes byggherrens virksomhet.

Kostnadene ved målingen dekkes av E-verket.

Det innmålte tømmer betales etter gjeldende pris på avvirkningstiden for hvert sortiment. Skjønnsretten fastsetter de driftsomkostninger pr. m^3 som byggherren kan fratrekke for hvert takstnummer. Oppgjør forutsettes erlagt pr. 15. juli i driftsåret. Senere leverte tømmeroppgjør tillegges 5% rente fra denne dato.

For det bar- og løvtrevirke som faller utenfor målingen, inkluderer skjønnet en engangserstatning i den samlede ulempeserstatning, idet eieren beholder det hugne.

Når E-verket eller dets representant utfører hugsten, forutsettes det at han uten særskilt vederlag har rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier, dog uten fortrengsel for grunneierens ordinære skogsdrift.
c) Skader ved stikningshugst blir å medta under skjønnet.
d) Hvis linjeryddingen nødvendiggjør felling av deletrær, sørger E-verket for at deletrærne erstattes med varige og tydelige grensemerker.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

-3-

4. Skjønnsretten fastsetter erstatning for skade ved stensprut der hvor skjønnet finner grunnlag for å vurdere slik skade. Hvor slik skade ikke er tatt med, anmerkes dette ved vedkommende takstnummer. Eventuelle anleggsskader medtas.

Der hvor byggherren under arbeide på mastefeste i dyrket mark eventuelt har beskadiget drensgrøfter eller rør blir skaden å utbedre av byggherren.

5. Grunneieren skal senere ha adgang til å nyttiggjøre seg de trær og det kratt som vokser i beltet og som ikke må bli stående der av hensyn til linjens kamuflasje. E-verket avgjør i hvilken utstrekning slik hugst kan foregå. Bestemmelsen om linjens kamuflasje er ikke til hinder for full rydding i beltet i sammenheng med utlegging av tilgrensende arealer til foryngelsesflater, kulturbeiter eller oppdyrking, men ledningens eier må varsles i god tid før slik rydding settes i verk.

Hvis ikke beltet ved grunneiernes hugst holdes så ryddiggjort som nødvendig for driften av linjen, har E-verket rett til etter forutgående varsel til grunneieren, selv å foreta hugsten og beholder da det hugne. Rydding skal ikke foregå ved hjelp av sprøytevesker.

6. Også utenfor hugstbeltet har E-verket rett til å hugge trær som hindrer linjebyggingen eller ansees farlige for overføringsanlegget. Erstatning herfor og for ulemper fastsettes ved skjønn hvis ikke minnelig overenskomst kan oppnåes.

7. Grunneieren kan dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som linjetraceen går over, med den innskrenkning som følger av ledningens eiers rett til ettersyn, reparasjoner m.v. som nevnt under pkt. 1 og 2. Dog må han ikke bygge nærmere overføringsanlegget enn 8 meter horisontalavstand fra ytterste strømførende line.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

-4-

Byggeforbudsbeltet blir således normalt, hvor ikke annet er nevnt: 21 m.

Ved spesielt lange spenn kan det bli nødvendig å utvide byggeforbudsbeltet utover de nevnte 8 m. Dette vil bli spesielt anmerket på vedkommende takstnummer.

8. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved foretagender fra hans side påføres overføringsanlegget, således ved sprengningsarbeider, felling av trær, gravningsarbeider ved mastfundamenter m.v.

Når grunneieren skal utføre slike arbeider, har han anledning til, uten omkostninger for seg, å tilkalle linjemesteren eller annen representant for ledningens eier som anviser hvilke sikringstiltak som må tas av hensyn til linjene. Meromkostninger ved arbeidene som måtte være en følge av slike påbudte sikringstiltak, bæres av ledningens eier. I den utstrekning grunneieren følger linjemesterens anvisninger, er han ansvarsfri overfor ledningens eier for skader som måtte bli påført linjen.

9. Ledningens eier skal ha rett til overalt å komme frem til og langs linjen for bygging, ettersyn og vedlikehold av overføringsanlegget, og i det øyemed benytte alle over eiendommen førende veier for transport av materialer. Om fornødent skal ledningens eier ha adgang til å forbedre adkomstveiene eller bygge nye veier samt klopper og bruer over elver, vann og myrer, eller trapper, stiger, taubaner eller lignende ved fjellstyrtninger eller gjerder. Slike nylagte veier, bruer m.v. blir å betrakte som varige hvor intet annet spesielt er anført.

Hvor El-verket gjør bruk av bestående veier og påfører disse skader, blir skaden å utbedre av byggherren når anleggsarbeidet er ferdig.

Erstatning for El-verkets bruk av bestående veier i anleggstiden og senere, fastsettes av skjønnet i de tilfeller hvor dette er spesielt anmerket i rettsboken. Forøvrig blir erstatningen for bruken av bestående veier å fastsette ved

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

-5-

minnelig overenskomst eller senere skjønn.

Nærværende skjønn tar i betraktning skader og ulemper som følger av senere vanlig ettersyn og vedlikehold. Det forutsettes herunder at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark foretas i tiden etter innhøstningen. Når slike arbeider foretas før innhøstningen, blir skaden å erstatte hver enkelt gang etter overenkomst , eventuelt ved skjønn.

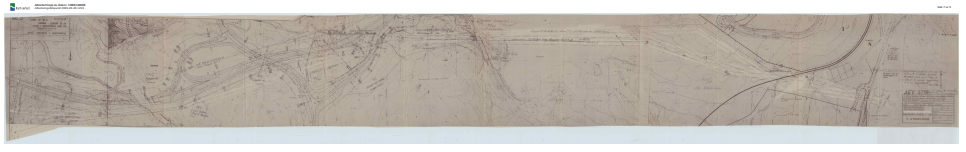
10. Byggherren forbeholder seg rett til å foreta mindre forskyvninger av linjen og mastepunktene under byggingen.

11. Utgifter som måtte oppstå i forbindelse med kryssingen av bestående lysledninger, telefonledninger, taubaner o.l. innretninger blir å bære av byggherren direkte og holdes utenom skjønnet. Det samme gjelder utgifter til å avverge forstyrrelser fra overføringsanlegget på bestående telefonledninger. E-verket ordner det nødvendige med hensyn til det offentliges godkjenning av kryssing med bestående lysledninger m.v.

