SKOLEBAKKEN 4B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Ferdigattest 1964
Tegninger 1964 og 2003
Tegninger kjeller 2003
Grunnkart
Eiendomskart
Kommuneplankart
Ledningeribakken
Reguleringsplankart
PlanRapport
Reg bestemmelser 504.4/149
Matrikkelrapport
KPLAN2019
Kommunale gebyrer
Fjerning oljetank Hitech Energy
Balkongdør bytte P-C. Saxebøl
Varmepumpe Norsk Klimasenter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

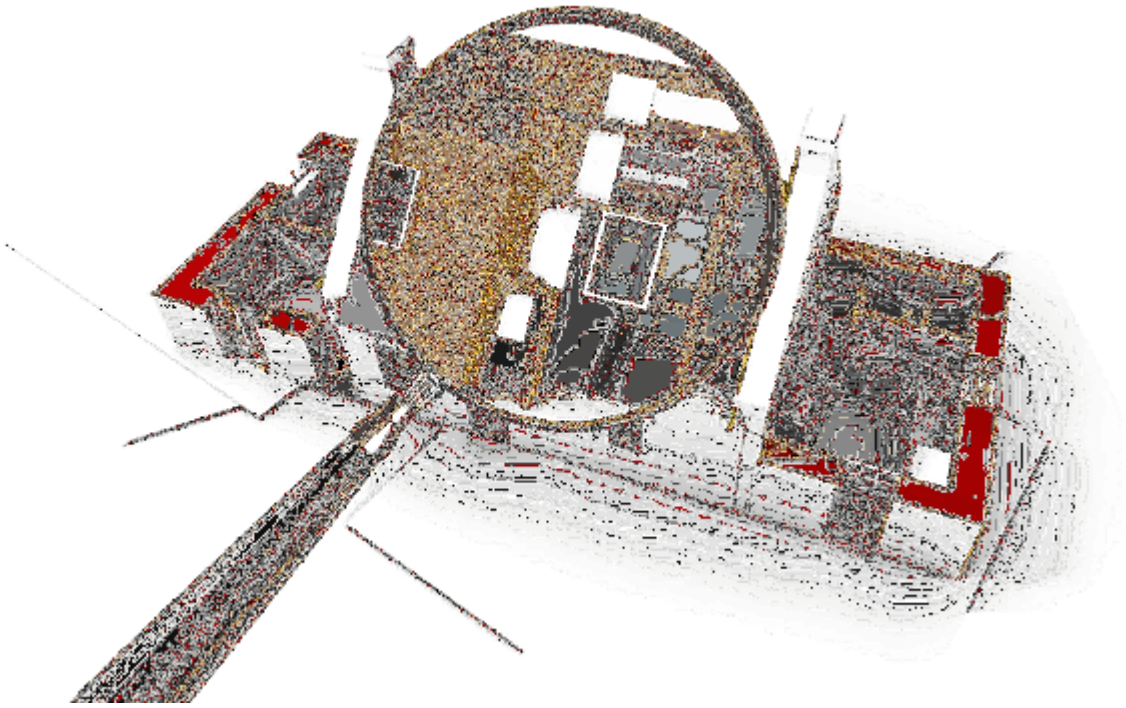
Tilstandsrapport

Skolebakken 4 B, 1408 KRÅKSTAD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 10, bnr. 131

Areal (BRA): Enebolig 187 m², Bod 4 m²



Befaringsdato: 27.04.2023 **Rapportdato:** 03.05.2023 **Oppdragsnr.:** 20310-1293 **Referansenummer:** KO1138

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Gyldig rapport
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Øyvind Støle
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-bk.no
419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Ringmur/grunnmur i underetasje av leca. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk/reisverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Flatt tak oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Trolig trebjelkelag i etasjeskille. Garasje på siden på 30 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe, elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Eier har gjort en rekke oppgraderinger de siste årene både innvendig og utvendig. Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	127	97	30
Kjeller	60	53	7
Sum	**187**	**150**	**37**

Bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	4	0	4
Sum	**4**	**0**	**4**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

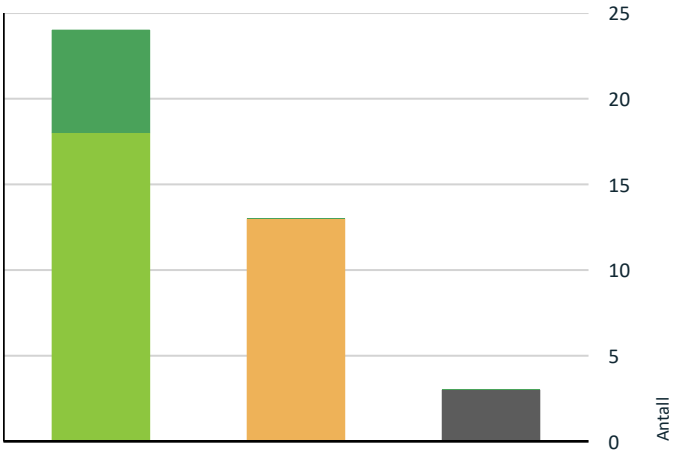
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse øvre plan har noe mindre skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Bom/løse flis i gang 1-etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i kjellerstue og stue/kjøkken 1-etasje.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det kommer fukt inn langs fjellet når det er store nedbørsmengder. Dette er bare observert i den smale kjellerboden mot garasjen opplyser eier. Det er ikke fuktsperre mot grunn og boligen har betonggulv direkte på grunn. Det må kunne påregnes kapilært oppsug i nedre del av vegger og gulv mot terreng i boliger av denne alder.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå på grunn av manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefalles.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

TG 1

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Beslag på tak ble byttet i forbindelse med takomlegging i 2019.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Noe råte enkelte steder på kledning



Noe provisorisk mussesikring av vegg





Kunne med fordel vært penere utført

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. PVC vinduer med 3-lags glass. Varierende alder på vinduer blant annet fra 1986, 2013, 2018 og 2022. Eier har montert vinduer av PVC selv. Dobbel terrassedør er montert av Bygg og Tømrermester P-C. Saxebøl.



Bør vurdere lister rundt vindu i tillegg til fugemasse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 3

TG 0

Garasjeport montert av Portmontør 1, Per Ivar Fallet. Port-bredde 2,58 meter. Port-høyde 2,17 meter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Dører - 2

TG 0

Bygningen har nyere PVC balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue til terrasser over flere plan på totalt ca 150 kvm. Eier har bygget ny terrasseplatting på nedre plan og byttet terrassegulv på øvre plan. Terrassene er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er oljet/beiset. Pergola og div blomsterkasser.



Blomsterkasse noe ute av lodd

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse øvre plan har noe mindre skjevheter.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapper av tre.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

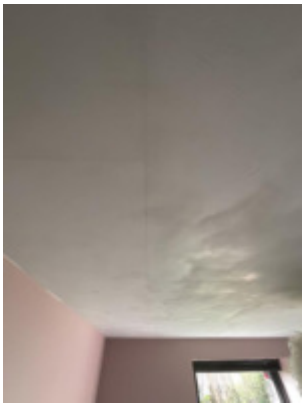
Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Gipset tak og vegger i hele kjøkken, spisestue og stuedel. Nytt pergo laminatgulv i alle rom opplyser eier.



Ujevne fliser kjellerstue



Sprekker i plateskjøter på et av soverommene



Løse/bom i flis i gang 1-etasje

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bom/løse flis i gang 1-etasje.

Tiltak

• Tiltak:

Flisene i gang bør utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er trolig av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i kjellerstue og stue/kjøkken 1-etasje.

Tiltak

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

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking anses unødvendig da innforede trevegger mot mur nylig er oppført TGIU. Yttervegger er delvis under terreng. Boder/krypkjeller har åpen mur.



Synlig fuktighet på gulv i bod/kjypkjeller

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det kommer fukt inn langs fjellet når det er store nedbørsmengder. Dette er bare observert i den smale kjellerboden mot garasjen opplyser eier. Det er ikke fuktsperre mot grunn og boligen har betonggulv direkte på grunn. Det må kunne påregnes kapilært oppsug i nedre del av vegger og gulv mot terreng i boliger av denne alder.

Tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe i gang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foruten tidligere eier som skriver at arbeide ifm totalrenovering av bad og renovering på bad/vaskerom. På badet er det nå rør i rør system, men det er det ikke på bad/vaskerom. Nytt sluk og ny membran på bad og på bad/vaskerom. Arbeid utført av Kvadrat støp og flis AS, SKI VVS AS, Elektrikergruppen AS jf egenerklæring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Eier har byttet dusjarmatur og servantbatteri nylig.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da våtrommet nylig er oppført. TGIU.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foruten tidligere eier som skriver at arbeide ifm totalrenovering av bad og renovering på bad/vaskerom. På badet er det nå rør i rør system, men det er det ikke på bad/vaskerom. Nytt sluk og ny membran på bad og på bad/vaskerom. Arbeid utført av Kvadrat støp og flis AS, SKI VVS AS, Elektrikergruppen AS jf egenerklæring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, skaper, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Eier har byttet fronter og satt inn skuffer.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. TGIU.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber/stål. Det meste av rørene er byttet i forbindelse med renovering av bad. Noe eldre kobber rør til kjøkken/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre rør.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 1

Det er synlige avløpsrør av plast. Mye av rørende er byttet i senere tid. Nøyaktig alder er ikke kjent.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG IU

Det er installert varmepumper. Sist service 2022 opplyser eier. Montert av Norsk Klimasenter Butikkdrift AS.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 167 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG IU

Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe, elektriske panelovner supplert med vedfyring.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2023 Hentet fra egenerklæringsskjema:
   Det ble lagt opp nye kurser og trukket nytt elektrisk, lysbrytere og stikk i stue og kjøkken i 2020. Det ble satt opp stikk og ledninger på to av soverommene i 2022. Dette har smartstyring med app slik at lyset kan stilles inn eller krus av via mobil (SG eller plejd). I 2023 har det blitt satt opp stikk ute, sikringsskap ute i garasjen og strøm til spabad. Alt dette er utført av EL-kontakten.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Elektrisk arbeid er utført av EL-kontakten AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring er lagt inn i boligmappa av EL-kontakten.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

Branntekniske forhold

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Mye berg i grunn. Ellers er ikke byggegrunn kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Drenering

TG 2

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold

TG 0

Tomten har noe skrående terreng.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

Hitech Energy har fjernet gammel oljetank i kjellerbod i 2020.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utvendig frittstående bod på 4 kvm. Oppført på grunn. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Flatt takkonstruksjon tekket med papp. Dør på siden.

Bod er ikke tilstandsvurdert utover nevnte beskrivelse.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	127	97	30	Entré , Bad/vaskerom , Bad , Soverom , Stue/kjøkken	
Kjeller	60	53	7	3 Soverom , Kjellerstue	Boder
Sum	187	150	37		

Kommentar

Det bemerkes at store deler av areal i bodene i kjeller ikke er hensyntatt i arealberegningen, dette på grunn av lav takhøyde.

Takhøyde i kjellerstue ble målt til 2,11 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	4	0	4		Bod
Sum	4	0	4		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2023	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3020 NORDRE FOLLO	10	131		0	702.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skolebakken 4 B

Hjemmelshaver
Olsen Caroline Kaxrud, Eibakk Philip

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 050 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/KO1138

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	309230106

Adresse	Skolebakken 4B		
Postnummer	1408	**Poststed**	KRÅKSTAD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	7468869
Selger1fornavn	Philip	**Selger1etternavn**	Eibakk
Selger2fornavn	Caroline Kaxrud	**Selger2etternavn**	Olsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Forrige eier har informert om at badet ble totalrenovert og stod ferdig i 2019.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kvadrat støp og flis AS, SKI VVS AS, Elektrikergruppen AS.

Redegjør for hva som er gjort og når: Forrige eier skriver: Arbeide ifm totalrenovering av bad og renovering på bad/vaskerom. På badet er det nå rør i rør system, men det er det ikke på bad/vaskerom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt sluk og ny membran på bad og på bad/vaskerom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det kommer fukt inn langs fjellet når det er store nedbørsmengder. Dette er bare observert i den smale kjellerboden mot garasjen.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.04.2023

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Eldre enebolig så normale skjevheter kan være tilstede.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vi har hatt mus i kjellerbodene, men etter å ha satt på nye sjalusirister og tettet åpninger i muren, har vi ikke registrert mus etter dette. Har sett sølvkre og edderkopper i kjelleren.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Det har vært utettheter på taket, men forrige eieren la ny asfalttak i 2019. Utført av ØB tak AS.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Bygg og Tømrermester P-C. Saxebøl har byttet balkongdør. Portmontør1 Per Ivar Fallet har satt opp ny elektrisk garasjeport.
Redegjør for hva som er gjort og når	Vi har lagt platting ned mot vei og satt opp en trapp ned til denne plattingen. Byttet gammel platting på øvre plan med nye terrassebord. Vi har også byttet ut vinduene i 1. etasje vest og sør på huset og balkongdøren. Balkongdøren er byttet av faglært. Montert ny garasjeport i 2022 av faglært.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	El-kontakten. Hitech Energy. Norsk Klimasenter Butikkdrift AS.
Redegjør for hva som er gjort og når	Det ble lagt opp nye kurser og trukket nytt elektrisk, lysbrytere og stikk i stue og kjøkken i 2020. Det ble satt opp stikk og ledninger på to av soverommene i 2022. Dette har smartstyring med app slik at lyset kan stilles inn eller krus av via mobil (SG eller plejd). I 2023 har det blitt satt opp stikk ute, sikringsskap ute i garasjen og strøm til spabad. Alt dette er utført av EL-kontakten. Hitech Energy har fjernet gammel oljetank i kjellerbod i 2020. Norsk Klimasenter Butikkdrift AS montert ny varmepumpe i stue i 2020.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Samsvarserklæring blir lagt inn i boligmappa av EL-kontakten.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Kontroll på varmepumpe i 2022.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Det er mulig å koble seg på sikringsskapet som er i garasjen.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?	Vi har gjort alt av snekkerarbeid selv. Byttet dusjarmatur og servantbatteri på badet selv.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.04.2023

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Veien inn til naboen er tinglyst 4a har veirett der hvor den private innkjørselen til 4a er i dag. (ved garasjen). Hekken mot naboen mot øst er satt opp litt skeivt. Hekken går litt inn på deres tomt og litt inn på våres tomt i motsatt ende.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.04.2023

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Olsen, Caroline Kaxrud

Signert av

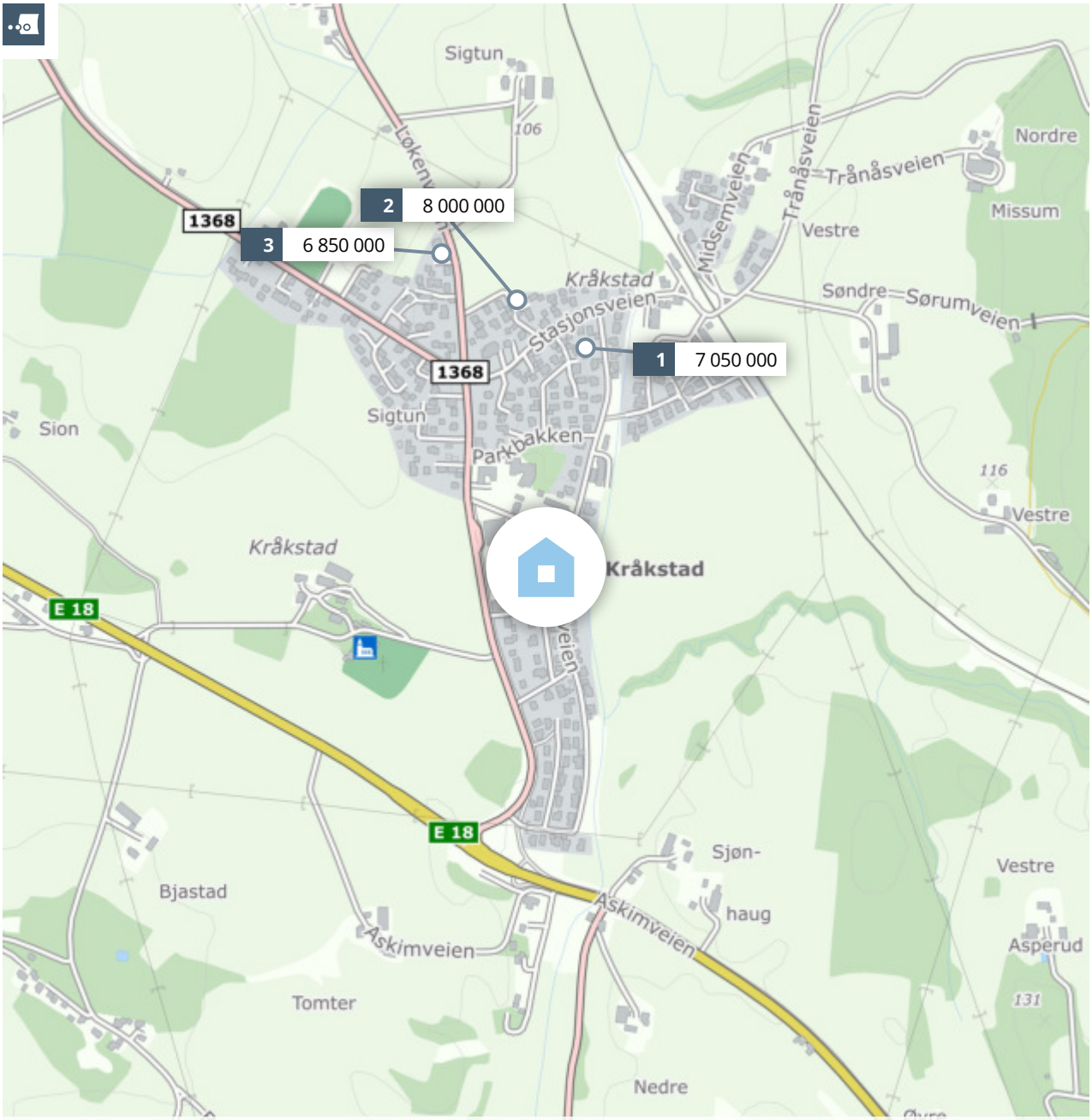
Eibakk, Philip

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.04.2023

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKOLEBAKKEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 10.03.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skolebakken 4 B, 1408 KRÅKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 10 BNR 131 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3020 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS KRÅKSTAD SENTRUM

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	44 304
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	158 m²
BRA	188 m²
Tomt	703 m²
Byggeår	1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elveveien 5 170 m²	1950	1 501 m²	4 sov	06.09.2019	7 250 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**41 471**
2	Løkenveien 11 250 m²	1980	1 657 m²	5 sov	26.02.2021	8 250 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**32 000**
3	Løkenveien 16 A 191 m²	2018	2 671 m²	4 sov	21.10.2019	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**35 864**

Renovert og modernisert enebolig over to etasjer. Huset har en arealeffektiv og familievennlig planløsning samt romslige uteområder. Området er svært barnevennlig med kort vei til skole, barnehage og dagligvaren. Kråkstad barne - og ungdomsskole finner man allerede på motsatt side av veien og barnehagen ligger kun knappe 350m bortenfor. Kråkstad jernbanestasjon ligger knappe 10 minutters
gange unna.

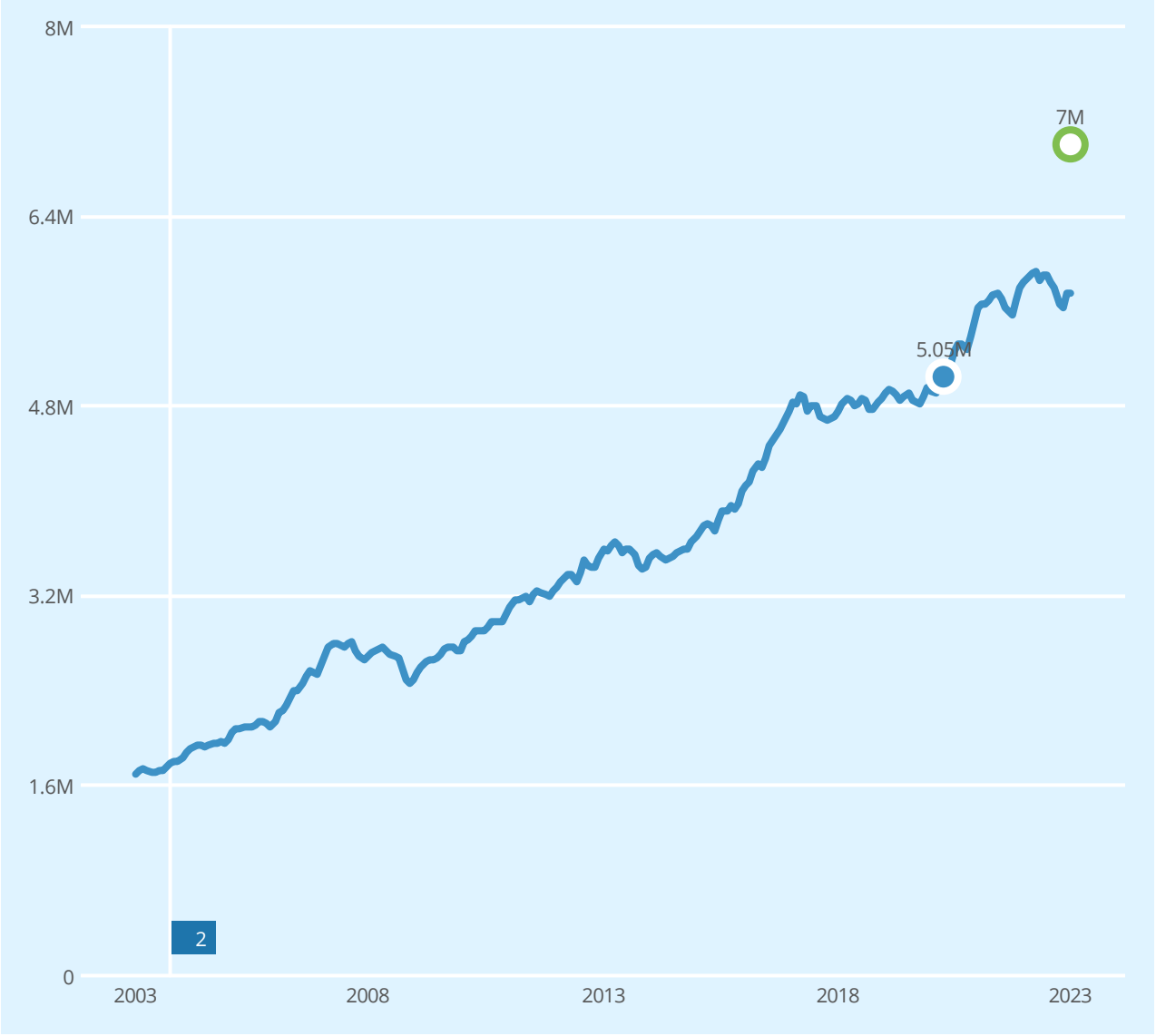
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2019	18.06.2020	05.08.2020	4 490 000	5 050 000	0	5 050 000	3
17.03.2017		17.03.2017	-	517 225	-	517 225	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1408 KRÅKSTAD nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

110
dager

Eneboliger solgt i 1408 KRÅKSTAD siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

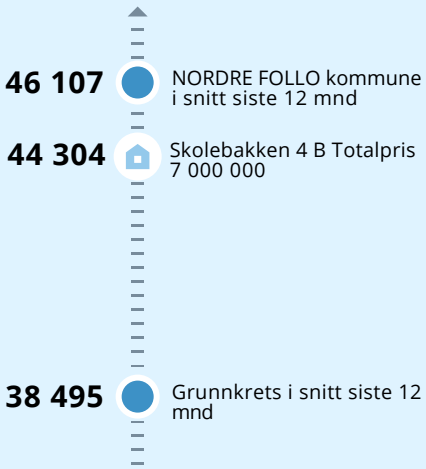


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



FERDIGATTEST 1964

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Bjørn Myhre,

1900 Fetsund.

Gnr.10 bnr.1

Journalnr. 301/64

Dato, avsluttende synsforr. 1/4-70

Arbeidssted	Skolejordet, Kråkstad.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Våningshus og carport.
Byggherre	Bjørn Myhre
Byggemelder	Bjørn Myhre
Ansvarshavende	Bjørn Myhre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Bygningssjefen i Ski

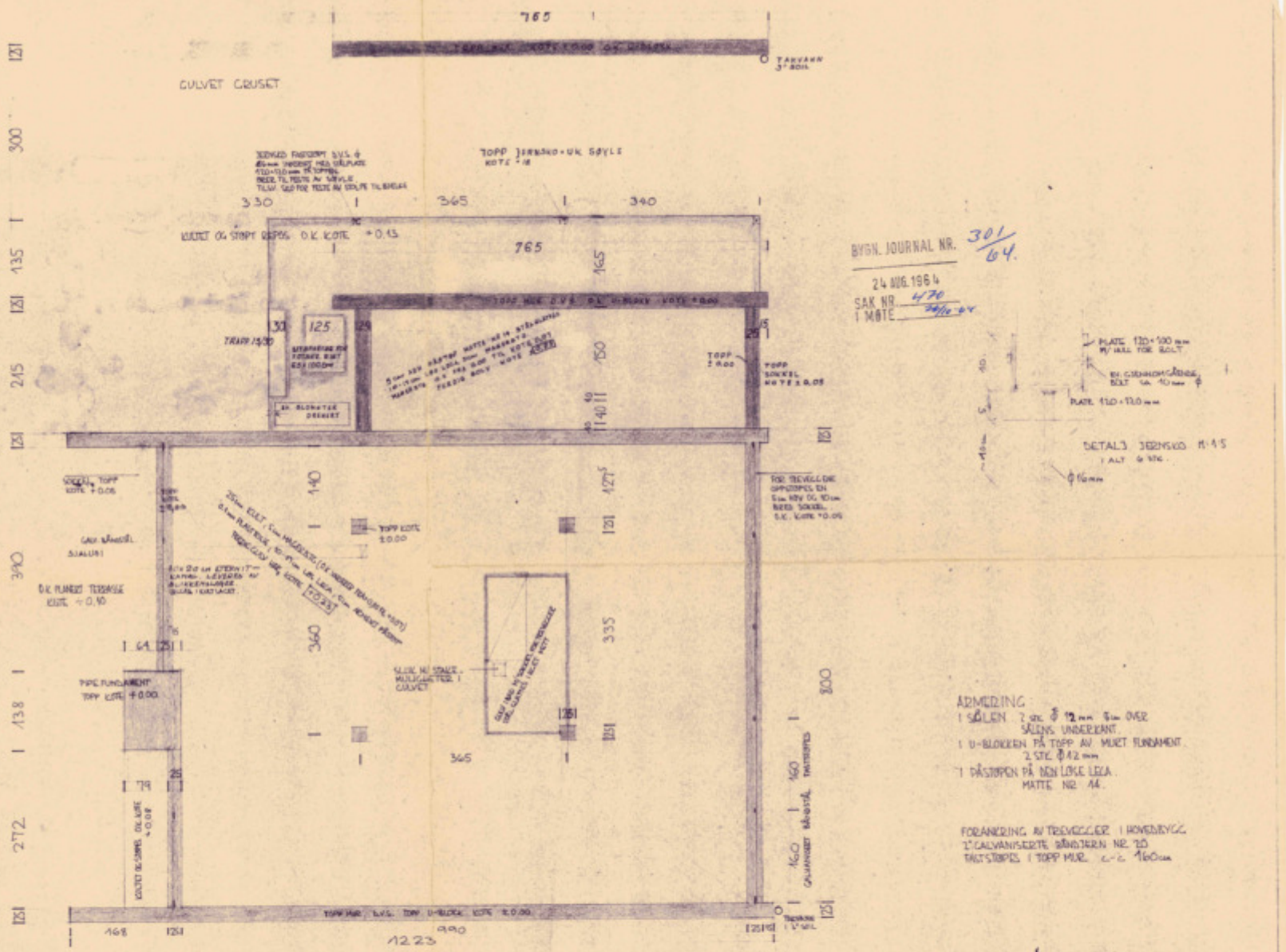
Ski den 2. april 1970.