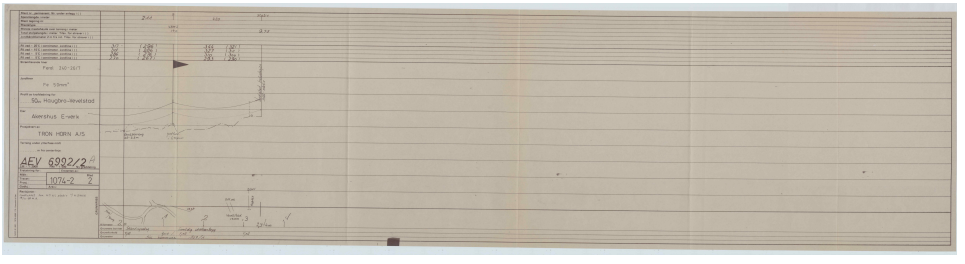
Utgifter ved eventuelle senere tilkommende ledningskryssinger holdes utenom skjønnet og blir å gjøre opp ved minnelig overenskomst eller senere skjønn.

Skjønnet tar ikke hensyn til eventuelle radio-, telefon- eller fjernsynsforstyrrelser som overføringsanlegget kan komme til å volde. Hvis slike forstyrrelser viser seg å oppstå, skal ledningens eier gjennom elektrisitetstilsynet søke dem best mulig avhjulpet. Hvis forstyrrelsene ikke lar seg forhindre, blir spørsmålet om erstatning å avgjøre ved senere skjønn hvis ikke minnelig ordning opprettes.

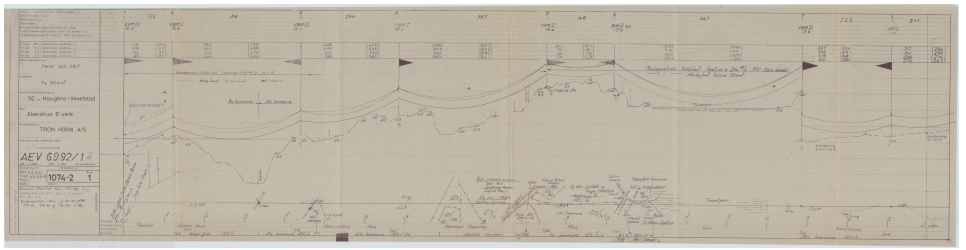
12. Der hvor byggherren med samtykke av grunneieren har påbegynt linjebyggingen før skjønn er avholdt, skal der- hvis annet ikke fremgår av inngåtte avtaler- i erstatningen tillegges og inkluderes rente fastsatt av skjønnsretten fra det tidspunkt tillatelsen ble gitt.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21
Side 8 av 9



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1486/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21
Side 9 av 9



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/1819/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:21

Vedlegg til avtale med Ski kommunale vannverk.

DAGBOKFØRT
25. FEB. 83 B 01819
SORENSKRIVEREN I INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av gnr. 107 Bnr. 4
Pasvik Allé 61, Ski gate/veg som har vedtatt Ski kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og seinere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkverket før det foretas noe arbeide ved eiendommens vann- og kloakkanlegg.

2. Vann- og kloakkverket har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.

3. Når vann- og kloakkverket krever det, skal eieren sløyfe private renseanlegg og utslipp for eiendommens spillvann og føre avløpet direkte til offentlig spillvannsledning.

   Drensvann, takvann og annet overvann skal føres i egen ledning til offentlig overvannsledning.

4. Kommunen har ikke noe ansvar om eiendommens private ledningsanlegg, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, tilstoppes eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkverkets side.

5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning og renseanlegg som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, fett, sement, kalk o.l.

6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller veg.

7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i elv, bekk eller sjø.

8. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent.

   Vann- og kloakkverket har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglement og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.

9. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.

10. Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Ski vann- og kloakkverks samtykke.

Ski, den 14/2-83

Ski kommune
Erling Rønnburg
Rådmann
Skjøteinnhaver

Eier

Erklæringen er i dag levert til tinglysing og gebyr, kr _____ er betalt.

Sorenskriveren i Indre Follo, den .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/2907/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:23
Side 1 av 1

KOPI

DAGBOKFØRT
85 2907
19.MARS 85 02907
SØRTRØNDELAG FYLKESKOMMUNE I
INDRE FOLLO

ERKLÆRING

Ski kommune som eier av parsell Langhus Idrettspark under gnr. 107, bnr. 1 i Ski, gir med dette eiendommen Møllerenga, gnr. 107, bnr. 2 i Ski, stedsevarig bruksrett til adkomst fra Berghagan via vegtilknytning mellom denne og Langhus Idrettspark og videre over parsell Langhus Idrettspark slik som kart datert 24.3.1984, sist revidert 2.10.1984 viser. Ski kommune vedlikeholder stikkvegen fra Berghagan til Langhus Idrettspark og vegadkomst videre fram til grensen med gnr. 107, bnr. 2. Dersom bruken av gnr. 107, bnr. 2 utvides, forbeholder kommunen seg rett til å komme tilbake til krav om refusjon.

Kommunen forbeholder seg rett til å endre vegtraséen uten erstatning eller utgifter for gnr. 107, bnr. 2 for dette.

Dersom ikke annet særskilt blir avtalt, skal ny eventuell vegtrasé komme inn til grunnen på gnr. 107, bnr. 2 der hvor eksisterende veg ligger idag.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på parsell Langhus Idrettspark under gnr. 107, bnr. 1 i Ski.

Ski kommune, den 18 MARS 1985

Ski kommune

Ingrid Laum

ordfører

Som eier av gnr. 107, bnr. 2 i Ski samtykker jeg i ovenstående.

Ski, den 15-3-85.

John Klinge.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/15568/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:20

10/1 07 289

Riktig gjenpart

K J Ø P E K O N T R A K T.

Mellom Rexroth A/S, Berghagan 1, Langhus, som kjøper og
Ski kommune som selger inngås slik kjøpekontrakt:

1. -------

2. -------

REGISTRERT
6 OKT. 1989
SØRENSKRIVEREN I FINNMARK
Dagbokn.r: 15568

3. Kjøper Rexroth A/S skal kunne bygge ut den del av vegens hammerhode som forblir liggende på kommunal grunn og som ligger i den av ny regulert adkomstveg til firmaets eiendom.

4. ---------

5. ---------

Ski, den 31. mai 1989.

For Rexroth A/S:

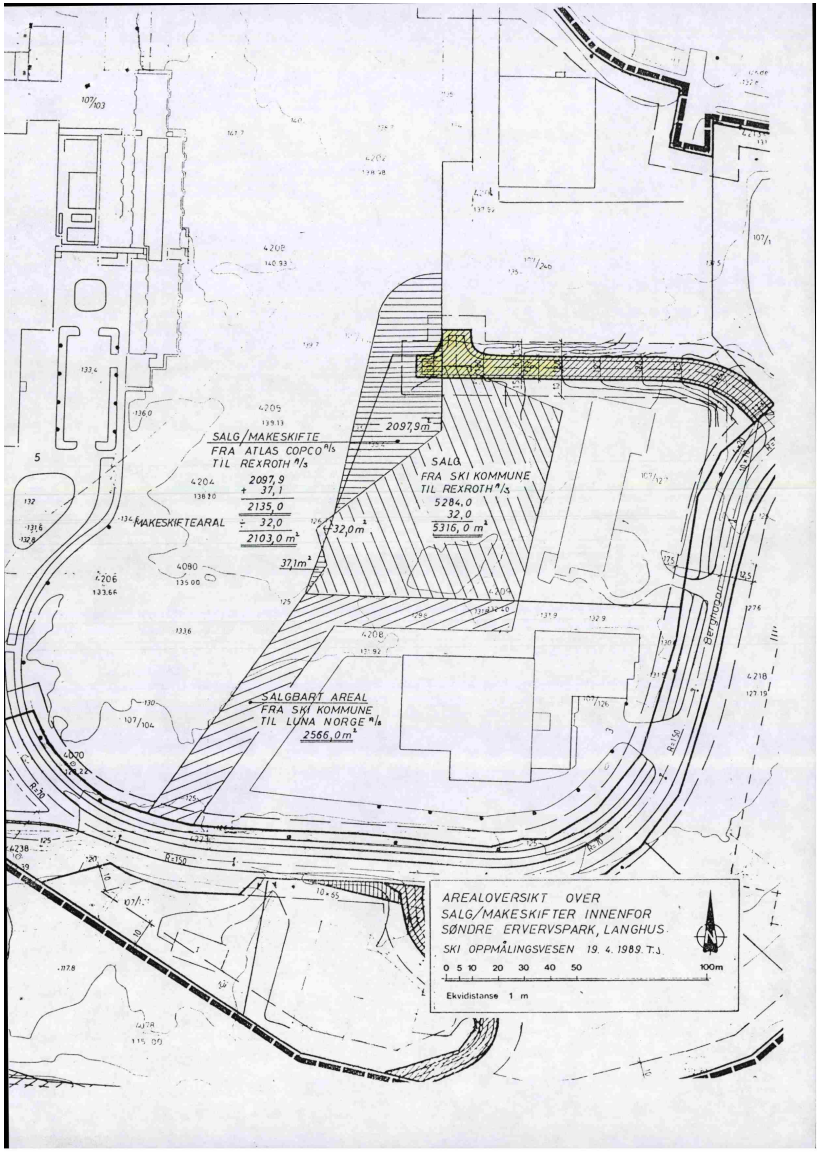
.....
Bo Sundstedt
(sign.)

For Ski kommune:

.....
Kjell Opsahl
(sign.)

Dokn: 15568 Tinglyst: 06.10.1989 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/15568/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:20


SALG/MAKESKIFTE
FRA ATLAS COPCO N/S
TIL REXROTH N/S
4204
2097,9
37,1
2135,0
32,0
2103,0 m²
MAKESKIFTEAREAL
37,1m²
2097,9m²
32,0m²
SALG
FRA SKI KOMMUNE
TIL REXROTH N/S
5284,0
32,0
5316,0 m²
SALGBART AREAL
FRA SKI KOMMUNE
TIL LUNA NORGE N/S
2566,0m²
Bergmoveien
AREALOVERSIKT OVER
SALG/MAKESKIFTER INNENFOR
SØNDRE ERVERVSPARK, LANGHUS
SKI OPPMÅLINGSVESEN 19. 4. 1989. T.J.
0 5 10 20 30 40 50 100m
Ekvidistanse 1 m

Akershus Energiverk
1927 Rånåsfoss

REGISTRERT
26 FEB. 1992
INDRE FOLLO
HERREDSRETT
Dagboknr: 2465

446.5 KS/ujv
20.11.1991

AVTALE

Doknr: 2465 Tinglyst: 26.02.1992 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GRUNNEIER : SKI KOMMUNE **G.NR.107 B.NR.1**
KOMMUNE : SKI
LINJEANLEGG: 50 kV LINJE VEVELSTAD-BRU

Mellom ovennevnte grunneier (heretter benevnt grunneieren) og Akershus Energiverk (heretter benevnt AEV) er i tilknytning til ombygging og flytting av en 72,5 kV kraftledning fra Vevelstad transformatorstasjon til Bru transformatorstasjon i Ski kommune som fullt og endelig erstatningsoppgjør for masteplasser, og for skader og ulemper av enhver art ved utstikking, bygging, drift og vedlikehold av kraftledningen inngått slik overenskomst:

1. Kraftlinjens plassering og utførelse, forutsetningene for anlegget av linjen og omfanget av de rettigheter som erverves framgår av:

1.1. Kart i målestokk 1:5000 tegn. nr. 13928.
1.2. Lengdeprofil AEV tegn nr. 6992/4 og 5.
1.3. Mastebilde AEV tegn. nr. 14747 og 8276.
1.4. Alminnelige skjønnsforutsetninger 50/72,5 kV linje Follo-Bru, seksjon Vevelstad-Bru av 23.08.90.

Spesielt for denne eiendom gjelder avtale om flytting av trase på grunn av byggefelt Q3. Tidligere trase frigis og overføres vederlagsfritt til Ski kommune.

Ski kommune stiller vederlagsfritt for AEV en ny trase på sin eiendom med alle linjerettigheter. Når denne avtale er undertegnet sletter AEV sine rettigheter i tidligere trase på eiendom 107/1 i Ski.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/2465/6
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:20

Ved senere vedlikeholdsarbeider som medfører avlingstap, skade på drensgrøfter, plen, prydbusker, private veier o.l. blir dette å erstatte ved minnelig overenskomst, eller ved lensmannsskjønn om enighet ikke oppnås.