A. Skovdahl
A.Skovdahl
bygn.kontr.

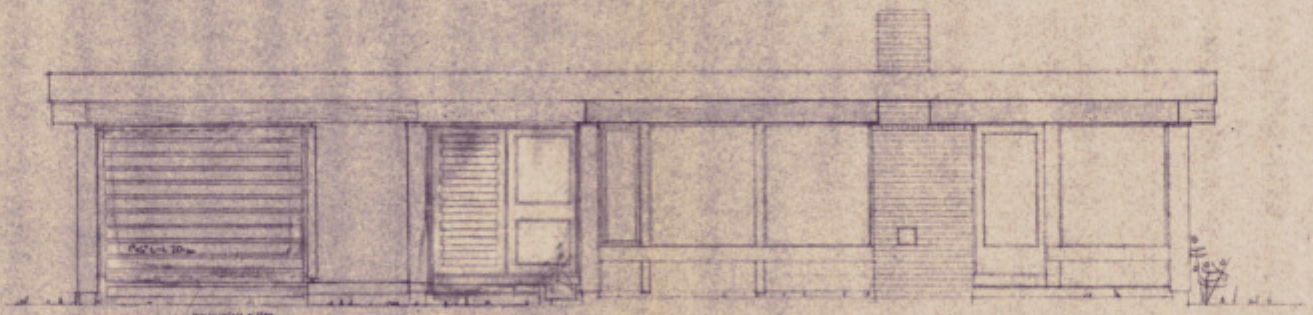
Bernt Stadven
bygn.sjef

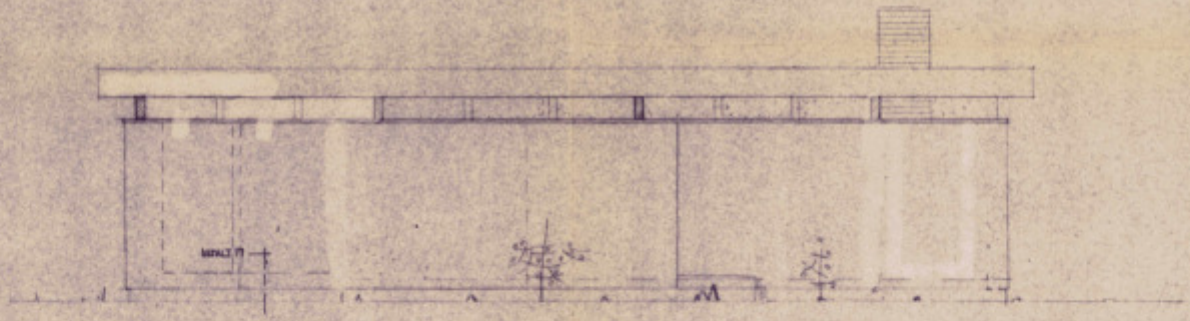
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

TEGNINGER 1964 OG 2003



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





BYGN. JOURNAL NR. 304/64.

24 AUG. 1964

SAK NR. 470

I MØTE 26/8-64

TYPEHUS II MINIMAX II MED INNGANG FRA STUESIDEN RETTVENDT

BYGGHERRE

OPPDRAG:

STED:

FASADER
MÅL: 1:50
DATO: 13.5.64
TEGN: SR
REV: 15.6.64

BLAD NR. 4

0778

ARK. M.N.A.L. AKSEL FRONTH'S KONTOR

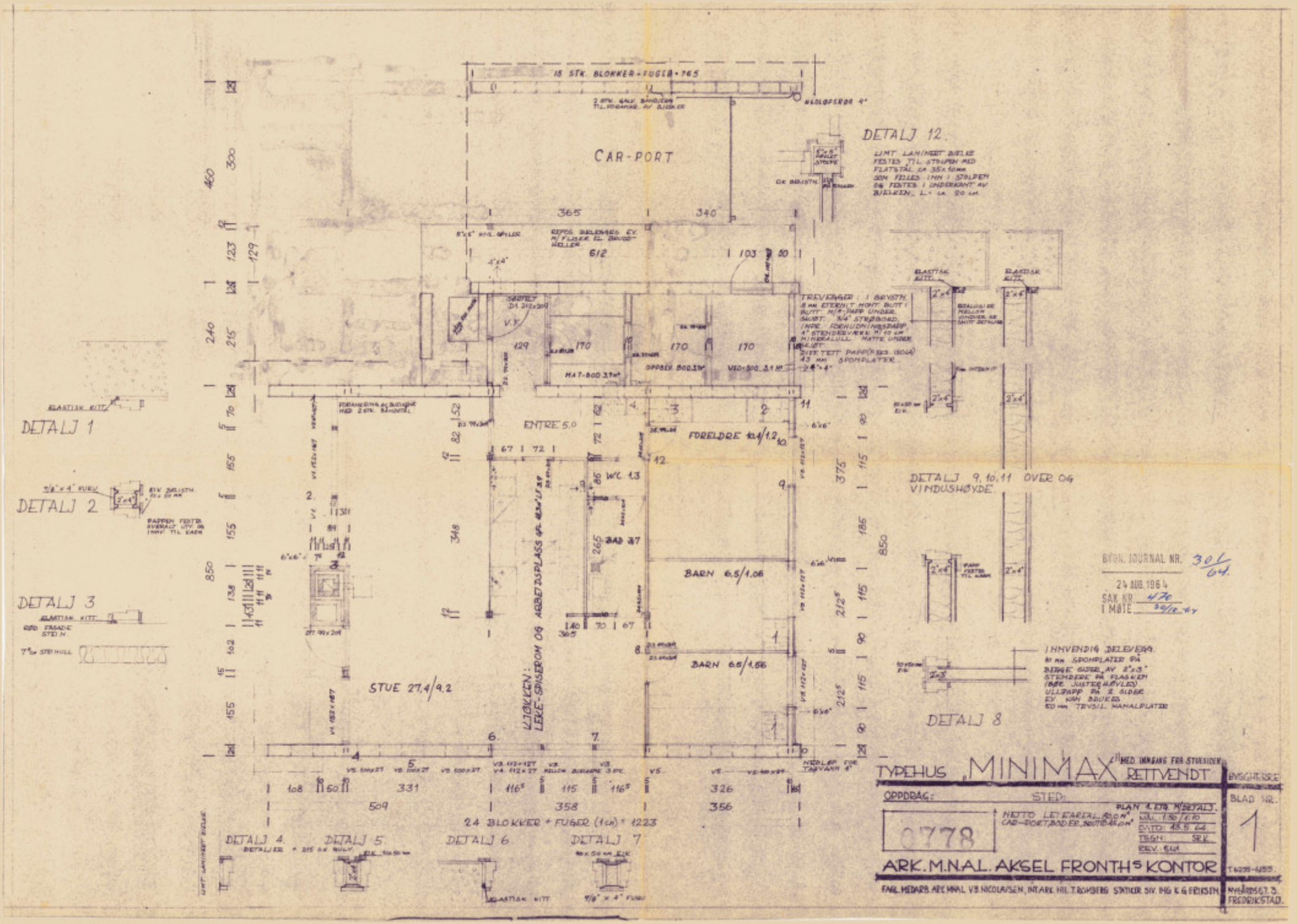
T 62 55 - 62 55.

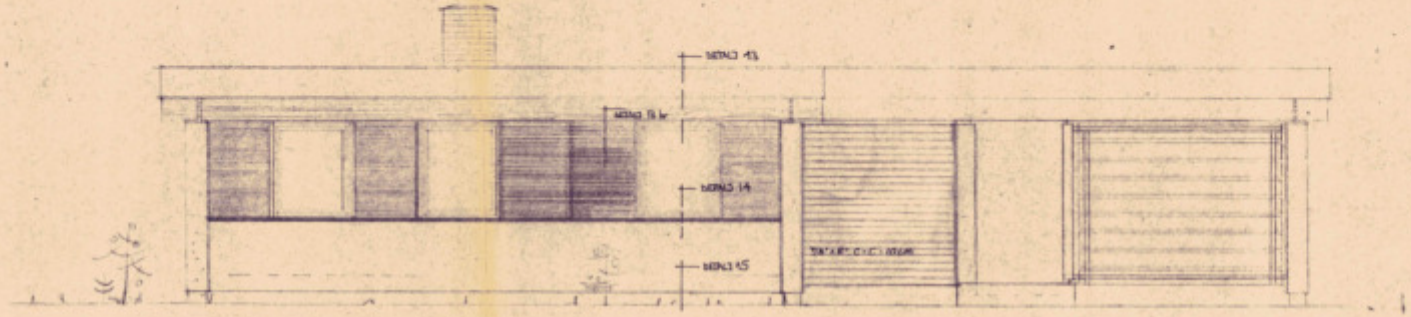
FAGL. MEDARB. ARK. MNAL. V.B. NICOLAYSEN, INT. ARK. NIL. T. ROMBERG STATIKER SIV. ING. K. G. PETERSEN

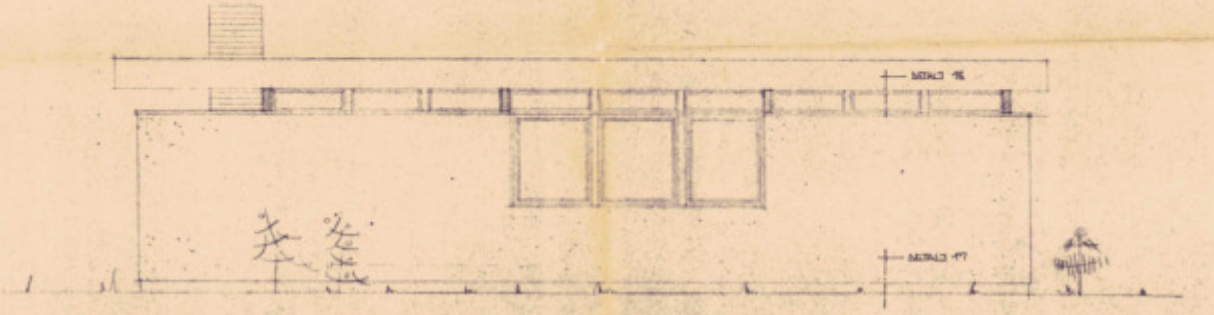
NYGÅRDSGT. 15. FREDRIKSTAD.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S


15 STK. BLOKKER + FUGER = 765
CAR-PORT
DETALJ 12.
LIMT. LANGVEGG BJELKE FESTES TIL STOLPEN MED FLATSTÅL ca 35x10mm SOM FELLES INN I STOLPEN OG FESTES I UNDERKANT AV BJELKEN. L = ca. 20 cm.
ENTRE 5.0
FORELDRE 10.4/12.10
STUE 27.4/9.2
LJØKLEEN: LEKE-SPISEROM OG ARBEIDSPLASS
BARN 6.5/1.06
BARN 6.5/1.56
BAD 3.7
WC 1.3
TREVEGGER: I BRYSTN. Ø 8 MM ETTERNIT MONT. BUTT I BUTT. M/4" PAPP UNDER. SKRUT: M/4" STRIBBORD. INNE: FORHUDIN/NIDSPAPP. 4" STENDERVERK M/10 cm MINERALULL. MATTE UNDER. UTVENDIG: SVITE TETT PAPP (FIBRO ISOLA) 13 MM SPONPLATER.
DETALJ 1
DETALJ 2
DETALJ 3
DETALJ 4
DETALJ 5
DETALJ 6
DETALJ 7
DETALJ 8
DETALJ 9, 10, 11 OVER OG VINDUSHØYDE.
INNVENDIG DELEVEGG: 10 MM SPONPLATER PÅ BÆRE SIDER AV 2"x3" STENDERE PÅ FLASKEN (MED JUSTERBØYLER) ULLDAPP PÅ 2 SIDER EV. KUN BRUKES 50 MM TREVILL MANALPLATER
24 BLOKKER + FUGER (1cm) = 1223
509
358
356
331
326
BYGN. JOURNAL NR. 30/64
24 AUG. 1964
SAK NR. 476
I MØTE 30/12-64
TYPEHUS „MINIMAX" MED INNGANG FRA STUESIDEN RETTVENDT
OPPDRAG:
STED:
PLAN 4. ETG. M/DETALJ.
NETTO LEIEAREAL 80,0 m²
CAR-PORT, BODER, BALKONG 40 m²
MÅL: 1:50 / 1:10
DATO: 15.5.64
TEGN: SEV
REV.: 6.VII
0778
BYGGHEFTE NR.
BLAD NR. 1
ARK. M.N.A.L. AKSEL FRONTH'S KONTOR
T 62 28 - 62 83
FAGL. MEDARB. ARK. M.N.A.L. V.S. NICOLAISEN, INT. ARK. HIL. T. ROMSBERG SIVILING. SIV. ING. K. G. ERIKSEN
NYGÅRDSGT. 3. FREDRIKSTAD.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





BYGN. JOURNAL NR. 301/64.

24 AUG. 1964

SAK NR. 1706/64

I MØTE 29/10-64

TYPEHUS MINIMAX MED INNGANG FRA STUESIDEN RETTVENDT

BYGGHERRE

OPPDRAG: 0778

STED:

FASADER
MÅL 1:50
DATO: 13.5.64
TEGN: SDK
REV: 15.6.64

BLAD NR. 5

ARK. M.N.A.L. AKSEL FRONTH'S KONTOR

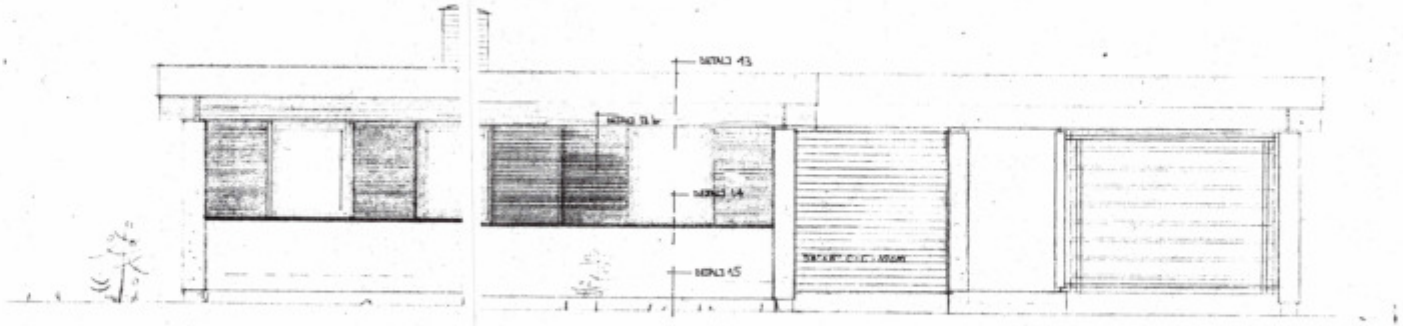
T 4255-4255.