Grunneier samtykker i at de ervervede rettigheter tinglyses som stedsvarig heftelse på den berørte eiendom med samme virkning som om rettighetene var blitt ervervet på grunnlag av foranstående forutsetninger ved ekspropriasjon.

Mulig anleggsskade i forbindelse med byggearbeidet forutsettes oppgjort i minnelighet. Oppnås ikke enighet, blir erstatning for anleggsskader å fastsette ved lensmannsskjønn.

Det forannevnte grunnlag for de ervervede rettigheter i henhold til vedlagte skjønnsforutsetninger datert 23. august 1990 aksepteres av begge parter.

Rånåsfoss 22/11 1991

for Akershus Energiverk

Kjell Dahle
sjefingeniør

Ski 9/12 1991

som eier av g.nr.107
B.nr.1
i Ski kommune

Ski kommune
ordfører

grunneier

SKI KOMMUNE
ORDFØREREN

TINGLYST
18 DES. 92
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 14382

Doknr: 14382 Tinglyst: 18.12.1992 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

Deres ref.: Vår ref.: Arknr.: Dato:

Det bekreftes med dette at eiendommen gnr. 107, bnr. 600 i Ski gis rett til adkomst fra Regnbuevegen over eiendommen gnr. 107, bnr. 1 med slik veibredde (veigrunn 10m bredde) og slik føring som reguleringsplan for Regnbuen næringsområde, vedtatt 07.10.1992, viser.

Bruken av veggrunnen er vederlagsfri. Veggrunnen forblir i kommunens eie.

Eier av gnr. 107, bnr. 600 må selv bekoste bygging av vegadkomsten.

Det er en forutsetning at Ski kommune som eier av innenforliggende parsell eller senere eiere av denne, kan nytte vegadkomsten på samme måte som angitt i avtale mellom kommunen og leietaker av gnr. 107, bnr. 600 for den vegstrekning som går over gnr. 107, bnr. 600.

Også andre parseller som, etter gjeldende reguleringsplan skal nytte denne vegadkomsten fra Regnbuevegen, har rett til slik bruk.

Den som har hatt kostnader med byggingen, kan fordele disse på brukerene etter areal og den strekningen av vegen den enkelte nytter.

Ordføreren i Ski, den 14. desember 1992

Odd Jørgen Steen
Ordfører

Det bekreftes at Odd Jørgen Steen har underskrevet nærværende erklæring.

Ski, den 14. desember 1992

Postadresse:
Postboks 10
1401 Ski

Kontoradresse:
Rådhuset
Idrettsvegen 8
Ski

Postgiro:
0804 5348602

Bankgiro:
Den norske Bank:
5179.05.50025

Telefon:
(09) *87 87 00
Telefax:
(09) *87 87 70

SKI KOMMUNE
RÅDMANNEN

TINGLYST
5 SEPT 1997
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 11023

ERKLÆRING OM RETT TIL ATKOMST

Ski kommune gir med dette gnr. 107 bnr. 737 rett til atkomst over gnr. 107 bnr. 1.

Det gis primært rett til gangatkomst. Atkomstretten dekker imidlertid også behovet for nødvendig transport til eiendommen (flyttebil o.l.). Atkomstens beliggenhet vises på vedlagte kartskisse.

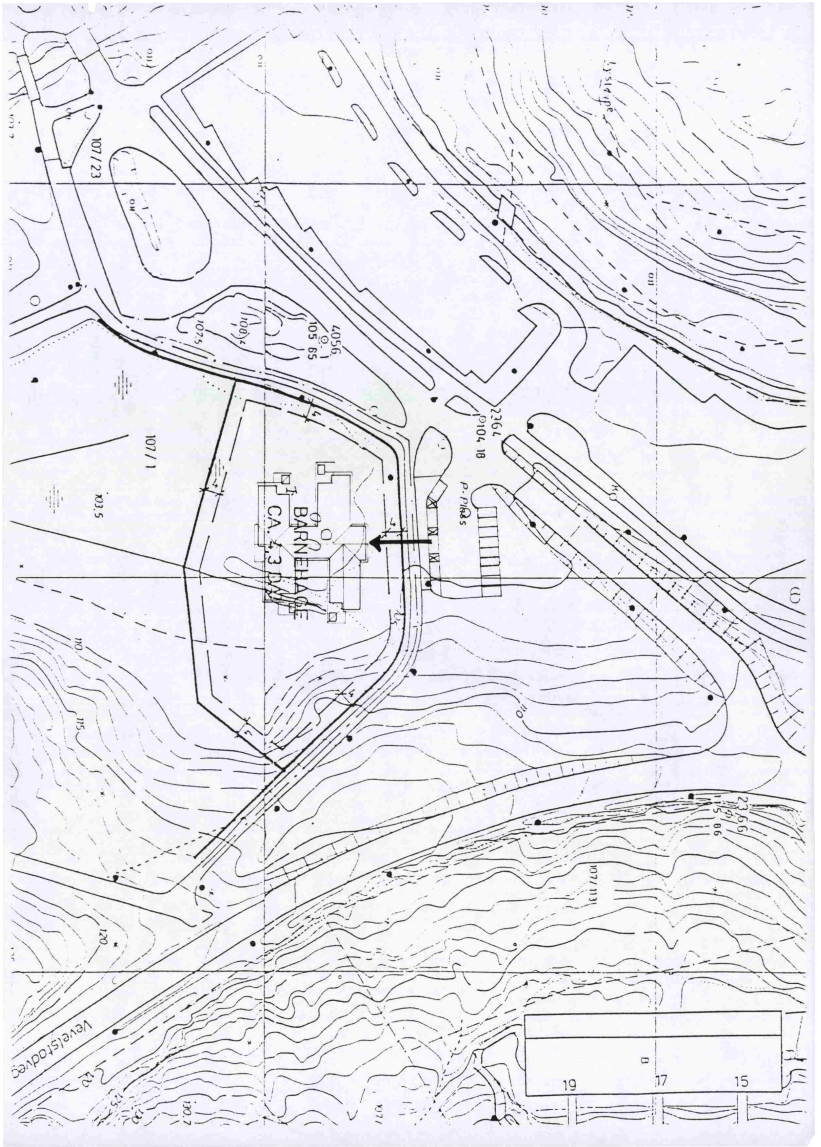
Fester dekker kostnadene med nødvendig opparbeidelse og vedlikehold av atkomsten.

Forhold som regulerer parkering for eiendommen ivaretas i egen skriftlig avtale mellom Ski kommune og fester av gnr. 107 bnr. 737.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på gnr. 107 bnr. 1 i Ski kommune.

Doknr: 11023 Tinglyst: 05.09.1997 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ski, 06.08.1997
Ski kommune
Hay Britta Christoffersen
Rådmann


107/23
107/1
BARNEHAGE
CA. 4,3 DAA
19
17
15

Retur til:
Rådmannen i Ski
Postboks 3010
1402 Ski

TINGLYST
- 5 APR 2000
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 4262

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0213	Ski	107	795		

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [x] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [x] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
960507878	Ski kommune	

Doknr: 4262 Tinglyst: 05.04.2000 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
979 851 480	A/L Langhuset BA	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 100,- Kroneretthundre 00/100

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
40	17.10.1997

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Fester skal føre opp allbrukshus på tomten slik tegninger datert 22.01.98 med senere endringer viser. Fester må bekoste all adkomst (veg/ledninger/kabler) fra anvist tilknytning utenfor tomten.
2. Lokalene kan ikke leies ut til handels- og/eller næringsvirksomhet o.l. Unntak for avsatte kafeteria-/kioskslokaler som nyttes til dette formålet. Annen bruk må skriftlig avtales med bortfester.
3. Festeretten kan ikke pantsettes.
4. Festeretten og/eller bygninger kan ikke avhendes til andre uten borfesters skriftlige samtykke.
5. Ved opphør/bortfall av festeavtalen, skal fester rydde tomten. Bortfester kan overta bygninger etter avtalt pris eller mot takst. Jfr. pkt. 6 under pkt. 8.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[x] Kartforretning/målebrev — Datert 07.03.00 — Ski kommune	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.	
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	[x] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side. NB.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses	1. Lokalene skal leies ut til ideelle/kulturelle eller kommunale eller til arrangemeter o.l. 2. Fester har gjennom nærmere avtale rett til adkomst til bygget over inntilliggende del av gnr. 107, bnr. 1 for vare-/habdicaptransport, bygging og vedlikehold. Bortfester utarbeider egen utomhus-/transportplan. Fester bekoster opparbeidelse, drift og tilbakeføring. 3. Fester må holde bygninger i alminnelig god stand med drift som ikke sjenerer nærmiljøet. 4. Ved mislighold av festeavtalen, kan bortfester kalle festeretten tilbake dersom fester ikke retter forholdene etter en kort frist. 5. Tvister løses ved voldgift hvor hver av partene oppnevner ett medlem og justitiarius ved Indre Follo herredsrett oppnevner det tredje medlemmet som blir leder. Tvistemålslovens kap. 32 nyttes. 6. Ved bortfesters erverv av bygninger, har takstnemnda samme sammensetning og samme lovgrunnlag som angitt under pkt. 5. 7. Tomtefestelovens regler gjelder hvor ikke annet er fastsatt i festeavtalen.	

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Ski, 04.04.00

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ORDFØREREN I SKI

GEORG STUB

Sted, dato: Ski, 04.04.00

Festers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FOR A/L LANGHUSET BA
PER CHR. AUNE
ROLF ITTERENG
STYRELEDER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/103831/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:03

Retur til:
Floberghagen Eiendom AS
Jernbanevn. 2, 1400 Ski
Org. nr. 982 167 353

TINGLYST
DAGBOKNR. 103831
03 JAN. 2006
STATENS KARTVERK

KJØPEKONTRAKT

Ski kommune som selger (heretter kalt **SK**) og

Finn Mathisen f.nr.: 160663 [redacted]
Skausnaret 14C
1262 OSLO
Tlf: 92461800

Doknr: 103831 Tinglyst: 03.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som kjøper(e) (heretter kalt **Kjøper**), inngår det med dette slik kjøpekontrakt:

1. Salgsobjekt og formidler.

1.1 **SK** selger til **Kjøper** eiendommen gnr. 107, bnr. 936 i Ski, Tyttebærlia , 1405 Langhus, på de i denne kjøpekontrakten satte vilkår for **Kjøpers** oppføring av bolig. Eiendommen selges fri for økonomiske heftelser.

1.2.1 Tomtens areal og avgrensning fremgår av tinglyst målebrev.

1.2.2 For eiendommen gnr. 107, bnr. 939 i Ski, Kreklingsvingen nr. 14, gjelder spesielt:

Tomten er ment for oppføring av 2-mannsbolig/ 2 boenheter, men **Kjøper** kan i stedet føre opp én enebolig på denne om han ønsker dette. Se også pkt. 2.1.2.1.2.

1.3 Reguleringsplan for felt Q 3, Langhus, vedtatt 30.01.85, med bestemmelser vedtatt 06.10.99, endret 26.01.05, samt tomtedelings-plan for delfelt E 3, vedtatt 31.08.05, er bestemmende for utnytting av tomten.

1.4 For gjennomføring av salget, betjener **SK** seg av meglerfirmaet Floberghagen Eiendom AS, Jernbaneveien 2, 1400 Ski.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/103831/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:03

2. Kjøpesum , omkostninger og oppgjør

2.1.1 Kjøpesummen settes til kr 1.330.000,-.I tillegg skal **Kjøper** bære omkostningene med oppmåling samt med tinglysing av målebrev, kjøpekontrakt, skjøte og annet som måtte være nevnt i salgsoppgaven.

2.1.2.1.1 **Kjøper** skal samtidig med kjøpesummen betale inn kr. 10.000,-, som er **Kjøper** sin andel i Blåbærveien grendehus. Dette grendehuset er et sameie mellom boligeierne i delfeltene E1, E2, E3, E5B, E6B og E7, med en lik eierandel på hver. Sameiet er etablert og drives i samsvar med vedtatte vedtekter.

2.1.2.1.2 For eiendommen gnr. 107, bnr. 939, Kreklingsvingen 14, gjelder spesielt:

Kjøper av denne eiendommen skal til avvik fra ovenstående innbetale en andel i Blåbærveien grendehus på kr. 20.000,-, svarende til kr. 10.000,- pr. boenhet

Dersom det kun er ført opp 1 boenhet på tomten, vil **Kjøper** ved dokumentasjon om dette (f.eks. gjennom fremlagt brukstillatelse for 1 boenhet på tomten) få tilbakebetalt kr. 10.000,- fra **SK**. Se også pkt. 1.2.2 ovenfor. Denne tilbakebetalingen blir holdt utenom megler.