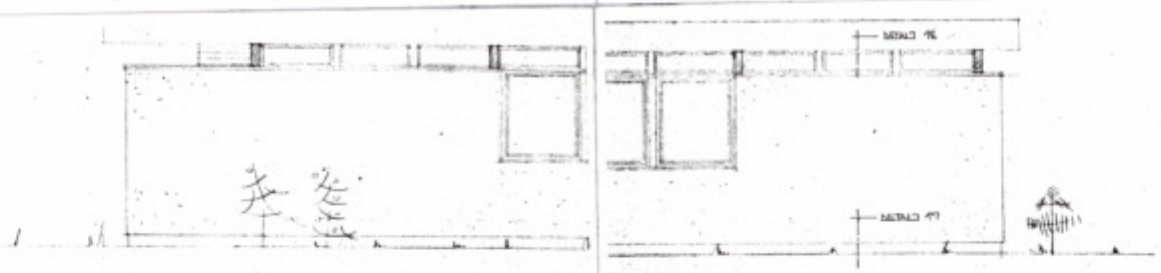
FAGL. MEDARB. ARK. MNAL V.B. NICOLAYSEN, JR. ARK. MIL. T. BOMBERG STR. IKER SIV. ING. K.G. EEIKSEN

NYGATEGT. 3. FREDRIKSTAD.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S





Ski kommune BYGGESAK
Dato: 13 AUG. 2003
Arkivkode:
Sbh: Ark.

BYGN. JOURNAL NR. 301/64.
24 AUG. 1964
SAK NR. 470/64
I MØTE 24/8-64

TYPEHUS MINIMAX MED INNGANG FRA STUESIDEN RETTVENDT

BYGGHERRE

OPPDRAG:

STED:

FASADER
MÅL: 1:50
DATO: 13.8.64
TEGN: SBK
REV: 15.6.64

BLAD NR. 5

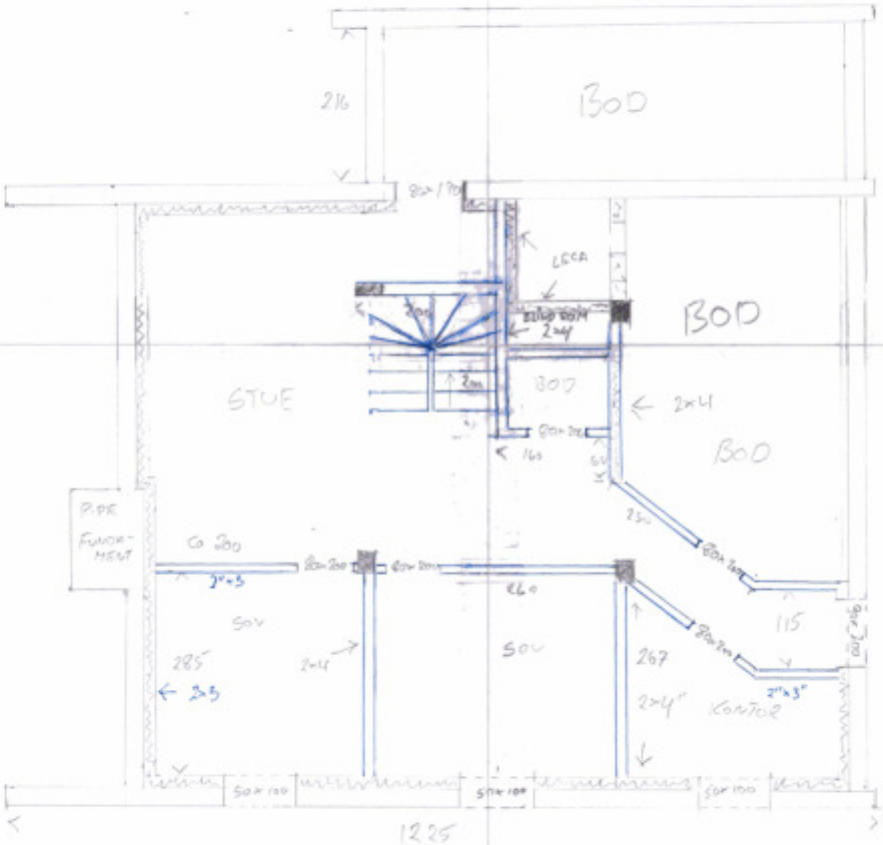
0778

ARK. M.N.A.L. AKSEL FRONTHs KONTOR

T 6255-6355.

FAGL. MEDARB. ARK. MNAL V.B. NICOLAYSEN, INT. ARK. MNIL T. ROMRERG STUD. ARK. SIV. ING. E. A. FRIISEN

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

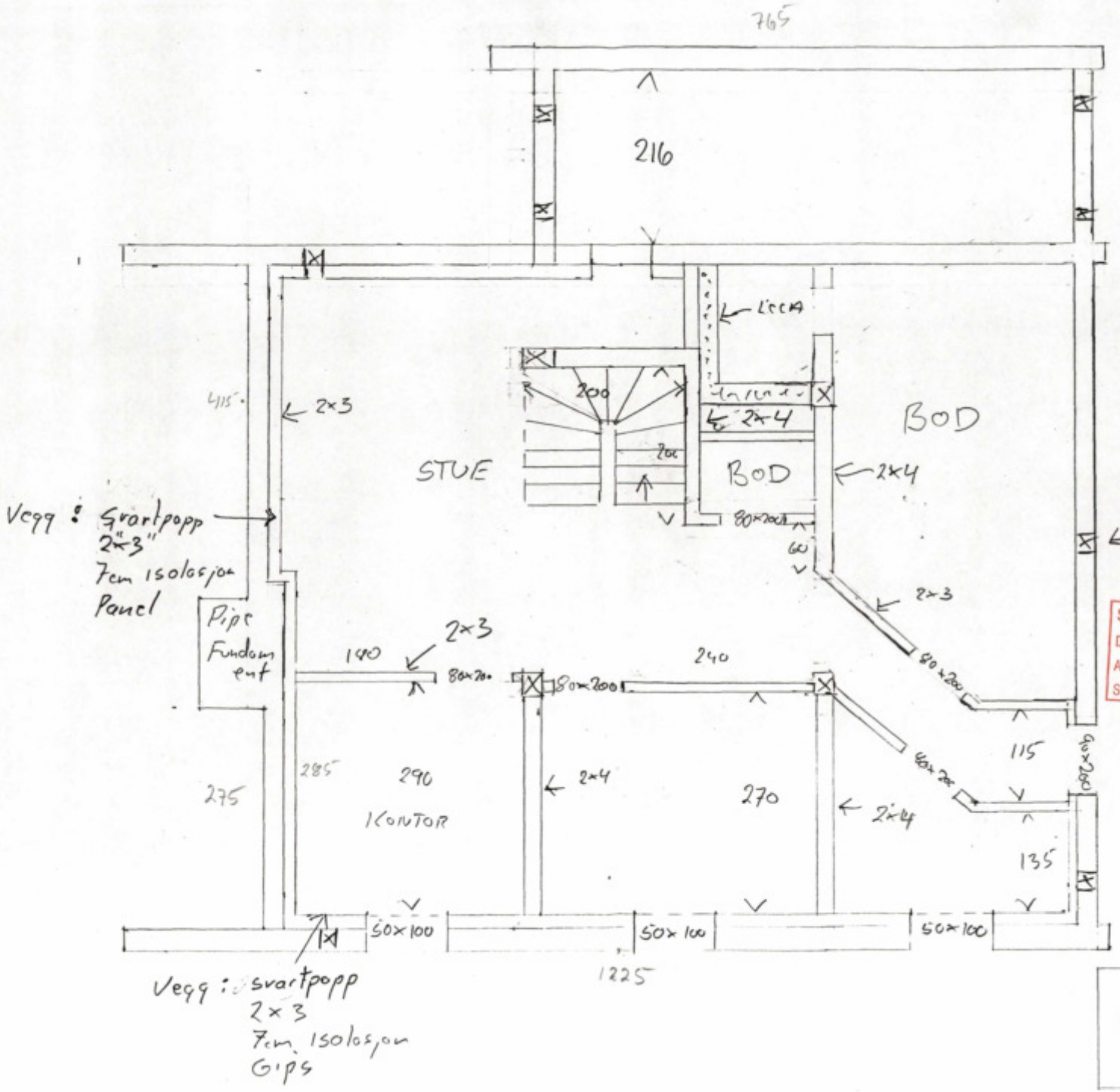


2x3 BINDINGSVERK
I INNVENDIG VEGGER + PANEL
SVARTPAPP PÅ YTTERVEGG
2x3 BINDINGSVERK
7cm ISOLASJON GIPS (PANEL)

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

TEGNINGER KJELLER 2003

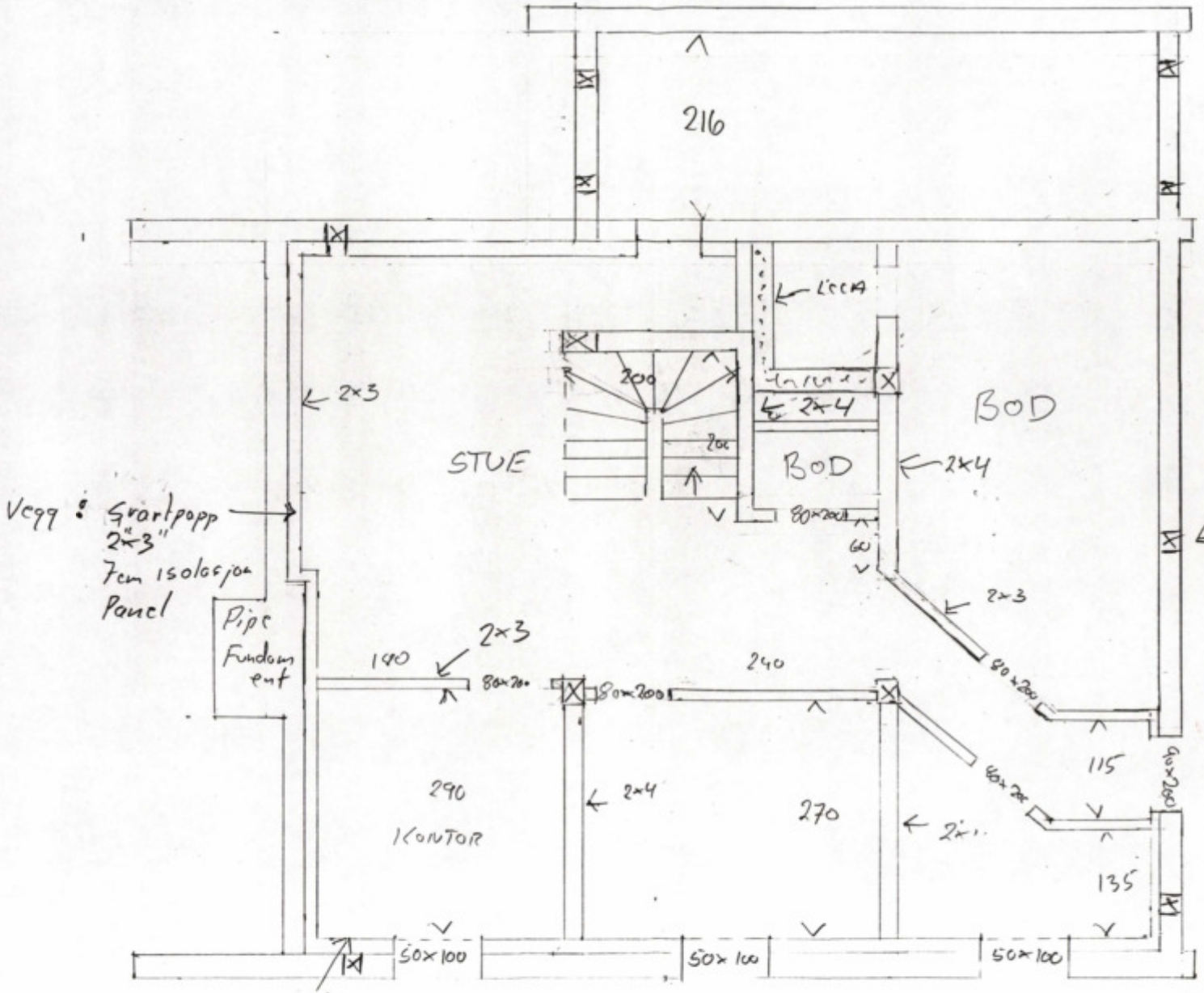
10/8-2003



Ski kommune BYGGESAK
13 AUG. 2003
Dato: Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

Skolebakken 4
Gnr 10 Bnr 1 Festnr 32
Kjellerstue Mål: 1:50
1986

10/8 2003



Ski kommune BYGGESAK
Dato: 13 AUG. 2003
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.
Sak

Skolebakken 4
Gnr 10 Bnr 1 Festnr 32
Kjellerstue Mål: 1:50
1986

GRUNNKART

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/131
Adresse: Skolebakken 4B
Dato: 25.04.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