2.1.2.2 Ved sin underskrift på nærværende kjøpekontrakt, påtar **Kjøper** seg å gå inn som medlem av sameiet Blåbærveien grendehus, å følge de vedtekter som til en hver tid er vedtatt for sameiet og å betale inn til sameiet den terminvise kontingenten som sameiet fastsetter til deltakelse i grendehusets driftskostnader.

2.1.3 Kommunale tilknytningsavgifter, gebyrer for byggemelding og andre kommunale avgifter i tilknytning til byggverket holdes utenom denne kjøpekontrakten.

2.2.1 Ved underskrift av kjøpekontrakten, skal **Kjøper** betale inn til meglers klientkonto nr. 5010.06.85245 et a konto-beløp som utgjør 10 % av kjøpesummen angitt i pkt. 2.1.1.
Opptjente renter på innbetalt akontobeløp tilfaller **SK.**

2.2.2 Rest kjøpesum tillagt ovennevnte omkostninger og tillegg etter nærmere spesifisert oppgave fra megler, skal innbetales til meglers klientkonto nr. 5010.06.85245 snarest og senest innen 2 uker fra kjøpekontraktens underskrift.

Ved forsinket betaling svares kjøper den til enhver tid fastsatte

forsinkelsesrente i h.h.t. Lov om forsinkelsesrente, til **SK**. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til alt er betalt.

2.3.1 Dersom hele restkjøpesummen med omkostninger ikke er betalt innen de frister som er angitt under pkt. 2.2.2 ovenfor, kan **SK** trekke tilbake tildelingen av tomten og tildele denne til annen kjøper. Megler dekker sine og kommunens omkostninger av det innbetalte a konto-beløpet.

2.4.1 **Kjøper** er selv ansvarlig for at tilknytningsavgifter for tilknytning til ekstern infrastruktur betales til rette vedkommende.

2.4.2 **Kjøper** er forpliktet til å dekke eventuelle nye avgifter/skatter o.l. eller økning av eksisterende slike som måtte bli innført etter dato for kontraktsinngåelsen.

3. *Ledninger, kabler og veier.*

3.1 Grunnarealene for den felles kjøreveien gjennom feltet med skråninger og snuplass/snøopplag, gangvegareal og friarealer/lekearealer innenfor delfelt E 3 forblir i **SK**´s eie.
Vedrørende disse arealene forholder man seg for øvrig slik:

3.1.1 **SK** overtar drifts- og vedlikeholdsansvaret for kjøreveien gjennom feltet fra Tyttebærlia frem til snuplass ved Blåbærveien.

3.1.2.1 Eierne av enkelttomtene innenfor delfelt E 3 står solidarisk ansvarlig for utvikling, drift og vedlikehold av friareal/lekeareal innefor delfeltets grenser.

3.1.2.2 Utviklings-, drifts- og vedlikeholdsansvaret håndheves av det vellet/grendelaget som blir opprettet for feltet, jfr. etterfølgende pkt. 7.1. Kostnadene dekkes inn gjennom avgift til vellet/grendelaget.

3.2.1 **SK** forestår eierskap, drift og vedlikehold av hovedledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer, slik dette går frem av vedlagt ledningsplan med påført dato 26.04.2006. Dette gjelder i hovedsak ledninger/kummer i hovedveiene.

3.2.2 Kommunal vannledning vil krysse enkelttomter, slik ledningsplanen viser. Kjøper av tomt med slike kryssende ledninger må forholde seg til disse ledningene ved prosjektering av bygning på tomten og med de krav til avstand for bygning som kommunalteknisk etat setter for slike ledninger.

3.3.1 **SK** eller den kommunen bemyndiger, har rett til å legge/ha liggende

over **Kjøpers** eiendom de ledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer samt de elektriske kabler og/eller telekommunikasjonskabler og TV-kabler med tilhørende skap som det måtte være behov for. **Kjøper** gir sitt samtykke til dette ved sin underskrift på nærværende kjøpekontrakt.

3.3.2 Det samme gjelder veggrøfter/vegskråninger/skjæringer, sluk, gatelys-master og kabler for fellesanlegg som berører **Kjøpers** eiendom.

3.3.3 **SK** eller den kommunen bemyndiger, har rett til fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av disse ledninger/kabler med eventuelle tilhørende kummer og skap. Skader som måtte oppstå på den enkelte eiendommen ved det fremtidige tilsyn og vedlikehold av ledningsanlegget/kabelanlegget, erstattes av kommunen eller av den som kommunen har gitt bemyndigelse, og etter minnelig overenskomst eller dersom slik overenskomst ikke oppnås etter takst overensstemmende med etterfølgende regler angitt i pkt. 4 med underpunkter.

3.4 For de øvrige ledningsanlegg/kummer/kabelføring innenfor delfelt E 3 forholder man seg slik:

3.4.1 Ledninger for vann, overvann og spillvann føres fra anboringspunkt på de kommunale ledningene beliggende i hovedveien gjennom delfeltet og inn på den enkelte tomten. **Kjøper** må selv videreføre/bekoste slike ledninger inn til hus.

3.4.2 **Kjøper** er ansvarlig for drift og vedlikehold av egne stikkledningene for vann/overvann/spillvann fra anboringspunktene på de kommunale ledningene og frem til eget hus.

3.4.3 Strømkabler, telekommunikasjonskabler, TV-kabler og lignende bli likeledes lagt frem til/innenfor tomtens grenser. **Kjøper** må selv videreføre/bekoste slike kabler ført frem til hus.

3.4.4.1 **Kjøper** samtykker ved underskrift av denne kjøpekontrakt i at kabler fra andre eiendommer som krysser/skal krysse kjøpers eiendom, kan gjøre dette uten at kjøper skal kreve erstatning for det.

3.4.4.2 Likeledes samtykker **Kjøper** i at eiere til slike kabler i all fremtid har rett til drift og vedlikehold av disse, herunder til graving og utskifting av ledninger, kabler og andre vedlikeholdsarbeider for disse. Erstatning for disse arbeidene fastsettes som beskrevet under pkt. 4 med underpunkter.

3.5.1 De skader som **Kjøper** eller den som står ansvarlig for ham måtte

forvolde på kommunens veianlegg, ledningsanlegg med kummer, på elektriske anlegg eller på nedlagte TV-kabler med tilhørende skap eller på telekommunikasjonsanlegg e.l., under sine byggearbeider eller ved senere drift/vedlikehold av egne stikkledninger/kabler, rettes opp av **Kjøper** umiddelbart for egen kostnad. Se også pkt. 3.6.1 og 3.6.2.

3.5.2 Dersom dette ikke skjer umiddelbart, kan eier av ledninger/kabler foreta opprettingen for **Kjøpers** kostnad og med erstatning som angitt under pkt. 4 med underpunkter.

3.6.1 **Kjøper** forplikter seg til å innskjerpe overfor eventuelle som skal utføre byggearbeider eller andre arbeider for ham, at vedkommende må avverge skade på anlegg som eies av **SK** eller andre eller som andre eiere i delfelt E 3 er ansvarlige for.

3.6.2.1 Det presiseres spesielt at **Kjøper**/eier av den enkelte tomt er ansvarlig for asfaltskader og annen skader på veianlegg som er forårsaket av **Kjøper/tomteeier** eller noen som **Kjøper** har engasjert. Dette kan være asfaltskader som forårsakes av tyngre kjøretøy/beltegående maskiner og/eller skader som oppstår i forbindelse med gravearbeider i veien. Slike skader skal **Kjøper** rette umiddelbart og tilfredsstillende for egen kostnad.

3.6.2.2 Dersom dette ikke skjer, kan **SK** for kommunale veier og Vellet/ grendelaget for de anlegg disse er ansvarlige for som beskrevet foran, utføre arbeidene og krever refusjon fra **Kjøper**.

4. Erstatningsfastsetting, takst og voldgift.

4.1 Erstatninger fastsettes etter minnelig overenskomst eller dersom slik ikke oppnås, da ved takst med bindende virkning fastsatt av en takstmann som partene blir enige om. Reglene i Voldgiftsloven av 14.05.2004 legges til grunn.

4.2 Kommer partene i løpet av 3 uker ikke til enighet om oppnevning av takstmannen, oppnevnes denne - på anmodning av en av partene - av sorenskriveren ved Follo tingrett - eller den rettsinstansen som måtte overta denne myndigheten.

4.3 Påregnes erstatningen å overstige kr. 100.000,-, trer en voldgiftsrett overensstemmende med reglene i Voldgiftsloven av 14.05.2004 i takstmannens sted om partene ikke blir enige om noe annet.

4.4 Ved takst hvor en takstnemnd skal etableres, fungerer voldgiftsretten som takstnemnd.

5. Tomten med tilknyttede vilkår.

5.1.1 Den eiendommen som er angitt under pkt. 1.1, overtas av **Kjøper** fritt for økonomiske heftelser og i den stand den har på tidspunktet for underskrift av denne kjøpekontrakten ("as is"/"som den er"), med de ledninger, kummer og kabelfremføringer som ligger til/inne på tomten og med fremførte adkomstvei til tomtens grense. Tomtedelingsplanen viser atkomstpunktet på tomten.

5.1.2 **Kjøper** har besiktiget tomten og har satt seg inn i de forhold som gjelder på stedet.

5.2 **Kjøper** er kjent med og aksepterer at **SK** eller den **SK** engasjerer eller gir sitt samtykke, ikke er forpliktet til å erstatte skader på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at det er til hinder for reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på veianlegg, ledninger og kabler, herunder skader forårsaket ved snørydding.

5.3 I den grad det skjer oppfylling eller utgraving av **Kjøpers** tomt, kan slike arbeider først utføres etter at **Kjøper** har vært i drøfting med eierne av de tomter som ligger inntil **Kjøpers** eiendom og eventuelt har avtalt å utføre slike arbeider i samarbeid med denne/disse. Dette særlig i de tilfeller hvor slike arbeider vil berøre disse naboeiendommer.

6. Skjøteutstedelse, byggefrister, tilbakeføring m.v.

6.1 Skjøte på eiendommen utstedes straks **Kjøper** har underskrevet de kontrakter og avtaler som forlanges, nærværende kjøpekontrakt eller ekstrakt av denne med heftelser og forpliktelser er tinglyst som heftelse på eiendommen, **Kjøper** har innlevert til megler utfylt skjema om konsesjonsfrihet bekreftet av Ski kommune (se pkt. 6.3) og **Kjøper** har innbetalt kjøpesum tillagt omkostninger og eventuelle renter til megler/**SK** (se pkt. 2.2.2).

6.2 Arbeider på tomten kan ikke starte opp før skjøte er utstedt og tinglyst, og før nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.3 Dersom det kreves konsesjon til kjøpet eller utfylling av skjema om konsesjonsfrihet, må kjøper selv fylle ut og sende slike til megler med Ski kommunes bekreftelse før skjøte vil bli utstedt.

6.4.1 Den som tildeles tomt, må bebygge denne med bolig etter gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan og må innen 2 år fra skjøtetidspunktet ha innhentet midlertidig brukstillatelse for boligen. I særlige tilfeller kan

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/103831/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:03

Kjøper søke **SK** om en kort forlengelse av fristen.

6.4.2 Ved brudd på denne forutsetningen, kan **SK** uten videre ta tomten tilbake mot at **Kjøper** tilbakebetales den innbetalte kjøpesum eksklusiv avgifter i tilknytning til tinglysing av kjøpekontrakt/skjøte og eksklusiv medgåtte omkostninger. Det betales ikke renter av kjøpesummen i den tiden denne har stått hos **SK**. **Kjøper** skal derimot i tillegg bære kostnadene med tilbakeskjøting av tomten til **SK**.

6.5 **Kjøper** kan ikke avhende tomten i ubebygd stand til andre enn til **SK** eller til den **SK** peker ut. **SK** kan i særlige tilfeller frafalle forkjøpsretten.

6.6 **SK** har i tilfeller nevnt under pkt. 6.4.1, 6.4.2 og 6.5 ikke plikt til å gjøre sin for-/gjenkjøpsrett gjeldende.

6.7.1 Dersom **Kjøper** har utført arbeider på tomten, herunder byggearbeider, før tomten tilbakeføres til **SK** eller til den **SK** peker ut, skal verdien av disse arbeidene fastsettes etter takst på samme måte som angitt i pkt. 4 med underpunkter.

6.7.2 Takstnemnda skal ved sin vurdering legge til grunn verdien i markedet av slike investeringer i den grad en ny kjøper kan gjøre seg nytte av disse ved sin boligutbygging på tomten.

6.7.3 Takstnemndas kostnader, herunder kostnader med sakkyndige denne engasjerer, skal bæres av **Kjøper**.

7. Grendelag/Vel

7.1 Det skal opprettes et grendelag/vel for delfelt E 3 til ivaretakelse av delfeltets interesser og til drift av fellesanlegg m.v. slik dette går frem av denne kjøpekontrakten. **Kjøper** forplikter seg til å gå inn som medlem av dette grendelaget/vellet og til å betale den engangsavgiften og de årlige avgifter som grendelagets årsmøte fastsetter. Egne vedtekter vil bli lagt frem på grendelagets konstituerende møte for vedtak.

7.2 **SK** bistår med stiftelse av grendelaget/Vellet etter at samtlige tomter er solgt.

8. Annet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/103831/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:03

8.1 Det er ikke anledning til - uten bygningsmyndighetene sin godkjenning - å føre opp utvendige innretninger eller antenneanlegg, så som parabolantenne, større radioantenne m.v.

8.2 Det er ikke anledning til å drive næringsvirksomhet i boligfeltet som kan medføre lagring, økt trafikk, virke estetisk skjemmende og/eller medføre ulemper for feltets øvrige beboere.

8.3 Nærværende kjøpekontrakt fraviker reglene i lov om avhending av fast eiendom av 03.07.1992 i enkelte forhold, bl.a. lovens § 2-6.

8.4 Denne kjøpekontrakt med tilliggende forpliktelser og rettigheter eller en ekstrakt av denne tinglyses som heftelser på eiendommen angitt under pkt. 1.1. Heftelsene kan ikke slettes uten samtykke av den som har rettighet etter heftelsen samt fra Ski kommune.

8.5 Denne kjøpekontrakten utstedes og underskrives i 5 eksemplarer, hvorav **Kjøper, SK** og Floberghagen Eiendom AS hver beholder ett eksemplar og 2 sendes for tinglysing.

Ski, den

kjøper

Ski, den 7/12-06

Ski kommune

ORDFØREREN I SKI

Organisasjonsnr. *960507878* Undernr. *976636732*

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: SKI KOMMUNE

J.nr.: *06/1254*

Målebrev nr.: *11559/179*

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	*107*	*936*	
Bruksnavn/adresse	*Tyttebærlia 9*		
Areal	*765.7*	*m²*	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	*15.5.2006*
Rekvirent	*Ski kommune v/ordfører Amund Kjernli*
Bestyrer	*Torbjørn Øygard*
Forretning	*Kart- og delingsforretning over en parsell av 107/1 er avholdt i henhold til tomtedelingsplan for felt E3 Bøleråsen.*

Doknr: 263567 Tinglyst: 06.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ski	*16.5.2006*	*Oddmund Arntsberg geodatasjef*	*Torbjørn Øygard overing.*

GAB
Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel: TINGLYST DAGBOKNR 263567 - 6 JUNI 2006 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
107	936	

Representasjonspunkt: X 6626468 Y 604779

Kartblad: 32-05-516-130-24-10 | X | Euref89 sone 32

Målestokk 1: 500 | Areal 765.7 m²

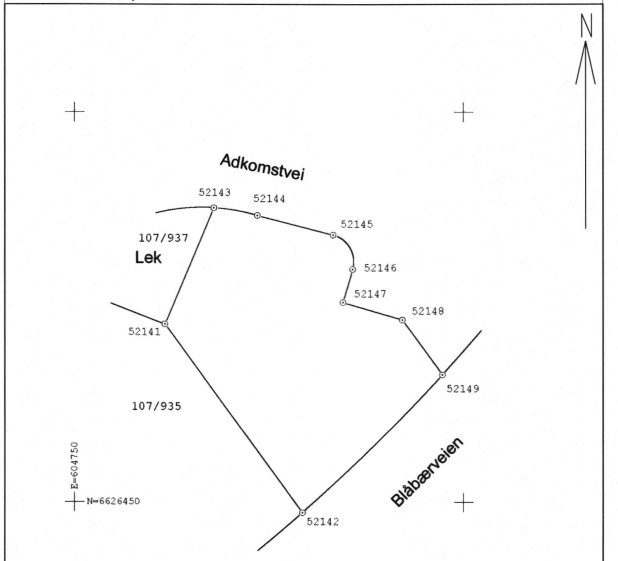
Arealet refereres til kartplanet

MÅLEBREVKART

Jnr: 06/1254

Målebrev nummer: 11559

Utskilt fra: 107/1



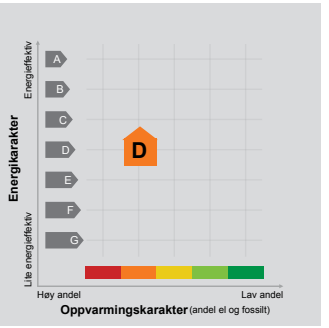
Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
52141	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626472.86	604761.62	16.19	
52143	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626487.77	604767.92	5.71	25.25
52144	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626486.80	604773.53	10.07	
52145	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626484.27	604783.28	5.60	3.50
52146	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626479.90	604785.76	4.42	
52147	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626475.66	604784.52	7.98	
52148	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626473.41	604792.17	8.71	
52149	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626466.38	604797.32	25.27	243.25
52142	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6626448.67	604779.31	29.96	

GIS/LINE Målebrev

S.S. Mai 2006

ENERGIATTEST

Adresse	Tyttebærlia 9
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	936
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22868047
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173670
Dato	26.09.2025



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 23 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

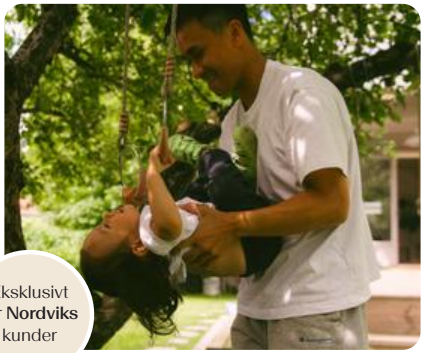
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris 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: 14-0599/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tyttebærlia 9 1405 LANGHUS

Betegnelse: Gnr 107, bnr 936 (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