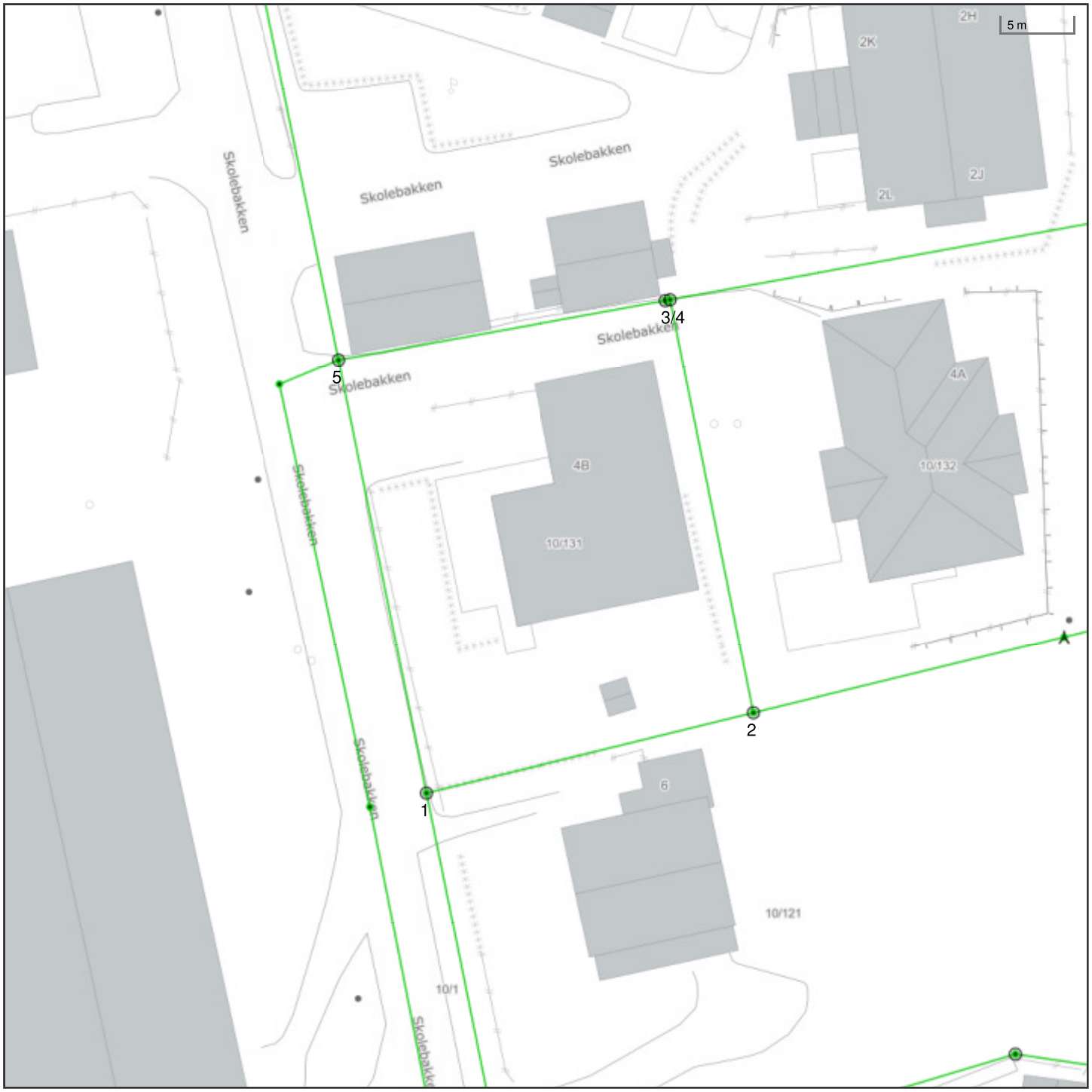
©Norkart 2023

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.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 25.04.2023

Eiendomskart for eiendom 3020 - 10/131//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	702,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6617065,74	**Øst**	606251,33	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6617047,97	606243,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,69	
2	6617054,18	606265,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,44	
3	6617082,7	606259,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,28	
4	6617082,63	606259,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,34	
5	6617077,86	606236,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,11	

KOMMUNEPLANKARTA

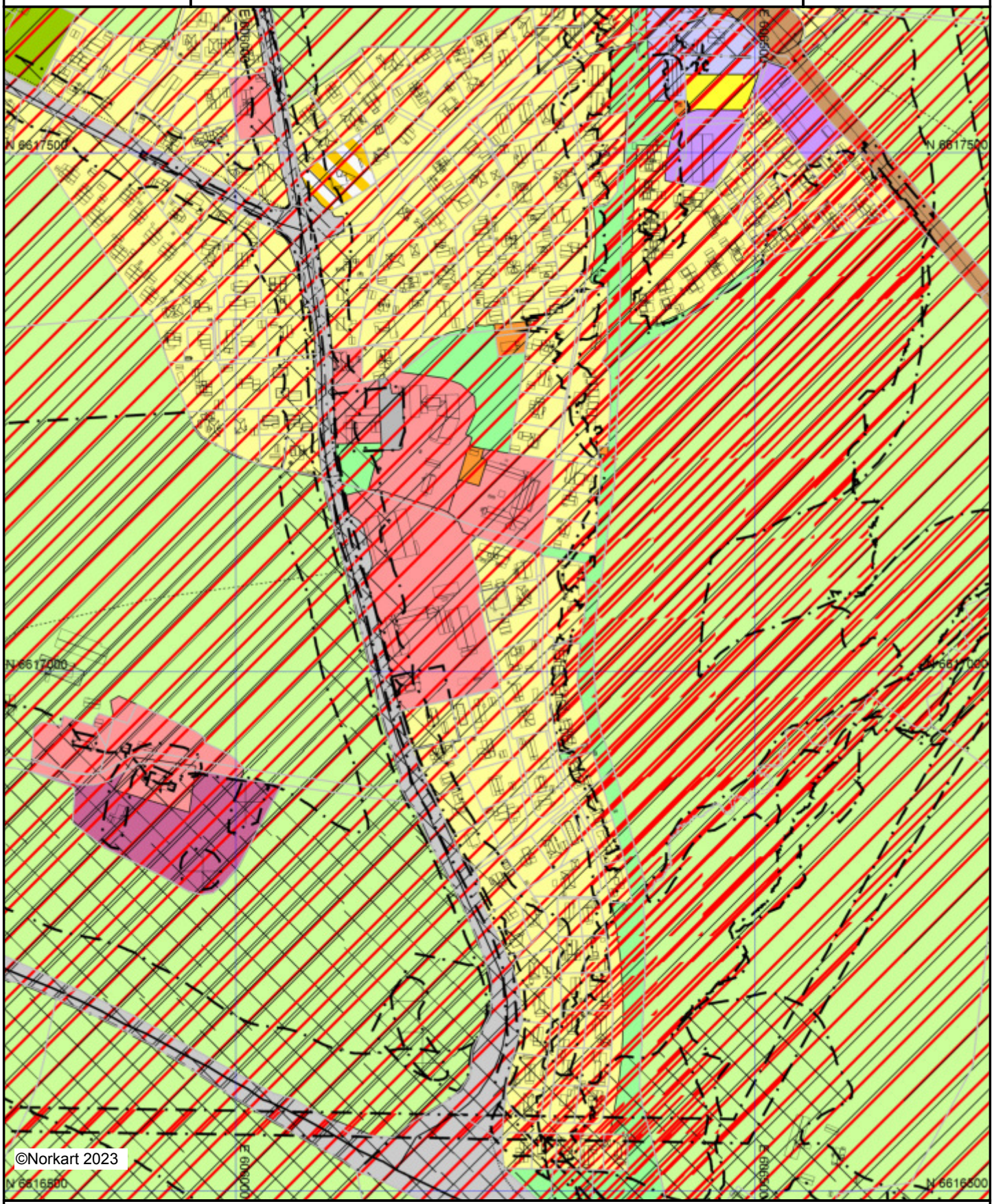
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/131
Adresse: Skolebakken 4B
Dato: 25.04.2023
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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

LEDNINGERIBAKKEN

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 10/131

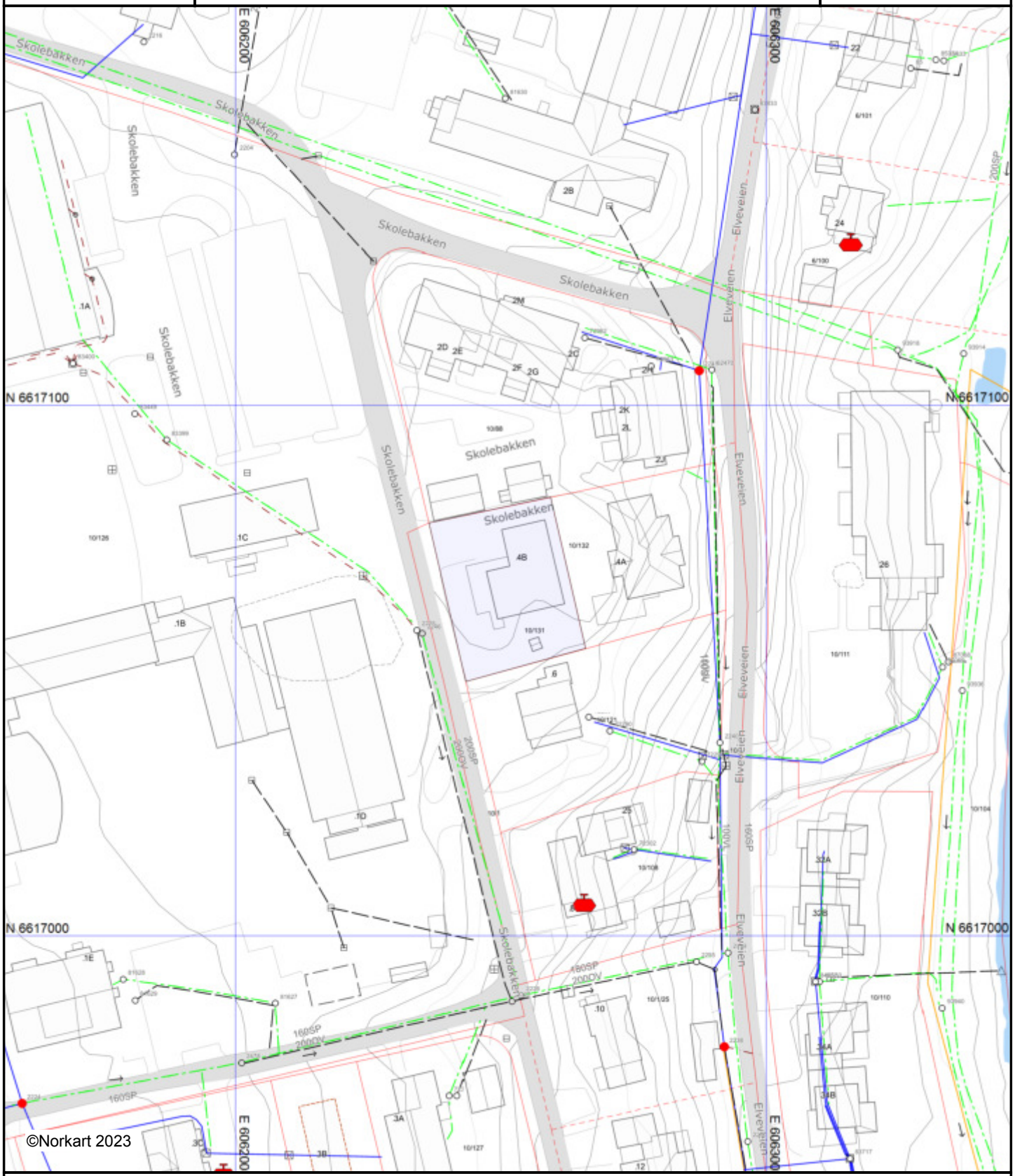
Adresse: Skolebakken 4B

Dato: 25.04.2023

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

Nedlagt VA-ledning
Nedlagt VA-ledning
Nedlagt VA-ledning
Nedlagt VA-ledning

Vann- avløp spredt bebyggelse

Brønn
Avløpsanlegg

Gatenavn

Adressenummer
Gårds-, og bruksnummer

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Tekst på ledning
Tekst på kopling
Brannventil på koplingutstyr
Drensledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning
Brannventil
Fallretning
Grenpunkt
Kum_Spillvann
Kum_Overvann
Kum_Vann
Kum
Kran
Lufteventil
Sandfangskum
Sluk
Sluk m/sandfang
Utslipp
Utviser

Adresser

Adressepunkt

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg
Godkj. Tilbygg
Uspes. Tiltak
Omriss Tiltak
Godkj. Tiltak

Bygninger

Takkant
Bygningsdelelinje
Grunnmur
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

Bygningsavgrensning av tiltak

Oljetank

Oljetank

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense
Eiendomsgrense, usikker

REGULERINGSPLANK ART

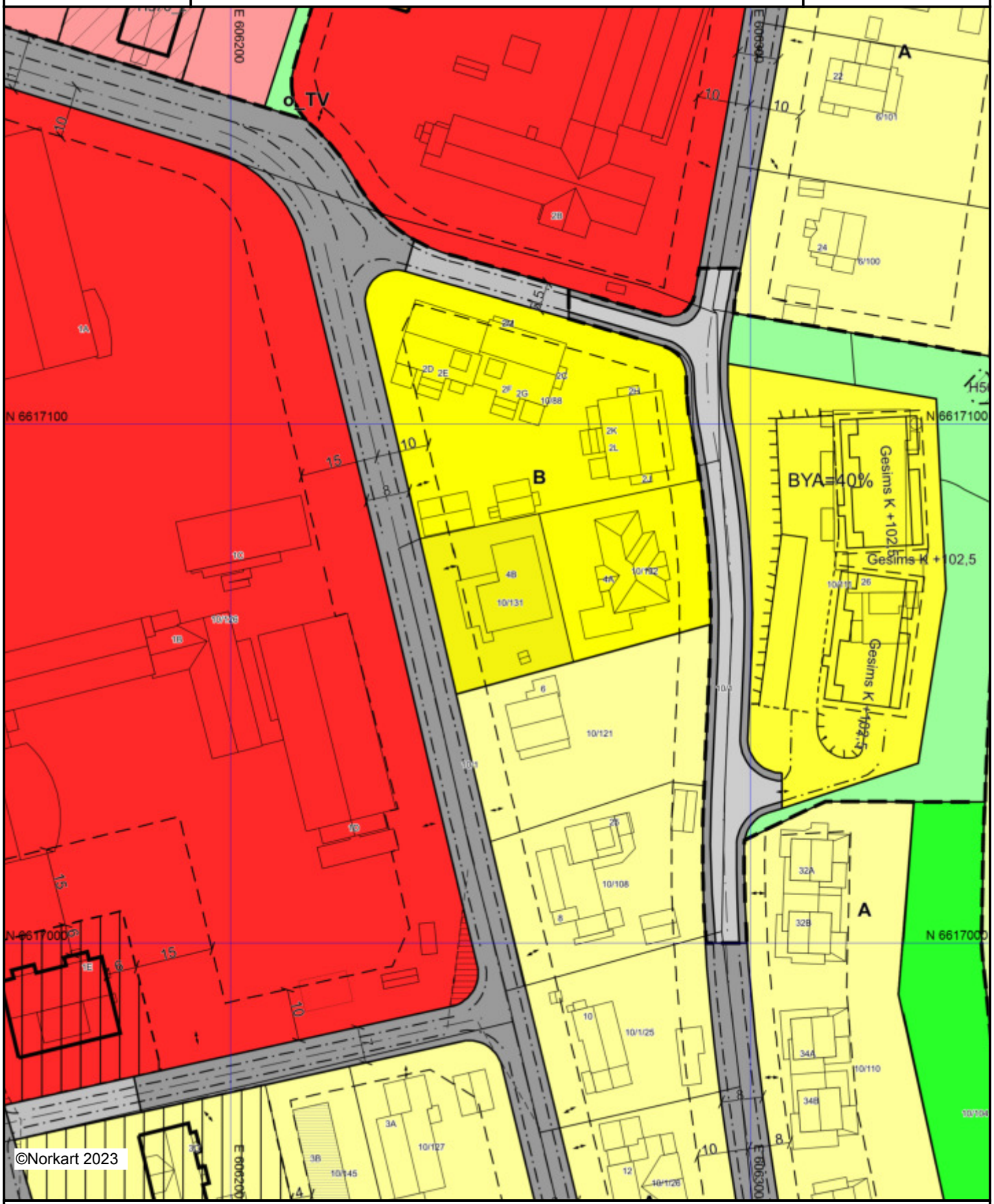
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/131
Adresse: Skolebakken 4B
Dato: 25.04.2023
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 undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Annet friområde
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Forsamlingslokale
- Fjernvarmeanlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense

PLANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 25.04.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3020	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolebakken 4B, 1408 KRÅKSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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	0213KPLAN2019 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=0213KPLAN2019)
Navn	KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL SKI
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/4312/KPLAN2019_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 702 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 702 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_3
	Delareal 702 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	149 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=149)
Navn	KRÅKSTAD TETTSTED, SØR
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/2103/149_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 702 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

REG BESTEMMELSER 504.4/149

504.4/149

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KRÅKSTAD TETTSTED, SØR

Reguleringsplankart vedtatt: 17.09.86
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt: 17.09.86

Dato: 21.11.88

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

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, sammenkjedet småhusbebyggelse
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for forretninger
- landbruksområde
- friområde
- fareområde, høyspent
- spesialområde, bevaring
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,39,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5m over denne fluktlinje.

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

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

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

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan i den forbindelse kreve at byggemelding også viser fasadeoppriss av nabobygninger, eventuelt at planlagt og eksisterende bebyggelse er vist i modell.
Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

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

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

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m˚. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m˚ 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, OMRÅDE B

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

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

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og 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 form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.
Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.
Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

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

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

a. Området skal nyttes til forretning/kontor.

b. Utnyttingsgrad
Bebyggelsens plassering og utstrekning skal være som angitt på planen.

c. Mønehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 6,00 m. Maks takhøyde er 8,50 .

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet 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 bygnings-lovens § 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 bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.
Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

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

h. Over gnr. 13/9 skal det være vegrett for gnr. 13/1 og 13/18 fram til felles avkjørsel fra offentlig veg.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Området skal nyttes til skole.

b. Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er 0,30.
Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c. Byggehøyder

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 3 etasjer.

d. Evt. boliger i området

Det tillates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet 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 bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.
Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

§ 12. FRIOMRÅDE

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

§ 15. SPESIALOMRÅDE - BEVARING.

Eksisterende bygninger som inngir i bevaringsområdene kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Bebyggelsen på gårdstunet kan tillates revet og erstattet med nybygg. Bygningsrådet kan ellers tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Det tillates ikke hogst uten at saken er forelagt de antikvariske myndigheter til godkjenning.

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	702.5
Etablert dato	10.01.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	06.08.2020	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/131
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.04.2017 24.04.2017	17/1053 12937	Tinglyst 29.04.2017	10/131 (-848,5), 10/132 (848,5) 10/1, 10/88, 10/121
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	10.01.2017 10.01.2017	16/4013 12924	Tinglyst 18.01.2017	10/1 (-1551), 10/131 (1551), 213-10/1/32 (Tidligere festegrunn) 10/88, 10/121, 10/126

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6617065.74	606251.33		Ja	702.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIBAKK PHILIP F090390*****	Hjemmelshaver (H) 57/100	SKOLEBAKKEN 4 B 1408 KRÅKSTAD	Bosatt (B)
OLSEN CAROLINE KAXRUD F250294*****	Hjemmelshaver (H) 43/100	SKOLEBAKKEN 4 B 1408 KRÅKSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skolebakken 4 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1408 KRÅKSTAD	Kirkesogn	02100201 KRÅKSTAD
Grunnkrets	604 Kråkstad sentrum	Tettsted	513 Kråkstad
Valgkrets	5 KRÅKSTAD	Skolekrets	6 Kråkstad

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148856265		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1964
2	148856265	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.09.2004

1: Bygning 148856265: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1964	28.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skolebakken 4B	H0101	10/131	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 148856265-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.09.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.09.2003	08.09.2003
Igangsettingstillatelse	03.10.2003	22.01.2004
Tatt i bruk	17.09.2004	27.09.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skolebakken 4B	-	10/131	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	0	75	0	75	0	0	0

KPLAN2019

Oppegård kommune

Ski kommune

KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030

Arealdel Ski

Plankart og planbestemmelser

(Vedtatt 12.6.2019)















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, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner.

- Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.
- Kommunens parkeringsvedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

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 etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	jf. § 25.1 jf. § 25.3
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	jf. § 27
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner - nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnel, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, restriksjoner over jernbanetunnel	jf. § 20
Temakart 3	Støysoner - baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner - veg	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner - skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner - helikopter	Jf. §§ 21.1 og 21.2
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 –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. § 25.2
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner –omforming	jf. § 26.2
Temakart 16	Mulighet for kvikkleire	jf. § 22.3
Temakart 17	Storulykkevirksomheter	jf. § 22.4

Planbestemmelser

Forholdet til andre arealbruksplaner

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 2 Krav om reguleringsplan
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler
§ 4 Krav til tekniske løsninger
§ 5 Rekkefølgebestemmelser
§ 6 Byggegrenser
§ 7 Variert boligsammensetning
§ 8 Atkomst til bruksenhet
§ 9 Universell utforming
§ 10 Krav til utearealer
§ 11 Lekeplasser
§ 12 Barn og unge
§ 13 Skilt og reklame
§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt
§ 15 Parkering
§ 16 Krav til miljø og estetikk (arkitektur, støy, luftforurensning)
§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 19 Landbruks-, natur og friluftsformål
§ 20 Sikringssoner
§ 21 Støysoner
§ 22 Faresoner
§ 23 Infrastruktursoner
§ 24 Soner med angitte særlige hensyn
§ 25 Båndleggingssoner
§ 26 Gjennomføringsplaner

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

a) Alle reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2015 gjelder foran kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2015 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

   Områder regulert til grønnstruktur (med alle underformål), landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og områder regulert til naturvern gjelder foran kommuneplanens arealdel.

c) Rekkefølgekravene i kommuneplanen gjelder.

d) Kommuneplanens bestemmelser om overvann og flomveier gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

§ 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 e).

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

a) Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

b) Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

c) 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.

d) Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger 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

Kravene til utførelse følger vedtatte tekniske bestemmelser, herunder normer og veiledere for VA, vei, overvann, renovasjon etc.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

b) Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsning som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal legges til grunn.

c) Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 12.

d) Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann

a) Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

b) Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor. Dimensjonerende nedbør defineres som 20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5.

c) I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier.

d) I reguleringsplanarbeid skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann. Det skal settes krav slik at løsningene gir bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteanleggene.

e) Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet. For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser for vann, vei og avløp.

f) I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge en overvannsplan. Denne skal gi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Overvannsplan skal samordnes med utomhusplan.

§ 4.3 Flomveier

a) Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200-årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.

c) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.

d) Det tillates ikke å lukke bekker. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

e) Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

§ 4.4 Blågrønn faktor

For håndtering av overvann skal blågrønn faktor (BGF) anvendes som metode. Som utgangspunkt for planarbeid settes BGF til 0,8. Endelig faktor vil bli bestemt ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Kommunen skal etablere sammenhengende blågrønne strukturer i og gjennom urbane områder, som henger sammen med naturlige områder. Utbygging og tiltak skal utformes i tråd med dette, og ved behov, videreutvikle blågrønne løsninger.

§ 4.6 Tilknytting til fjernvarme/Vannbåren varme

Ved planlegging av ny bebyggelse innenfor konsesjonsområder for fjernvarme eller innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal det avsettes areal til rørtraseer, varmesentraler og lignende installasjoner som er nødvendige for forsyning med vannbåren varme. Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal det tilrettelegges for at ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget (pbl. § 27-5).

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

a) 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, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

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

c) For område 5 Røys skal området sørøst for Skotbuveien bebygges før området nordvest for veien.

Retningslinjer

a) *Tidspunktet for utbygging på Berghagan skal vurderes opp mot øvrig utbygging i de prioriterte utbyggingsområdene i Ski og på Langhus.*
b) *Tidspunktet for utbygging av Leikvollen skal vurderes opp mot øvrig utbygging i det prioriterte utbyggingsområdet i Ski samt omleggingen av Østre linje.*

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier (jf. veiloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor nedenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er bestemt for sikringssoner for transport (pbl § 29-4) eller 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 som overholder krav til frisikt.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fylkesvei 152, 154, 155, 156 og 32.01	50
Øvrige fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak i pbl. §§ 20-1 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder 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
- fasadeendring
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene
- bekkeåpning

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

a) 100 m fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
   - Gjersjøen
   - Gjersjøelva
   - Nærevann
   - Midsjøvann
   - Rullestadtjern

- Karlsrudtjern
- Tussetjern
- Vientjern
- Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
  - Bindingsvann - Langen inkl. tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
  - Rolandsjøen - Setertjern - Brokkenhustjern – Sværsvann – Bråtetjern – Grønnslettjern –
  - 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 framgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Nærevann - Midtsjøvann - Rullestadtjern - Gjersjøen og mellomliggende vassdrag
- Karlsrudtjern – Fosstjern - Tussetjern – Gjersjøen og mellomliggende vassdrag
- Bukkestitjern – Vevelstad st.
- Eikeliveien – Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)

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

d) 10 meter på hver side langs alle øvrige bekker og sidebekker.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 7 Variert boligsammensetning

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

b) Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I leilighetsprosjekter skal min. 30 % av leilighetene i 1.etasje ha BRA på minimum 80 m2. Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 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

a) 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.

b) Der det er innvendige adkomster i bygg, som for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig adkomst ansees som to likeverdige adkomster. Begge adkomstene skal være universelt utformet.

c) I alle arbeids- og publikumsbygg, skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

a) Gang - og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå stigningen mindre 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.

b) Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse, skal gangadkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

b) Der det er vanskelig å oppfylle krav til stigningsforhold 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 adkomst til HC- toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som vil 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 (Kvm MUA per 100 kvm BRA)	Privat MUA m2
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Konsentrert småhusbebyggelse	50	70
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	5
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	5

b) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Uteareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i felles MUA.

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

d) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:

- Terrasser i tilknytning til boenheter
- Balkonger og verandaer
- Takterrasser
- Areal for avfall og til avfallshenting
- Sykkelparkering
- Kjøreareal
- Kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
- Areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller trengs for å skjerme mot trafikkfare.

e) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.

§ 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
- ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger
- ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer

b) For uteoppholdsarealer 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.
- være sammenhengende
- være universelt utformet
- sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene

- være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre
- kunne brukes hele året
- være skjermet for støy, trafikk og forurensning
- privat MUA skal være direkte solbelyst min 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18

§ 10.3 Vegetasjon

a) Lokkprosjekter skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overfor liggende utearealet.

b) Vegetasjon skal:

- være allergivennlig
- være insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner og ved søknad om fradeling for boliger skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser. Ved utbygging basert på eldre reguleringsplaner vil disse kommuneplanbestemmelsene gå foran reguleringsplanen.

§ 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 (kvm)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0-30	50
	30-200	600
Nærlekeplass	200 <	600
Strøkslekeplass	200 <	2500

c) Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder.

§ 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

a) Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha større stigning enn:

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

b) 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 boligen 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
- 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
- legges mot områder for grønnstruktur der det er mulig
- ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- for lekeplass for små barn kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha flater for ulike ballspill
- ha god estetisk kvalitet og høy grad av sikkerhet
- utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne
- anlegges på bakkeplan
- ha flere soner med benker, bord, grill og strømuttak
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha sittegrupper og sitteplasser for rullestolbrukere

- ha helse- og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.
- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelser

Større trær og busker og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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 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) sikres.

§ 13 Skilt og reklame

§ 13.1 Formål og virkeområde

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. Skiltbestemmelsene gjelder for hele kommunen.

§ 13.2 Definisjoner

Skilt i denne bestemmelsen omfatter alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter i denne sammenheng ikke trafikkskilt).

Reklameinnretning er en fellesbetegnelse som omfatter 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.

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

§ 13.3 Søknad og tillatelse

a) Skilt- og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 (1) bokstav i og 30-3 før de settes opp, med mindre de er unntatt søknadsplikt eller kommunen etter en vurdering finner at de kan fritas fra søknadsplikt, jf. forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) og plan- og bygningsloven § 20-5 (1) bokstav e.

b) Tillatelse er likevel ikke nødvendig for midlertidige skilt- og reklameinnretninger dersom utforming og plassering skjer i samsvar med § 13.

c) 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 samband med behandlingen av tiltaket.

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

§ 13.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder
Skilt og reklameinnretninger tillates i utgangspunktet ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates et 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 vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte.

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 lenger 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.

§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt

Enhver huseier skal på sin eiendom sette opp og vedlikeholde husnummerskilt som tilfredsstiller kravene i denne bestemmelsen.

- Høyde på tall og bokstaver skal være minst 105 mm og figurenes tykkelse 15 mm.
- Tall og bokstaver skal gjengis på reflekterende skiltbunn.
- Frittstående skilt skal plasseres 1,8-2 meter over bakken forutsatt at det ikke er til hinder for gående og syklende. Skiltene plasseres til høyre for innkjørsler som munner ut i gate/vei.
- Skilt på husvegg plasseres i minst 2,2 meters høyde og til høyre for inngangsdør.
- Der det er nødvendig skal skilt i tillegg anbringes i gjerdelinje, på innhegning eller på særskilt stolpe til høyre for inngang eller innkjørsel.
- Som regel skal skiltet anbringes mot den vei eiendommen har adresse til, selv om den ikke har inngang eller innkjørsel fra denne gaten.
- Har flere eiendommer felles avkjørsel, plikter huseierne å sette opp et henvisningsskilt der den felles avkjørsel munner ut i vei.
- Huseier plikter å sørge for at skilt er godt synlige og ikke skjermes av vegetasjon, andre skilt mv.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling 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 (min- maks)**		**Motorsykkel (min-maks)**
		Område A	**Område B**	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per. boenhet	0,5- 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2 -1,5	1,2-1,5	0,2
Forretning/handel	100kvm BRA	Maks 1	Maks 1	0,2
Kontor	100 kvm BRA	Maks 0,25	Maks 0,7	0,2
Offentlig/privat tjenesteyting	100 kvm	0,1 -0,5	1-2	0,2
Undervisning (skole /barnehager etc.) 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
I områdene A og B skal minst 10 % av plassene beregnet for bolig avsettes til gjesteparkering.

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, men ikke flere enn 10 plasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m2 BRA, men ikke flere enn 10 plasser

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 gjesteparkeringsplasser på terreng.

Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretnings- og tjenesteyting legges på terreng.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass, med unntak av i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

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

Biloppstillingsplasser
Parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Hver biloppstillingsplass skal være på minst 2,5 x 5,0 meter. Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av kommuneplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.

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 dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal dimensjoneres med 1,75 meter x 2,0 meter. Portåpning og innkjøring til parkeringshus skal utformes slik at kjøretøy med høyde 2,4 meter kan kjøre inn.

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 må det tas hensyn til adkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

a) Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	**Enhet**	**Sykkelparkeringsplasser**	
Bolig	100kvm BRA	Minimum 2,5	
Forretning /handel	100 kvm BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig privat tjenesteyting, forretning, handel, tjenesteyting	100 kvm BRA	Minimum 2,5	
Undervisning – skoler	Per elev	*0,7*	**ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev*
Barnehage	Per avdeling	Min 6	
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.*		

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.
- 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.
- Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 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 hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig adkomst via forskriftsmessig rampe eller heis også dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg 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 mm.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

e) Sykkelparkeringsplasser til «Nordre Follo bysykkel» 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 adkomster til bygg og utearealer og for gangadkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maks 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, T1442/2016, skal legges til grunn ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 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 veg, 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 til 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 på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Maks. støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støy-følsom bruk, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{AFmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{AFmax}		

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

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenelige 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, jf tabell 4 i T-1442/2016:

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	65 dB $L_{pAeq12h}$	60 dB L_{pAeq4h}	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	60 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygg- og anleggsfasen
Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 mnd skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl 08-17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl 07 til kl 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeider på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 T-1442-2016. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

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 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) kapittel 4.4.

§ 16.3 Luftkvalitet

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

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

b) Etablering av luftfølsom bebyggelse og luftforurensende virksomhet
I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det, ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning og ny/utvidet luftforurensende virksomhet, sikres minimal eksponering på uteoppholdsarealer og godt inneklima jf. Kap. 5.2.1 og 5.3.1 T1520/2012.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny/utvidet luftforurensende virksomhet eller bebyggelse som er følsom for luftforurensning, Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsareale jf. Kap. 5.2.2 og 5.3.2 T1520/2012.

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

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder retningslinjene for begrensning av luftforurensning gitt i T1520/2012 kap. 6.2 og 6.3. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak som hjulvask og gatevask. Det må være løpende støvmålinger.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, et spekter av grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas. Det skal tilrettelegges for god adkomst til naturområder. Store trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner.

§ 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 inkl. biotopmangfold. Større løv- og furutrær, samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner som er eldre enn kommuneplanen, skal disse bestemmelsene gjelde foran kommuneplanen. Dette gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynsoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, mm.

§ 17.2 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 særpreget 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.

§ 17.3 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse omfattet av hensynssone «H570-1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

a) Det skal i hensynssonen legges særlig stor vekt på bevaring av opprinnelig bebyggelse.

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

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

d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekning og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.

e) Opprinnelig intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 17.4 Listeførte kirker

For kirker og deres omgivelser omfattet av hensynssone «H570_5, Listeførte kirker» gjelder følgende bestemmelser:

a) Alle tiltak som berører listeførte kirker skal behandles i henhold til rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
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.

§ 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 (Det innebærer at 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
- redegjøre for tiltak for å redusere energibruk (herunder plassering og utforming av bygningene)
- redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri byggeplass)
- redegjøre for valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap
- mikroklimatiske forhold (vind og kaldluftdrenasje)

§ 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, og 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
- for arealer som støter mot dyrka mark beskrive hvordan det skal etableres en hensynssone mot landbruksarealet

Ved regulering av Røys på Skotbu skal det for området nordvest for Skotbuveien legges inn en buffersone mot landbruksområdet

§ 18.4 Vassdrag

Reguleringsplaner skal

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

§ 18.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal

- registrere, og oppdatere eksisterende registreringer av
    - kulturlandskap
    - automatisk fredete 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

§ 18.6 Overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal

- redegjøre for nedbørsanslag. Nedbørsanslag skal baseres på forventet fremtidig nedbørsregime som følge av klimaendring.
- redegjøre for hvordan overvann og flomvann håndteres på en miljøvennlig, effektiv og sikker måte

§ 18.7 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

§ 18.8 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 gangadkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier.

§ 18.9 Geotekniske undersøkelser

Reguleringsplaner skal

- inneholde en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». (Se temakart 16 – Mulighet for kvikkleire.)
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet

§ 18.10 Utearealer

Reguleringsplaner skal

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer, samt materialvalg
- 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

§ 18.11 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, turveger og utsiktsplasser, ved modell, fotomontasje el.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.12 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.

§ 18.13 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til endringer i helsetilstand og helserisiko for ulike befolkningsgrupper. Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses. Privat tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.14 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

§ 18.15 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller ved etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal

- inneholde støysonekart
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.

§ 18.16 Luftkvalitet

Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (gul eller rød sone T1520/2012), skal omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning i samsvar med retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplaner (T1520/2012) for etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og ved etablering av luftforurensende virksomhet (kap. 5.3). Det skal både tas hensyn til områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres for å unngå økt forurensning.

§ 18.17 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.

§ 18.18 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

§ 18.19 Miljøoppfølging og -overvåking

a) Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan for planlegging- og anleggsperioden.

b) I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, kan kommunen stille krav til overvåking og rapportering.

c) Miljøoppfølgingsplanen skal gjøre rede for hvordan følgende hensyn kan bli ivaretatt på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:
   - anleggstransport
   - byggetrinn
   - parkering i anleggsperioden
   - grunnarbeider, massetransport og massehåndtering
   - trafikkavvikling og -sikkerhet
   - krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet og avbøtende tiltak
   - beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares

d) Rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal leveres med en redegjørelse om hvordan hensynene i miljøoppfølgingsplanen konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være ansvarliggjort, målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

e) 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.

f) NS 3466:2009 (Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring) skal benyttes ved utarbeidelse av dokumentene, begrenset til anleggsperioden.

§ 18.20 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.21 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 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen

I LNF 1-områdene er tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 ikke tillatt, 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

a) Eksisterende boliger utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag
Det tillates ikke etablering av flere boenheter. Tilbygg, påbygg og fasadeendring må ikke i vesentlig grad endre husets karakter.

Følgende vilkår gjelder:
Eksisterende gårdstun med hovedbygning og driftsbygning:

- Ved slik tillatelse skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 24 %. Bebyggelsens samlede bebygde areal (BYA) for bolig, garasje og uthus må enten være mindre enn 200m², eller så må denne bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) ikke overstige 400 m².
- Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bebygd areal (BYA) reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK) og NS 3940.
- Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
- For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

- På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

Eksisterende boligeiendommer med bolig og garasje:

- Ved slik tillatelse skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 22%.
  Utvidelsen må ikke medføre økning i antall boenheter.
- Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m for bolighus.
- Garasje tillates oppført med bruksareal på maks 36 m2 og beby areal(BYA) på maks 40 m2.
- Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde 4,5 m for garasje.
- På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

b) Eksisterende fritidshus utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag
Tilbygg, påbygg og fasadeendring må ikke i vesentlig grad endre husets karakter.

- Ved slik tillatelse skal bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidshuset ikke overskride 60 m2 / 70 m², jfr. teknisk forskrift (TEK) og NS 3940. Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Ved tillatelse til oppføring av uthus er bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) begrenset til 20 m²/ 23 m2 med maksimal gesimshøyde 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) Eksisterende bolig- og fritidshus innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag
Det tillates ikke oppført bolighus, fritidshus, uthus/carport/garasje eller tilbygg/påbygg til eksisterende bygninger.

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 ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport og lagring 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 med fører fare for forurensing.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.
- For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten må det søkes om godkjenning.

§ 20.2 Byggeforbud over tunnel, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1
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.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2)

SIKRING – RESTRIKSJONER OVER JERNBANETUNNEL H190_2
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, 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 gjennomføringssone for omforming kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt a)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442, 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 støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a)) oppfylles for alle soverom i tilfelle boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

§ 21.3 Andre støysoner iht. § 16.2.1, 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)
a) Innenfor hensynssoner skal det gjennomføres vannlinjeberegninger for å beregne mer eksakte flomhøyder. Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

b) Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med føringer fra NVE, iht. TEK 17, § 7-2, med en klimafaktor på 1,5.

c) Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge alle plan- og byggesaker som inkluderer områder innenfor hensynssone for flomfare.

d) I disse sonene skal det ikke gjøres bygnings- eller anleggsmessige tiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøtselsmessig forsvarlig skal trær og annet vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggsmessige tiltak kan utføres som et ledd i elveforbygning.

- For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 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 inntilliggende naboeiendommer ved evt. 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
Omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom.

HENSYNSSONE H320_2
Innenfor hensynssonen kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering og flom. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger, eventuelt må byggeforbud ilegges kritiske områder.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler H370 (Temakart 8)
Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og alt arbeid i hensynssonen skal på forhånd avklares med netteier.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire, H310 (Temakart 16)
Hensynssonen omfatter områder med mulighet for kvikkleire i henhold til NGIs løsmassekarts kartlag «Marin grense og mulighet for marin leire».

Reguleringsplaner for områder innenfor hensynsonen skal inneholde en vurdering som dokumenterer at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*.» Det samme gjelder ved søknad om tiltak som kan medføre fare for skred.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390_1 (Temakart 17)
Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utviding av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må ev. 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

Ski har ingen områder som omfatter denne bestemmelsen.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

a) Hensynssonen omfatter viktige nærfriluftsområder samt viktige turveger/skiløyper.

b) Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsformål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, tillates ikke.

c) Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

De fire følgende hensynssoner har egne retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv sist i avsnittet.

HENSYNSSONE H560-1

Sonen omfatter områder med naturverdi av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene unngås.

HENSYNSSONE H560-2

Sonen omfatter områder med naturverdi av regional verdi (tilsvarende kategori B=viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

HENSYNSSONE H 560-3

Sonen omfatter områder med naturverdier av lokal verdi (tilsvarende kategori C = lokalt viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

HENSYNSSONE H 560-4

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 tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

RETNINGSLINJER

Ved planarbeider som kan berøre hensynssoner 560-2 eller -3 skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være et viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.

Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak. Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde, eller biologisk mangfold krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

Til de fire følgende hensynssoner er knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

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 § 17.3*
b) *Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.*

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ

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 landskapsbilde.*

b) *Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde kreverreguleringsplan før gjennomføring.*

Følgende kulturlandskap skal bevares:

- *Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlig 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 skal ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE KIRKER
For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging etter lov om naturvern/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).

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

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

§ 25.3 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 hensynssone, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_6
For sentrumsområdet og fortettingsområdet i Siggerud sentrum skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_7
For fortettingsområdet Skorhaugåsen kan det utarbeides to separate detaljreguleringsplaner, henholdsvis nord og sør for Åsenveien. Åsenveien skal inngå i planen for den sørlige delen. Forut for utarbeidelse av reguleringsplanene skal det foreligge en helhetlig vurdering av de kulturminne- og naturfaglige interessene for hele området. Kulturverdier og verdier knyttet til grøntpreg, naturmangfold og landskap skal ivaretas gjennom reguleringen.

HENSYNSSONE H810_8
For fortettingsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_9
For fortettingsområdet rundt Skotbu stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_10
For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen.

HENSYNSSONE H810_11
For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen. I forbindelse med fremtidig regulering etableres det en hensynssone for landbruk mellom bebyggelse og matjord.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_6
Plankart, bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan Bydel Ski Øst (vedtatt 07.11.2016) legges til grunn for det videre reguleringsarbeid for de enkelte feltene i planen. Ved motstrid gjelder kommunedelplan Bydel Ski Øst foran kommuneplanens arealdel.

Ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som bl.a. redegjør for:

a. muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
b. muligheter for publikumsrettede funksjoner mot enkelte gater
c. muligheter for å styrke grønnstruktur med bydelsstrukturen
d. muligheter for å styrke de kulturhistoriske kvalitetene i området
e. sol- og skyggeanalyse

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1

(Temakart 1)

a) Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser.

b) Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

c) Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

d) Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

KOMMUNALE GEBYRER

Nordre Follo kommune

Kommunale gebyrer og informasjon om vann og avløp

	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
Eiendom	**10**	**131**	**0**	**0**	**302007000**	**Skolebakken 4 B**

Vann og avløp

Varenr. 1800

Vann tilknytning: **Offentlig**

Avløp tilknytning: **Offentlig**

Merknader:

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Kom. gebyrer

Varenr. 1900

Feiergebyr bolig	**1 P.Løp**
Abonnement avløp bolig	**1 Boenh**
A konto forbruk avløp i år	**110 m3**
Helårsrenovasjon større	**1 Stk**
A konto forbruk vann i år	**110 m3**
Abonnement vann bolig	**1 Boenh**

Antall terminer: **4 terminer (2,5,8,11)**

Måned	Terminbeløp ink MVA
2	**kr 2 635,71**

Merknader:

Forfaller med 4 kvartalsvise terminer pr. år.

Vannmåleravlesning (Kun sorte siffer, også 0-er.

Målernr.	Antall siffer	Type avlesning	Avlesningsdato	Målerstand
31029712	**5**	**Årsavlesning - Ekstern kilde**	**23.12.2022**	**1584**

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Terminfakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres. Hvis det formelle eierskiftet har skjedd etter dette tidspunkt, må partene selv sørge for at den som har betalingsansvar mottar den utsendte faktura.

For de som kun har avtalegiro og ikke mottar papirfaktura eller e-faktura (og derfor ikke kan lese/se innholdet i selve fakturaen) anbefaler vi at eiendomsmegler ber om utskrift av den/de fakturaene det gjelder.

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

Opplysningene er gitt ut fra dokumenter som foreligger i kommunens arkiver pr. dato og gir ingen garanti mot uregistrerte forhold på eiendommen eller mot pålegg og/eller endringer etter denne dato.

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER

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 2022 slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 24,39	
Avløp pr. m^3	Kr 28,49	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2043,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 2835,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3409,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4431,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2386,00
Fellesrenovasjon		Kr 3409,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2727,00
Feiergebyr bolig		Kr 398,00

LEGALPANT

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

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

FJERNING OLJETANK
HITECH ENERGY

energispesialist

Hitech Energy
energy saving

Hitech Energy AS
Tjernsliveien 18
3538 Sollihøgda
Foretaksregisteret: NO 886 553 102 MVA
Telefon: 40002862
E-post: post@hitechenergy.no
www.hitechenergy.no

ARBEIDSSERTIFIKAT - OLJE-/PARAFINTANK

Gateadresse: Skolebakken 4B, 1408 Kråkstad, Norge	Kunde: Caroline Kaxrud Olsen E-post: carolinekolsen@hotmail.com	
Postnr/Sted 1408 Kråkstad	Gnr/Bnr: 10/131 Kommune: Nordre Follo	Dato utført: 18.09.2020
Prosjekt: Skolebakken 4b, Kråkstad - Nedskjæring av innetank		

Sjekkliste for utført arbeid:

OK	ARBEIDSPUNKTER	BESKRIVELSE/RESULTAT	EV MERKNADER
x	Tankens plassering (Nedgravd tank eller innvendig tank/tank under tak)	Innvendig	I krypkjeller
	Det foreligger uttalelse fra Geomatikk		
x	Tank-materiale (GUP/stål)	Stål	
x	Tank-volum i liter	810	
x	HMS beskyttelse og brannsikring ivaretatt		
x	Tanken er inspisert. Er hel og uten lekkasjer. Eventuelle funn anmerkes.		
x	Tanken er tømt og rengjort med vann. Gass-friing verdier: Oksygen 20,9% Ex-måling 0%		
x	Påfyllingsrør er fjernet eller plombert		
x	Tanken er: fjernet eller sanert på stedet (ikke fjernet)	Fjernet	
	Tank som er sanert på stedet er fylt med løsklinker (lecakuler)		
	Innvendig dagtank og synlige kobberrør er fjernet		
x	Restolje fjernet - mengde i liter	700	
x	Slam fjernet - mengde i liter	20	
x	Kommunen er varslet om tøm/rens/fjerning		

Attestasjon for utført arbeid:

Dato: 2020-09-18 **Signatur:**	**Stempel:** Hitech Energy as energy saving Org.nr. 886 553 102
Tank levert godkjent mottak: **Dato:** 27/9-20 **Signatur:**	**Stempel:** HT HERMOD TEIGEN AS JERN- OG METALLFORRETNING

BALKONGDØR BYTTE P-C. SAXEBØL

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

Caroline Kaxrud Olsen
Skolebakken 4 B
1408 Kråkstad.

Ås: 13.06.2022.
.

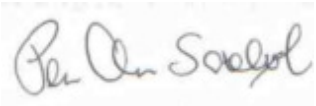
Pristilbud, utskifting av balkongdør Skolebakken 4 B

Eksisterende to-fløyet balkongdør demonteres og ny to-fløyet balkongdør monteres. Balkongdøren kles inn utvendig med nødvendig kledning over, under og på sidene av døren. Under døren monteres ny sparkeplate i sortlakkert stål.

Pris:	kr. 10 590,-
+ 25 % mva	kr. 2 648,-
Sum:	kr. 13 238,-

Fjerning av bygningsavfall er ikke medtatt.
Eventuelle ekstraarbeider faktureres med kr. 640,- ekskl. mva. pr. time.
NS 3425 benyttes som kontraktstandard, og prisene er faste i 3 mnd. deretter indeksreguleres prisene i flg. NS 3402 pkt. 3.
Det benyttes kun faglært personell / lærlinger, og arbeidene vil bli utført etter god håndverksmessig standard med kvalitetskontrollrutiner.

Med vennlig hilsen:



Per-Christian Saxebøl

Postadresse: Bråtenvn. 25 , 1430 Ås Telefon: 64942755, Faks: 64942942 , Mob: 90017218 E-post: saxeboel@online.no
Besøksadresse: Langbakken 14 ,1430 Ås Mesterbrev nr. 30571 Reg. nr. NO-970 095 357

VARMEPUMPE NORSK KLIMASENTER

Norsk Klimasenter Butikkdrift AS
Auglendsveien 14
4019 STAVANGER
Foretaksregisteret: NO 916 162 855 MVA
Telefon: 45 12 12 01
E-post: post@norskklimasenter.no
www.norsk-klimasenter.no

Caroline Kaxrud Olsen
Bjørnekroken 7
1430 Ås

FAKTURA

Fakturanr.:	4750
Fakturadato:	2020-09-30
Kundenr.:	18816

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2020-10-07
Kontonummer:	3260.06.37281
KID:	0475012

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer:	6413	Ordredato:	2020-09-30
Vår kontakt:	Petter Hodneland Gabrielsen	Leveransedato:	2020-09-30
Leveransested:	Bjørnekroken 7 1430 Ås, Norge		

Varen forblir Norsk Klimasenter Gruppen sin eiendom inntil varen er betalt i sin helhet.

Med vennlig hilsen
Norsk Klimasenter

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (inkl. mva)*	*Beløp (eks. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Mitsubishi Electric. Kaiteki 6,6KW Sort	1	19 000,00	15 200,00	3 800,00	19 000,00
1006 Montering	1	3 000,00	2 400,00	600,00	3 000,00
Materiell - Montering	1	1 990,00	1 592,00	398,00	1 990,00
Sum			19 192,00	4 798,00	23 990,00
Betales til bankkonto 3260.06.37281, KID: 0475012					**NOK 23 990,00**

ENKEL BRUK AV VARMEPUMPE.

AV/PÅ

Her skrur du varmepumpen på og av. La gjerne varmepumpen stå på i løpet av hele fyringssesongen.

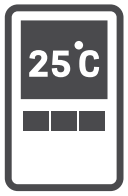


TEMP STILL ØNSKET TEMPERATUR

Her stiller du den romtemperaturen du vil ha. Varmepumpens temperaturføler sitter i innedelen. Derfor kan det være noen grader forskjell mellom temperaturen du har valgt og den temperaturen du faktisk har i rommet.

FAN STYRER VIFTEHASTIGHETEN

FAN-knappen styrer viftehastigheten i innedelen. Du kan velge Auto , faste viftehastigheter i fire/fem trinn som markeres med streker, eller stille.



Med stille begrenses maksimal viftehastighet, og det begrenser varmepumpens mulighet til levere ønsket temperatur i boligen din.

MODE VELG VARME ELLER KJØLING

MODE-knappen på fjernkontrollen bruker du til å velge driftsmodus. I hele fyringssesongen bør varmepumpen stå i varmedrift, ikke auto.

Når du bytter driftsmodus, må du gi det noen minutter før varmepumpen starter igjen.



Lurer du på hva de andre knappene på fjernkontrollen brukes til, se brukermanual.

Husk at man alltid må høre et pip fra innedel når man gjør endringer på fjernkontroll. Dette signaliserer at innedel har mottatt kommando fra fjernkontroll.

✓ SJEKKLISTE- som bør gjennomgås om varmepumpen din har sluttet å fungere som den skal.

- Kontroller at det er fungerende, riktig type batteri i fjernkontrollen, samt at batteriene er satt i korrekt. Skjermen på fjernkontrollen vil aktiveres når kontrollen skrus på.
- Kontroller at det er strøm på varmepumpen ved å sjekke at kontakt står i og/eller at sikring ikke har gått
- Er det et strømbrudd i boligen?
- Er det rett etter at varmepumpen ble skrudd av? For å beskytte enheten, kan den ikke starte igjen før om 3 minutter.
- Er Timer PÅ valgt? Klimaanlegget stopper automatisk etter forhåndsinnstilt tid.
- Hvordan er viften stilt inn? Stille- eller økomodus kan gi problemer med å oppnå ønsket temperatur.
- Trykkes det på knappen på fjernkontrollen mens det pekes mot mottakeren på innedelen? Innendørsenheten vil lage en mottakslyd når den mottar et signal fra fjernkontrollen.
- Er utedelen fri for snø og is? Rim er ok, men undersøk om snø eller is tetter utedelen.
- Hvis det dannes rim på utedelen vil systemet kunne aktivere automatisk avriming. Når dette skjer kan varmluften fra innedelen stoppe mens utedelen slipper ut vann eller damp.
- Er innedelens grovfilter rengjort?

NORSK KLIMASENTER
mer varme, mindre energi

Hovedkontor - Auglendsveien 14, 4019 Stavanger / Telefon: +47 45 12 12 01 / post@norskklimasenter.no

TIPS

EFFEKTIV BRUK AV VAMEPUMPE

Varmepumpen bør absolutt ikke innstilles på auto. I stedet bør den stilles inn på oppvarming. Hvis den står innstilt på auto, vil pumpen bruke energi på å kjøle ned boligen din når den registrerer at det blir varmere enn den innstilte temperaturen, for eksempel når solen varmer opp boligen din.

NATTSENKING er ikke å anbefale.

Dette fordi en varmepumpe vil levere best årsvarmefaktor og levetid når den får jobbe jevnt ved moderat belastning. Hvis temperaturen senkes om natten, vil varmepumpen måtte jobbe hardt om morgenen.

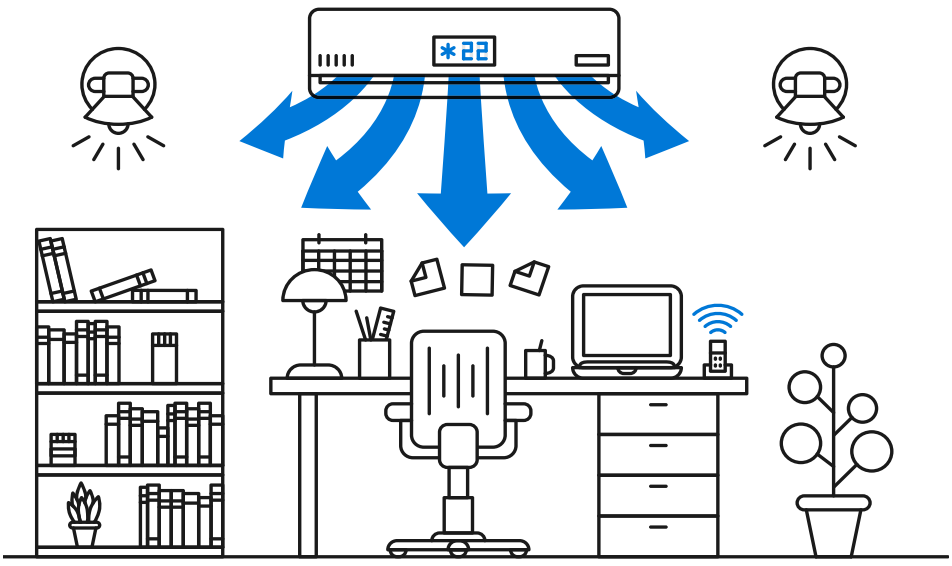
STILLEMODUS kan være bra dersom man for eksempel ser på TV og forstyrres av støyen. Så

kan du heller la vifta blåse ut igjen når du ikke trenger å ha det så stille. Derimot er det ikke smart å la vifta stå på full effekt konstant. Selv om du kan regulere akkurat som du vil, er som oftest er «auto» det enkleste her.

KJØLING

Under kjøling vil det skapes kondens i inneenheten. Dette kondensvannet må ledes ut av bygget gjennom en dreneringsslange. Dreneringsløsningen kan påvirkes av generell bruk, dårlig vedlikehold, innemiljø og mekanisk belastning. Det er derfor svært viktig at maskinens dreneringsløsning funksjonstestes før man setter varmepumpen i kjølemodus. Dette bør gjøres hvert år i før man begynner å bruke maskinens kjølefunksjon.

Under varme perioder hvor man ofte bruker kjøleløsningen, er det viktig at man med jevne mellomrom setter varmepumpen i varmemodus for å tørke kompnentene i innedelen som er i kontakt med kondensvannet. Dette er for å unngå soppdannelse.



NORSK KLIMASENTER

Hovedkontor - Auglendsveien 14, 4019 Stavanger / Telefon: +47 45 12 12 01 / post@norskklimasenter.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skolebakken 4B
Gnr. 10 Bnr. 131 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-23-0106

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 97 00 67 09

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater