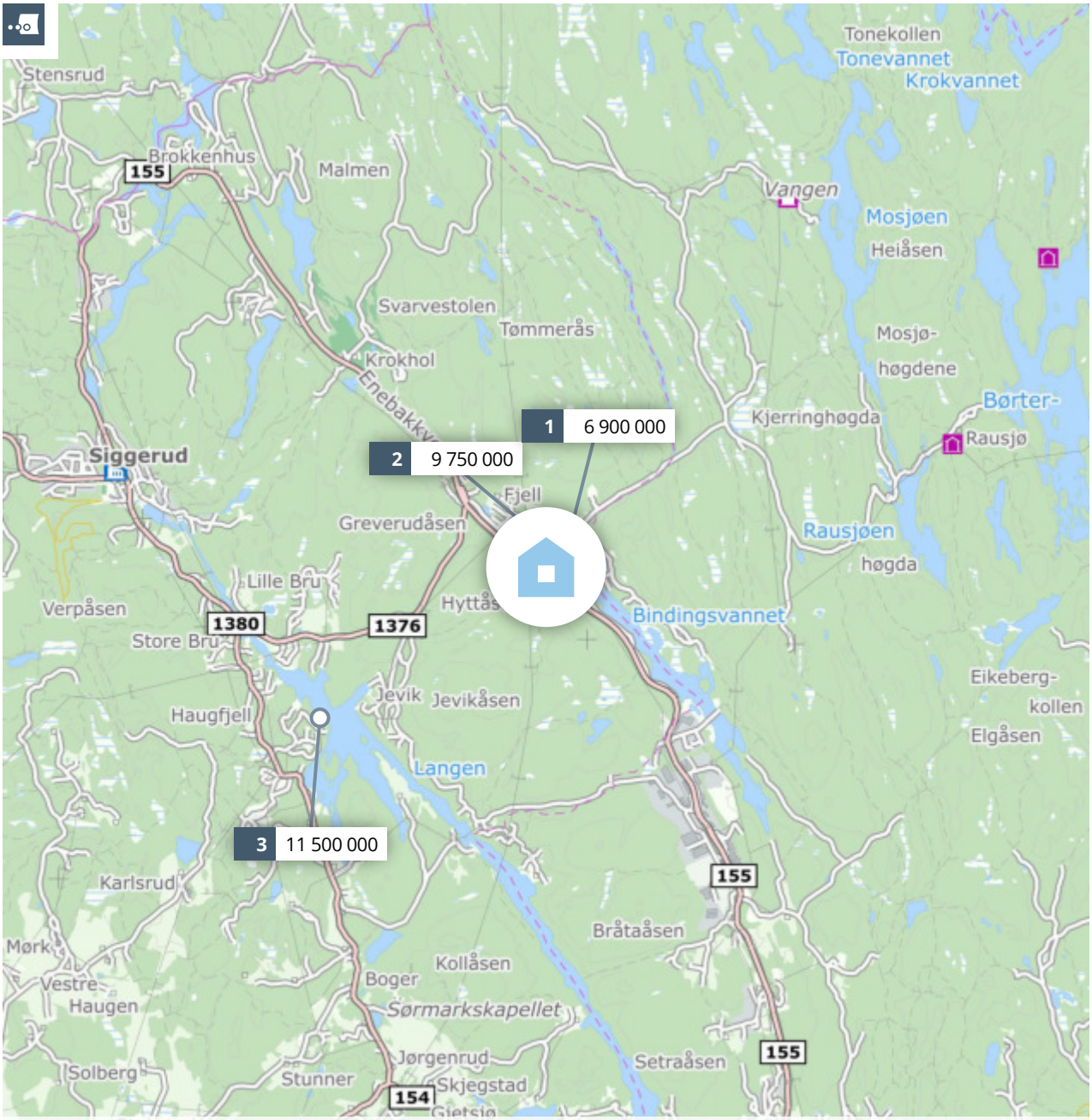
BINDINGSVEIEN 120

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstadsrapport
Signert egenerklæringsskjema
Godkjent tegning med rominndeling
Godkjent tegning tilbygg
Godkjent tegning garasje datert 3 mai 2006
Tegning av garasje gra Grimstad garasjene
Byggtegn. vedbod
Ferdigattest garasje datert 25.01.1988
Ferdigattest tilbygg datert 21.07.1992
Grunnkart
Eiendomskart
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Kommunale gebyrer fakturer 2024
Kommunale gebyrer - 2025
Ledninger i bakken
Matrikkelrapport
PlanRapport
VA
Energiattest
KPLAN2023
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BINDINGSVEIEN 120

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.05.2025

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: Håkon Andresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bindingsveien 120, 1404 SIGGERUD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1944

GNR 102 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Fjell

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	47 264
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m²	- m²	- m²	48 m²	- m²	- m²

Tomt	4 037 m²
Byggeår	1944

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Laholveien 1 112 m²	1957	2 068 m²	2 sov	08.06.2022	7 450 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**61 607**
2	Sagtomta 6 261 m²	1953	2 371 m²	5 sov	28.05.2024	9 950 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**37 356**
3	Lille Karlsrud 49 79 m²	1939	7 395 m²	2 sov	25.08.2021	7 950 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**145 570**

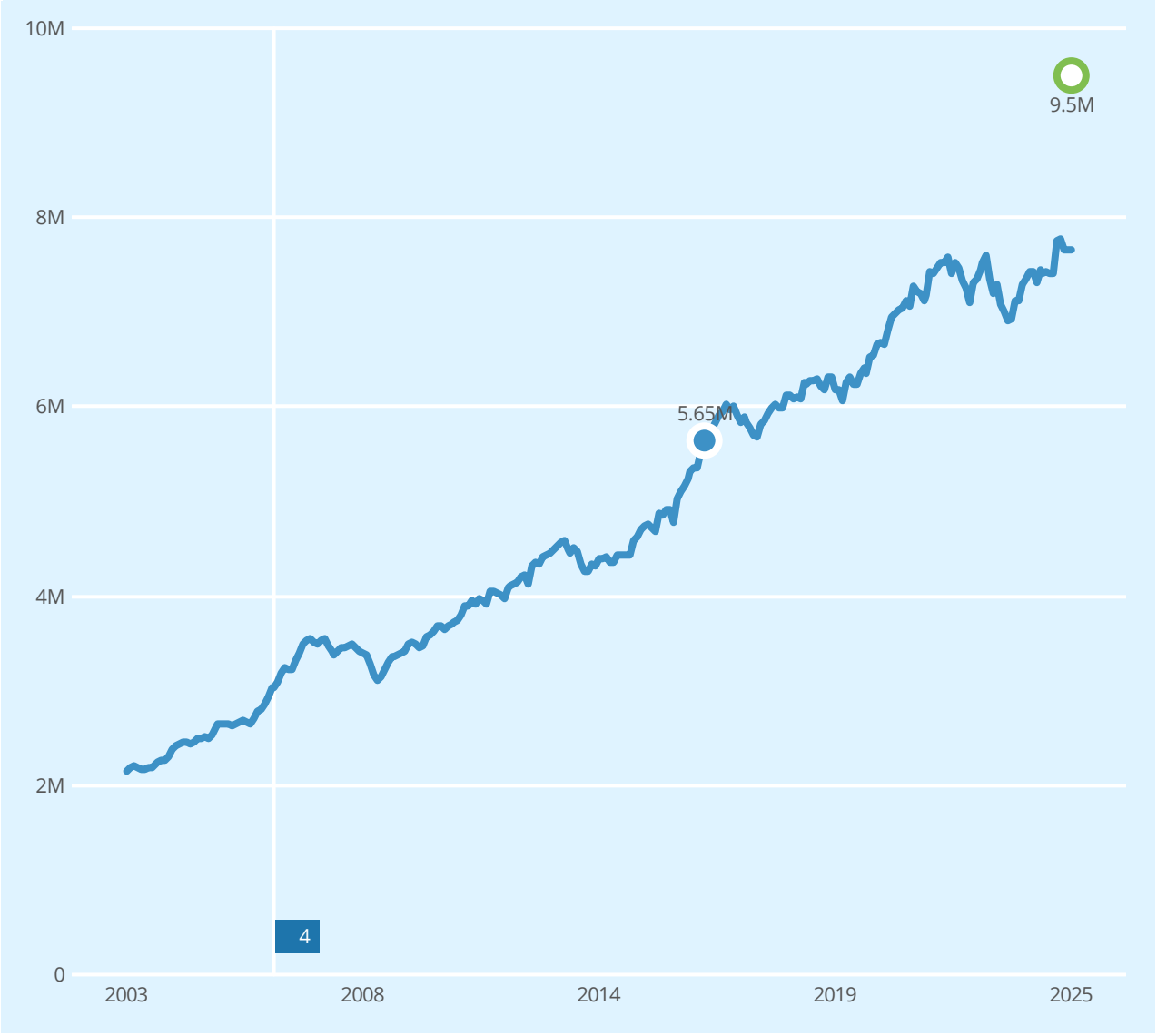
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

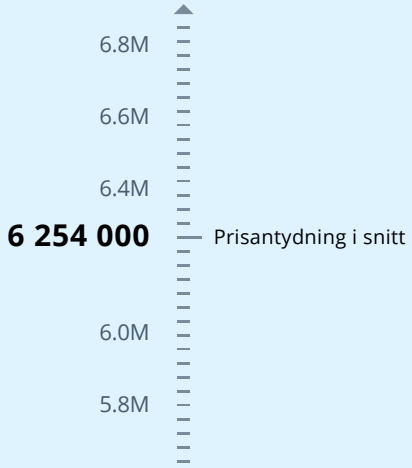
1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Garasje, anneks
4 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2024		15.05.2024	-	2 400 000	-	2 400 000	5
26.08.2016	05.09.2016	21.11.2016	4 600 000	5 650 000	0	5 650 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 1404 SIGGERUD nå

5
eneboliger til salgs

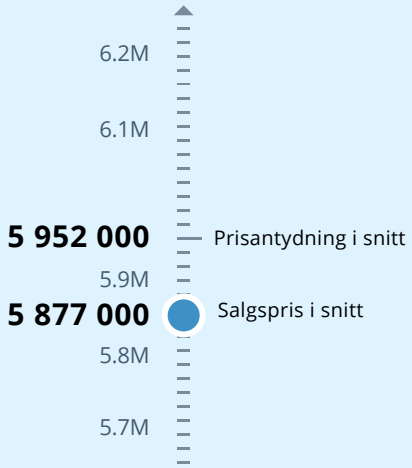


Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Eneboliger solgt i 1404 SIGGERUD siste 9 mnd

19
eneboliger solgt

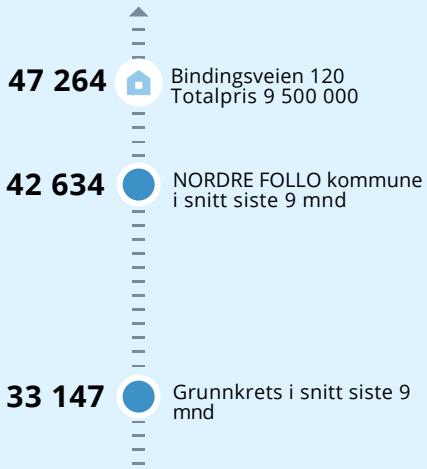


Solgt i snitt i løpet av

81
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTADSRAPPORT

Bindingsveien 120
1404 SIGGERUD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1944
BRA: 201 m^2
BRA-i: 201 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	19	10	0	0

Supertakst
GNR: 102 BNR: 13
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Bindingsveien 120
1404 Siggerud

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30855

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.
Eier har fremlagt dokumentasjon av utførelsen. Fuktfri AS utførte arbeidet i 2021. Deler av drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen heller mot grunnmur. Det er gravd grøft fra veien og rundt garasjen som leder vann fra den siden bort fra huset, men takrennene er avsluttet rett ved grunnmuren og risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget og ved taknedløp for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Krypkjeller

Oppsummering

Deler i det ene rommer er dekket til, men der er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypromene. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn i begge rom, for å redusere luftfuktigheten i rommene. Adkomst til begge krypkjellere bør etableres slik at mer detaljert kontroll kan foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

Utlektede vegger under bakkenivå er alltid en risikokonstruksjon. Det anbefales å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år) i vinduene fra 1986. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Bedre lufting av fasade og overflatebehandling på østsiden av boligen bør påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er tilknyttet biolanlegg og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på tidligere tilbakeslag og vanninnsig i kjelleren ved store nedbørsmengder, kan skader plutselig oppstå på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike
varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Anbefalte tiltak

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer, som ved at tidligere badstue i kjelleren ble innlemmet som en del av kjellerstue. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.5.2025	**10.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Pia Kristina Maria Åhlén**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**

Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**

Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Telefon: **+4794246240**

Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bindingsveien 120, 1404 Siggerud**

Kommunenr:	**3207**	Gårdsnr:	**102**	Bruksnr:	**13**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1944** - Boligen ble oppført i 1944 opprinnelig som hytte. Ble gjort om til bolig i 1987.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen ble oppført i 1944 opprinnelig som hytte. Ble gjort om til bolig senere og ble byggemeldt i 1987. Boligen ble totalrenovert av nåværende eier i 2016. Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takplater av galvanisert stål . Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu, skyvedør og verandadørene med 2-lags isolerglass. Boligen er ikke tilkoblet kommunal vann og avløp, men har biolanlegg i kjelleren og privat vann, vannkilde til huset er brønn.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Boligen ble gjort om til bolig og ble byggemeldt i 1987. Boligen ble totalrenovert av nåværende eiere i 2016.	Ja
2023	Nytt tak i garasjen, i tillegg til etterisolering og hems for mer lagringsplass i garasjen.	Nei
2024	Kjelleren ble vannskadet og overflater samt det elektriske ble renovert som en forsikringssak. Nye terrasser ble bygd, nedfelt jacuzzi ble strømkoblet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	201	201	0	0	48
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	**249**	**201**	**48**	**0**	**48**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	63	63	0	0	0
1. etasje	138	138	0	0	48
Totalt m²	**201**	**201**	**0**	**0**	**48**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	63	49	14	Gang/hall, kjellerstue, hobbyrom/entre.	Matbod, teknisk rom/biovac rom.
1. etasje	138	138	0	Entre, kjøkken, stue, bibliotek, hall, omkledningsrom, vaskerom, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	**201**	**187**	**14**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	**48**	**0**	**48**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	48	0	48		Frittstående dobbelgarasje fra Grimstad garasjer med åpen overbygd vedbod i bakkant. To porter som åpnes manuelt. Støpte gulv, stående panel i vegg og saltak tekket med metallplater. Garasjen ble isolert og det ble lagt nytt tak og taktekking i 2024.
Totalt m²	**48**	**0**	**48**		

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en frittstående dobbel garasje på ca. 46 m2 med åpen overbygd vedbod i bakkant. Vestvendt terrasse på ca. 32 m2 med utgang fra stue og soverommene. Terrasse ved inngangspartiet på ca. 16 m2. Det er god plass til flere biler på egen tomt. Stor naturtomt på ca. 4.037 m2 med grense ned mot Bindingsvannet og ca. 40 meter strandlinje. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og naturtomt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak, bl.a. ny drenering ved inngangen til kjelleren mot øst.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.
Eier har fremlagt dokumentasjon av utførelsen. Fuktfri AS utførte arbeidet i 2021. Deler av drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen heller mot grunnmur. Det er gravd grøft fra veien og rundt garasjen som leder vann fra den siden bort fra huset, men takrennene er avsluttet rett ved grunnmuren og risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget og ved taknedløp for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er 2 separate kryppkjeller-rom i boligen.

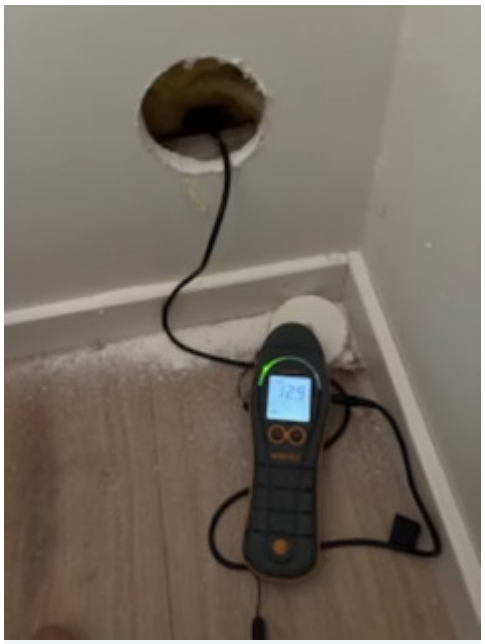
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 46,1 % RF.

Oppsummering av krypkjeller	**TG-2**
Deler i det ene rommer er dekket til, men der er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommene. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere plast mot grunn i begge rom, for å redusere luftfuktigheten i rommene. Adkomst til begge krypkjellere bør etableres slik at mer detaljert kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng



Hulltaking og fuktmåling for rom under terreng (kjellerstue) viser normale fuktverdier.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Under ekstremværet Hans i 2023 ble kjelleren fylt med vann, noe som resulterte til at alle gulv, vegger og elektrisk installasjon ble renovert i perioden 2023/24.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utlektede vegger under bakkenivå er alltid en risikokonstruksjon. Det anbefales å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert to terrasser i impregnert trevirke. En vestvendt terrasse på ca. 32 m2 med utgang fra stue og soverommene og en sydvendt terrasse ved inngangspartiet på ca. 16 m2. Begge terrassene ble bygd i 2025, det er installert nedsenket Jacuzzi med strøm i den vestvendte terrassen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassene er nye fra 2025.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerings glass. Det er en hovedinngangsdør med kodelås og glassrute. Egen inngangsdør i kjelleren fra østsiden av boligen. I stue finnes det en dobbel skyvedør og to verandadører fra soverommene mot markterrassen. Hvite slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skyvedøren i stua, verandadørene til soverommene, samt vinduene i allrom og omkledningsrom er fra 1986. Inngangsdøren til kjelleren og hovedinngangsdøren er også fra 1986. Resten er fra 2017 og gis TG1.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år) i vinduene fra 1986. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger i panelet og beising av fasade i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Bedre lufting av fasade og overflatebehandling på østsiden av boligen bør påregnes.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det oppgis av tidligere salgsoppgave at renner og nedløpsrør er fra 2010.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble i følge tidligere salgsoppgave skiftet i 2010.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Det er installert en peisovn i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Det er to pipeløp i huset. En peisovn i stuen og en vedovn i biblioteket. Pipeløpene er murt og dekket med heldekkende beslag på taket. Nye pipehatter og beslag rundt pipene over tak ble ifølge tidligere salgsoppgave montert i 2016.



Det er installert en vedovn i biblioteket.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både høyskap og underskap. Stålplate over stekesonen. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.15 Lovlighet

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

Det er foretatt endringer, som ved at tidligere badstue i kjelleren ble innlemmet som en del av kjellerstue. Endringene er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen eiketrapp.

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

Oppsummering av trapp	**TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast

Boligen er ikke tilkoblet offentlig avløp, har eget bioresnsings system i eget rom kjelleren.

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eieren forteller at deler av innvendige avløpsrør er skiftet i 2016 (kjøkken, vaskerom og baderom). Videre at i 2024 ble det installert ny pumpe i brønnen og brønnen ble renset i sin helhet.
Eieren forteller også følgende: I 2021 ved kraftig regnvær, kom det inn noe vann på gulvet i snekkerboden. Det var vann som kom opp i sluket på utsiden ved utsiden av kjellertrapp, og inn igjennom døren. Vannet kom høyst sannsynlig fra regnvann som gikk ned i bakken utenfor og deretter inn i røret som bland annet leder ut i Bindingsvannet. Røret er nå tettet lett med en propp med veiledning fra en rørlegger. Tettingen skal forhindre at dreneringsvann / tungt regnfall å komme opp av avløpsrøret utenfor hobbyrom. Det har vært tilbakeslag av vann fra Bindingsvannet og inn på Biovac rommet ved store nederbørdsmengder (storm Hans) i 2023. Sluket er blitt midlertidig tettet av oss. Dette kan tilbakestilles."

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Kloakk er tilknyttet biolanlegg og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på tidligere tilbakeslag og vanninnsig i kjelleren ved store nedbørsmengder, kan skader plutselig oppstå på anlegget.

6.18 Vannledninger



Åpen rør fordeling plassert i teknisk rom/ biorom.

Type anlegg	Rør i rør system

Boligen er ikke tilkoblet offentlig vanntilførsel, har egen vannforsyning med egen brønn.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av boligen i 2016.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.19 Elektrisk

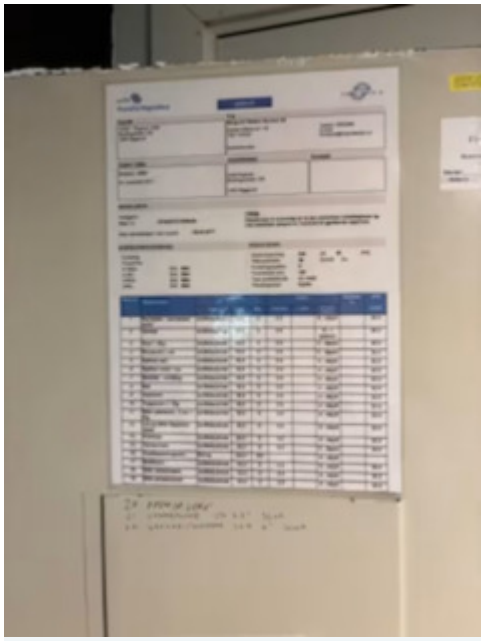


Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang/hall i kjelleren.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innmaten i sikringsskapet ble fornyet i 2016.
Alt av elektrisk i kjelleren ble i følge eieren, som en forsikringssak, oppgradert i 2023.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-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.

6.20 Varmesentral



Innvendig del av varmepumpe plassert i hall i 1. etg.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe i stuen ble installert i 2024.

Når var siste service på anlegget?

2024

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-0**

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike
varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.23 Våtrom: Bad



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende soverom mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er ifølge eieren blitt oppgradert i 2016.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med dobbel servant, 2 veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

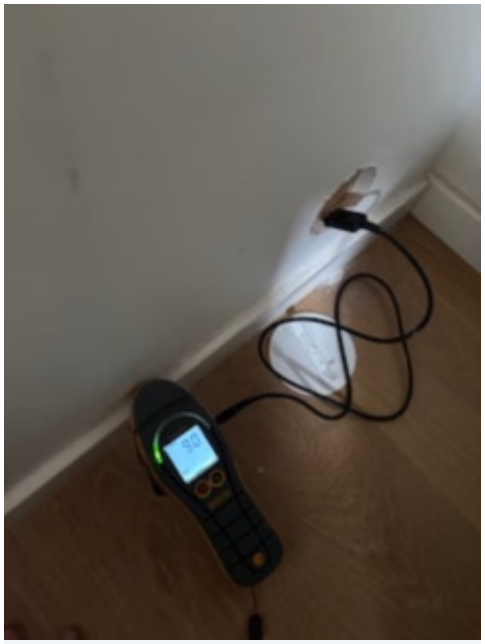
Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.24 Våtrom: Vaskerom



Baderomssluk plassert under vaskekum.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende omkledningsrom mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er ifølge eieren blitt oppgradert i 2016.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert benkeplate i laminat, underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Vaskekum i stål med ett grepps blandingsbatteri og opplegg vaskemaskin og tørk. Varmekabler i gulv. Naturlig avtrekk på rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra bod ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Kjeller



1. etasje



SIGNERT EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250120

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pia Kristina Maria Åhlén	Bjarki Rafn Albertsson

Gateadresse
Bindingsveien 120

Poststed	Postnr
Siggerud	1404

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6487426

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

Beskrivelse: I 2016 ble det oppdaget fuktskader på bad. Dette ble utbedret.

Document reference: 309250120

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gulv på bad ble fjernet i sin helhet ned til kjeller og ble bygget opp igjen med membran, varmekabler og fliser. Arbeidet ble utført av faglært selskap. Veggene ble også rensket inn til isolasjonen og bygget opp på nytt med byggplater, membran og fliser. Det ble montert uttrekksvifte på bad, montert ny baderomsinnredning, dusj og toalett. Det ble satt inn ny skapinnredning, dusj og servanter. Rør ble delvis fornyet. Gulv på vaskerom ble bygget opp fra grunnen med membran, varmekabler og fliser. Plater på vegger ble byttet ut og malt. Rør ble delvis fornyet. Det ble satt inn nytt batteri, ny skapinnredning og ny vaskekum. Bad og vaskerom ble bygget opp på nytt i hht standard krav.
Arbeid utført av	Team Ungdomsbygg AS

Filer

Bilde_6.jpg Bilde_5.jpg Bilde_4.jpg Bilde_3.jpg Bad [Dokumentasjon for varmekabler]2.pdf Dokumentasjon for varmekabler2.pdf Vask [Dokumentasjon for varmekabler]2.pdf Dextro Dokumentasjon.pdf Melding om utført arbeid.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det ble fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2021 ved kraftig regnvær, kom det inn noe vann på gulvet i snekkerboden. Det var vann som kom opp i sluket på utsiden ved utsiden av kjellertrapp, og inn igjennom døren. Vannet kom høyst sannsynlig fra regnvann som gikk ned i bakken utenfor og deretter inn i røret som bland annet leder ut i Bindingsvannet. Røret er nå tettet lett med en propp med veiledning fra en rørlegger. Tettingen skal forhindre at dreneringsvann / tungt regnfall å komme opp av avløpsrøret utenfor snekkerboden. Det har vært tilbakeslag av vann fra Bindingsvannet og inn på Biovac rommet ved store nederbørdsmengder i 2023. Sluket er blitt midlertidlig tettet av oss. Dette kan tilbakestilles.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør ble fornyet på kjøkken, vaskerom og bad. 2024 Det ble installert ny pumpe i brønnen og brønnen ble renset i sin helhet.
Arbeid utført av	Team Ungdomsbygg AS og Norsk pumpeservice AS

Filer

ARInvoice Faktura 107498.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var tilsig av vann i snekkerbod i 2021. Se over. Det har vært tilbakeslag av vann fra Bindingsvannet og inn på Biovac rommet ved store nederbørdsmengder i 2023. Det ble vann på gulv i hele kjelleretasjen. Dette ble en forsikringssak og alt ble tilbakestilt og utbedret i sin helhet. Se over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i garasje, men der er dette er utbedret ved å ha lagt nytt tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250120

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble gjort en større oppgradering på elektrisk innlegg i 2016 (Ringvoll elektriske AS) Sikringsskap ble fornyet og store deler av det elektriske anlegget ble fornyet. Det ble lagt varmekabler i kjeller, vaskerom, kjøkken, bad og gang samt nye stikk kontakter. Det ble gjort arbeid med det elektriske i 2023 (Strømsborg elektriske)
Arbeid utført av	Strømsborg elektriske og Ringvoll elektriske AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf, Sluttkontroll.pdf, Bilde_11.jpg, Bilde_10.jpg, Bilde_9.jpg, Bilde_7.jpg, Bilde_8.jpg, Bilde_6.jpg, Bilde_5.jpg, Bilde_4.jpg, Dokumentasjon for varmekabler2.pdf, Bad [Dokumentasjon for varmekabler]2.pdf, Vask [Dokumentasjon for varmekabler]2.pdf, Kjøkken [Dokumentasjon for varmekabler]2.pdf, Sluttkontroll R12.pdf, Samsvarserklæring2.pdf, Risikovurdering R12.pdf, Bilde_1.jpg, Bilde_2.jpg, Bilde_3.jpg

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Team Ungdomsbygg AS gjorde en del arbeid på fasade i 2017. Det har blitt utført arbeid på garasjetak, terasser og fasade via eier i ettertid.
Arbeid utført av	Team Ungdomsbygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250120

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 309250120

Tilleggskommentar

Team ungdomsbygg ble brukt som entrepenør ved oppussingen i 2016. De brukte en del underleverandører. Her er i hovedsak Team ungdomsbygg oppført og ikke underleverandørene. Det er også fra de fakturaene har blitt sendt fra det utførte arbeidet. Det er brønnvann med noe jern og mangan og vannet holder seg fint med hjelp av filter som byttes nede i kjeller ca 4 ganger per år. Filter koster ca 100,- på Clas Olson.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250120

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

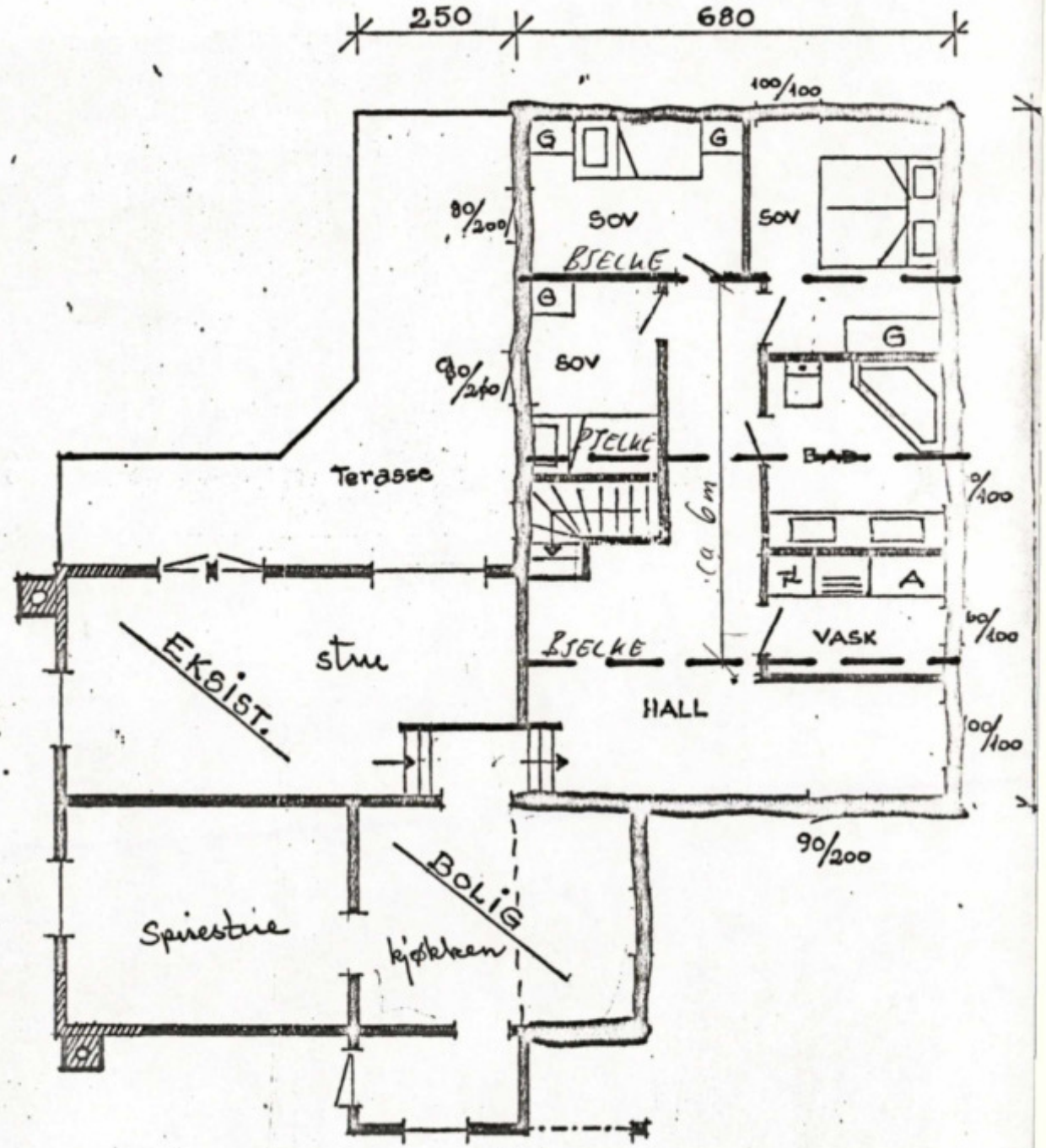
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Åhlen	1d652e7d6d3a7323ce007097c578c0d9fe1b927e	20.05.2025 08:50:47 UTC	Signer authenticated by One time code

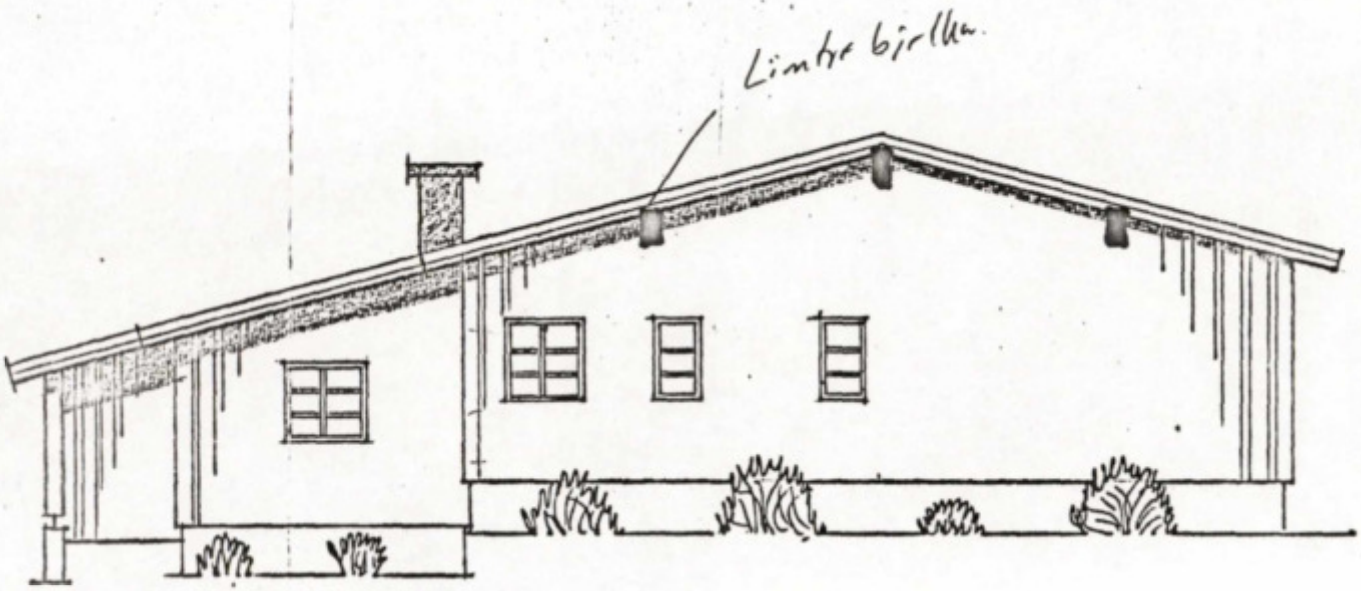
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarki Rafn Albertsson	5e5c6f333537847abf6ada67950cf46e085c2e22	20.05.2025 09:35:38 UTC	Signer authenticated by One time code

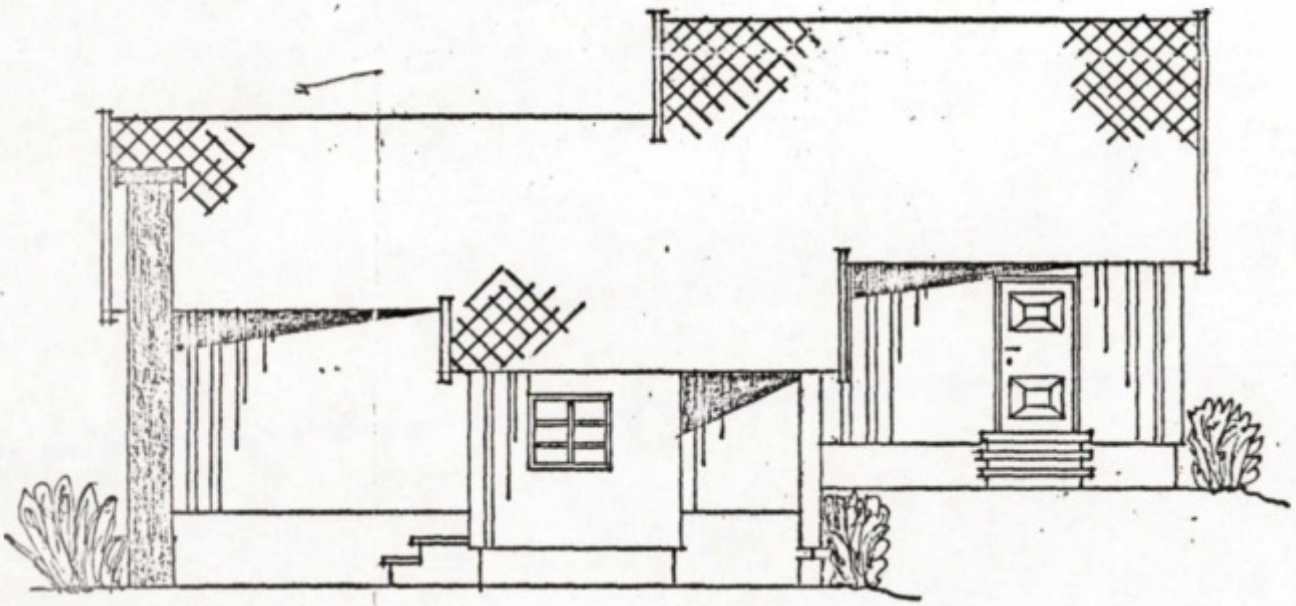
Document reference: 309250120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

GODKJENT TEGNING MED ROMINNDELING


250
680
100/100
G
G
SOV
SOV
80/200
BJELKE
G
SOV
90/240
G
PJELKE
BAD
Terasse
100/100
EKSIST.
stue
BJELKE
VASK
60/100
HALL
90/200
BOLIG
Spiestue
kjøkken





Byggh. Steinar Berg.

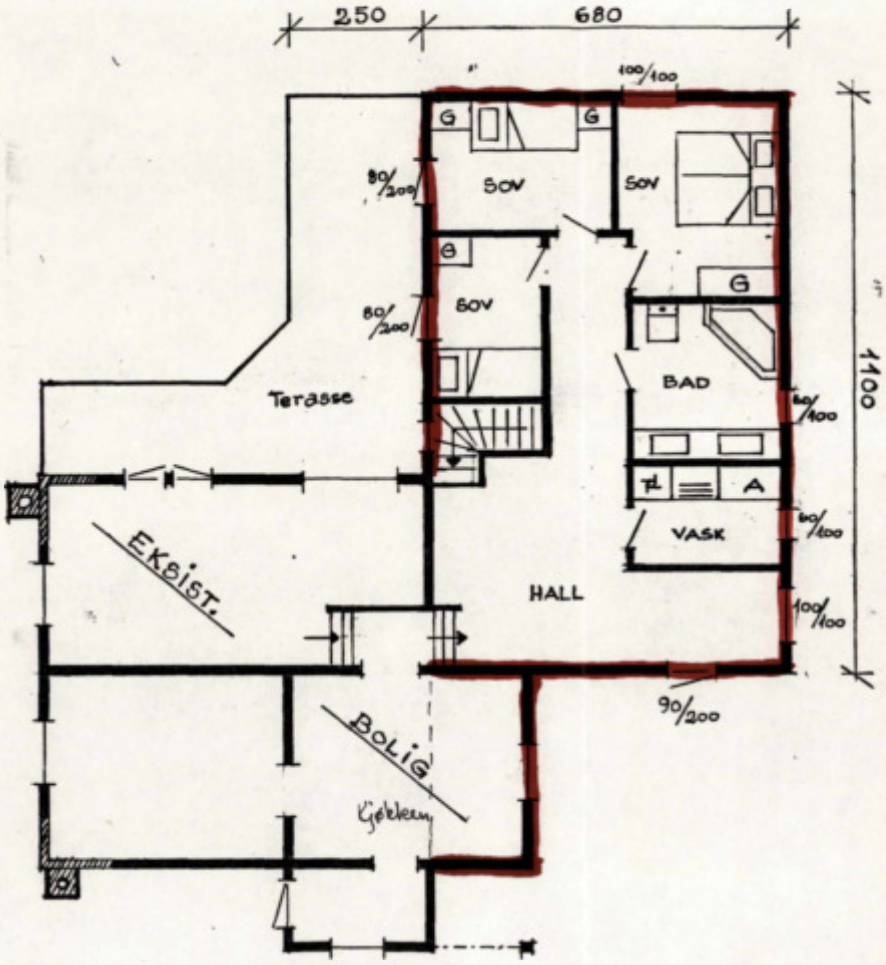
Gnr. 102 Bnr. 13

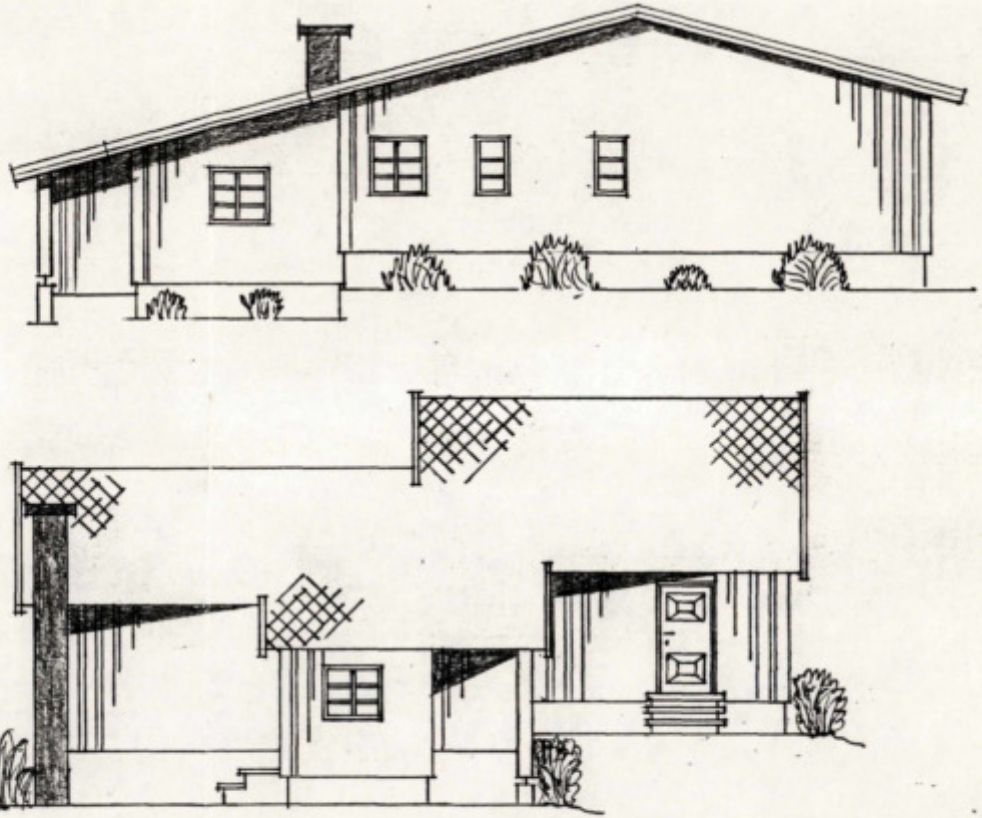
Tilbygg av soverom,

bad og vaskerom.

M 1:100

SKI BYGN.- OG OPPI...
SKI REG.VESEN
DATO 30./5.-86
ARK. B 102/13



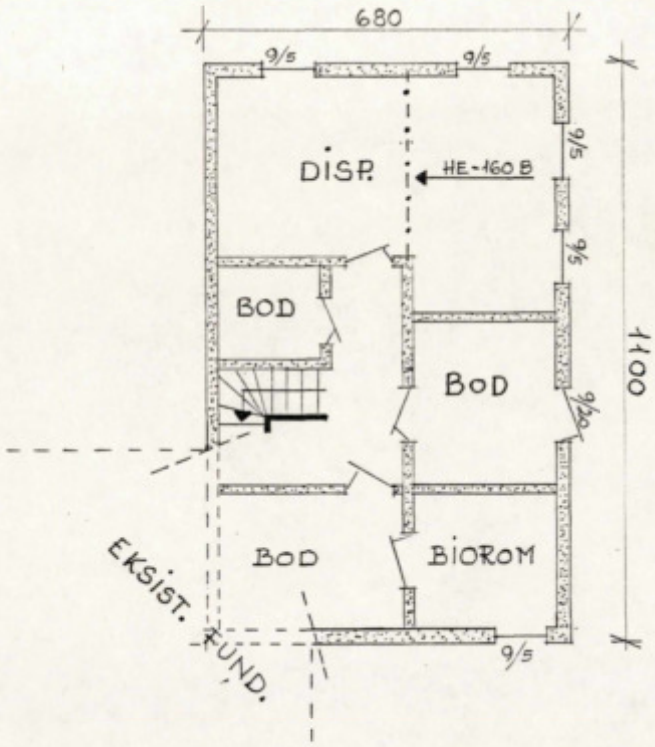


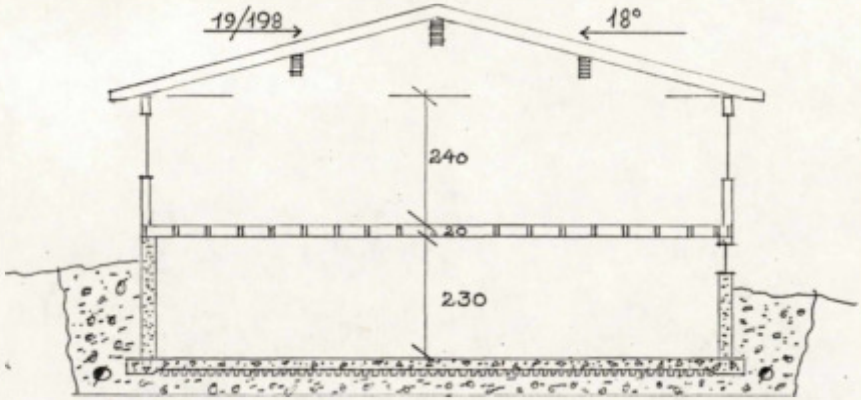
Byggh. Steinar Berg.

Gnr. 102 Bnr. 13

Tilbygg av soverom, bad og vaskerom.

M 1:100

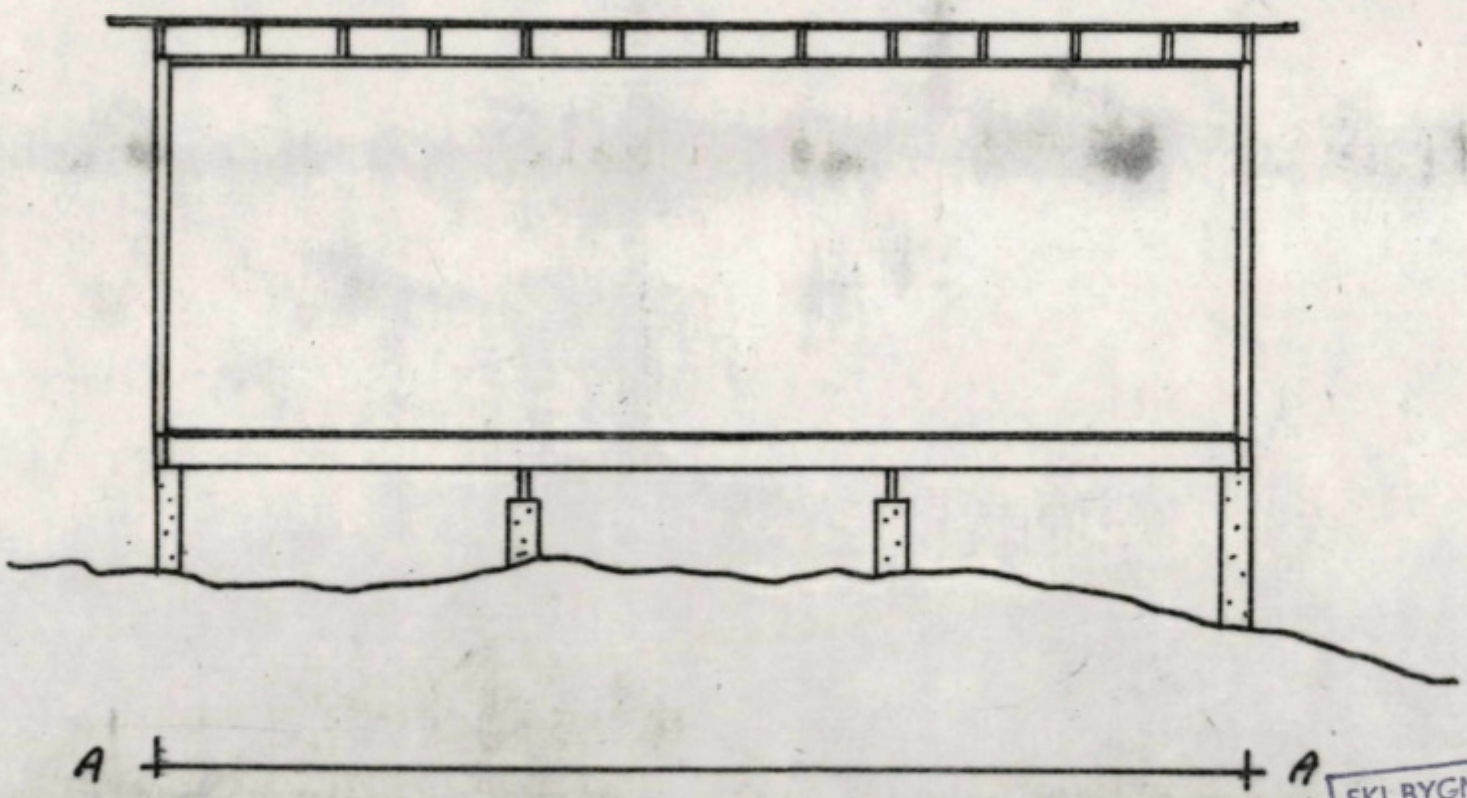




SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 11.7.86
ARK. B 102/13

Byggh.: Steinar Berg.
Gnr. 102 Bnr. 13.
Plan av kjeller.
Snitt.
M 1:100

GODKJENT TEGNING TILBYGG



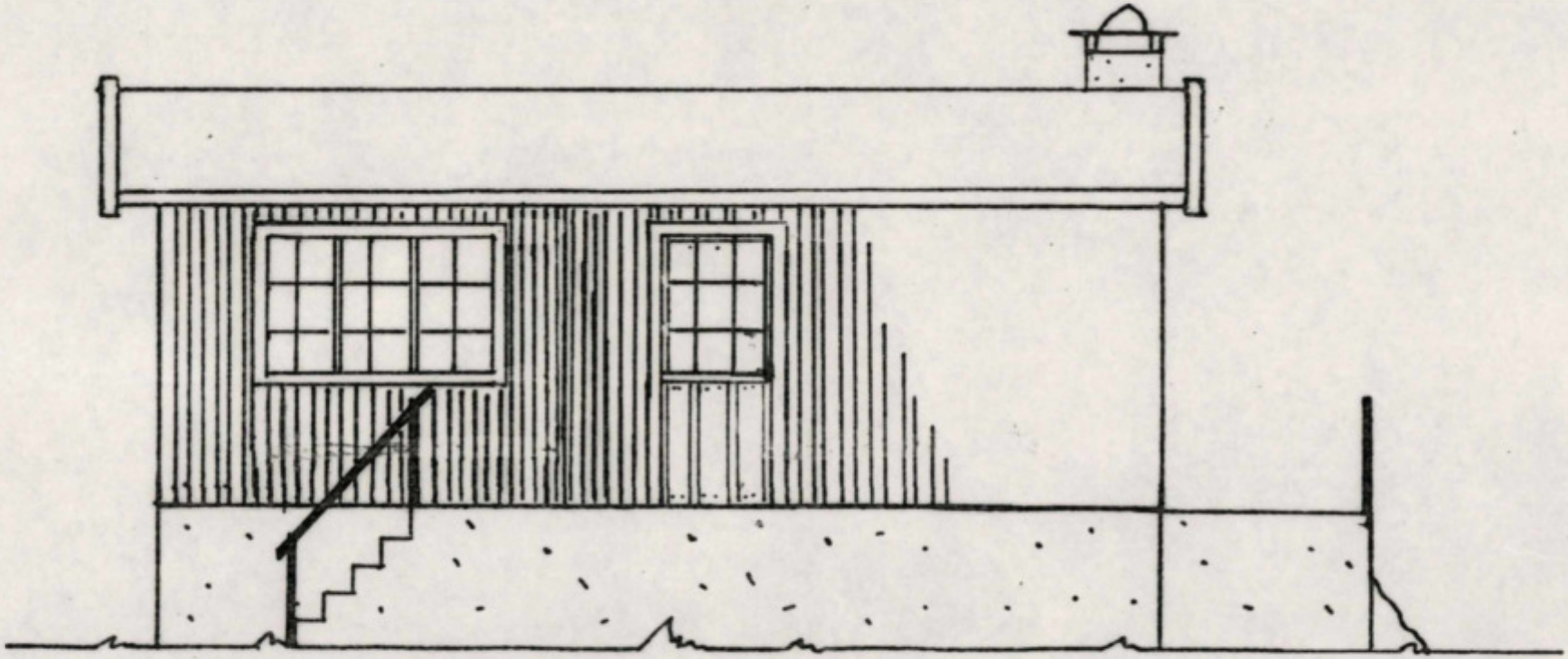
M= 1:50

K. E. Semb 1/10-81

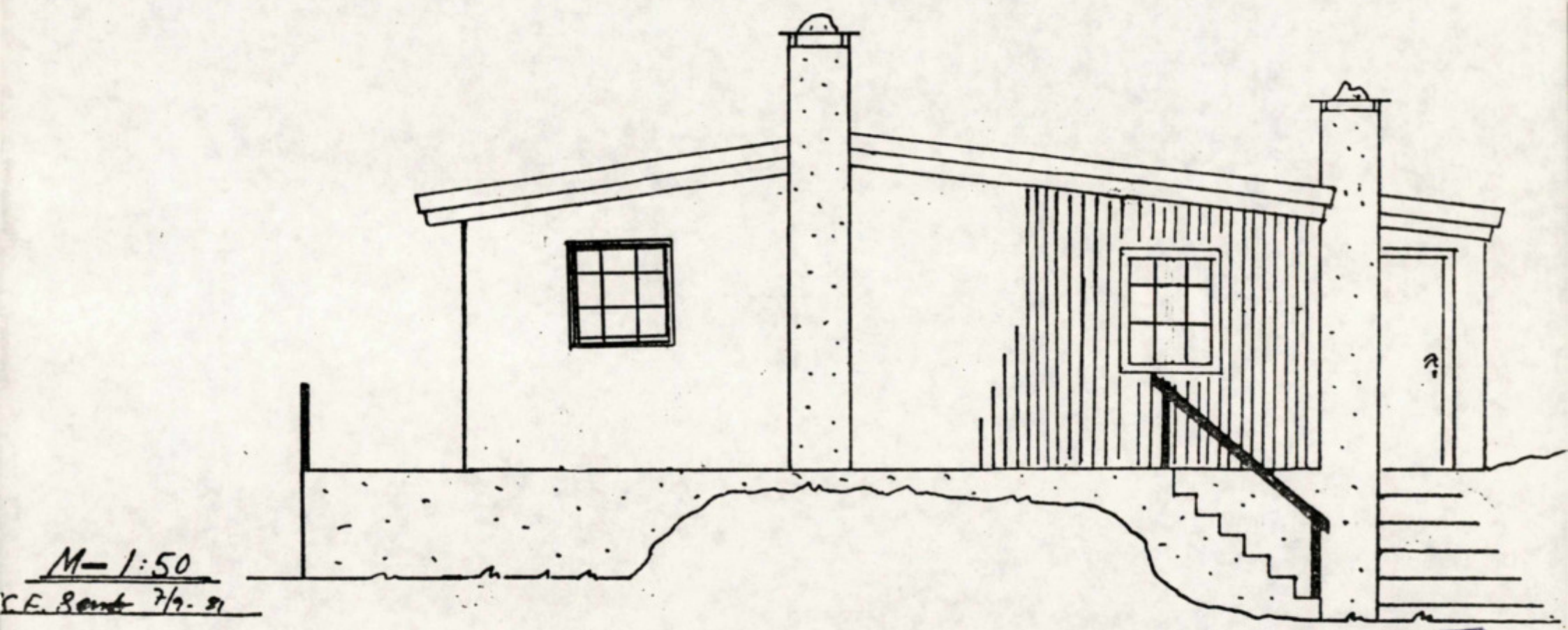
SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VES
DATO 16/10 81
ARK.NR. B-102 | 13

M — 1:50

K.E. Semb 7/9-81



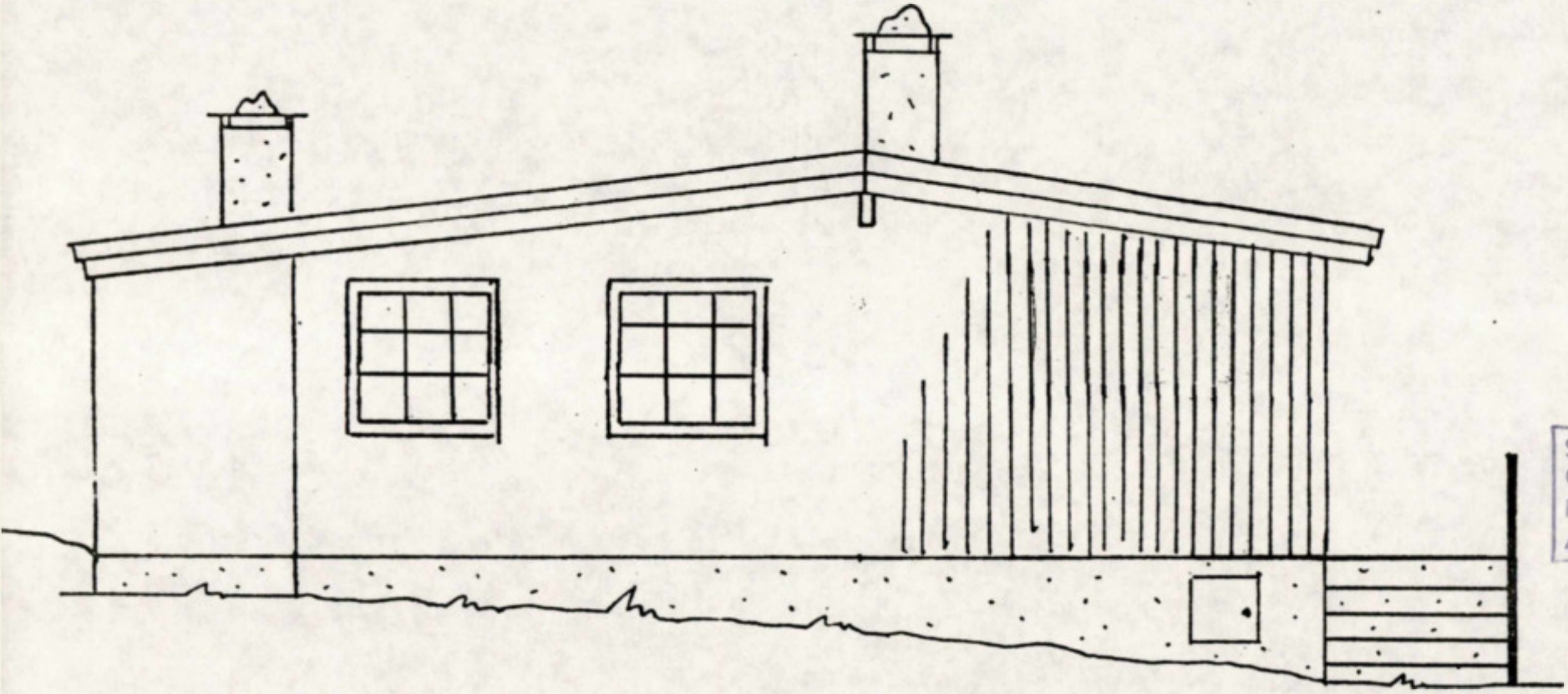
SKI BYGN. – R.C. – OG
OPPM. VESEN
DATO 16/10-81
ARK.NR. B-102/13



M – 1:50

K.E. Bondt 7/9-81

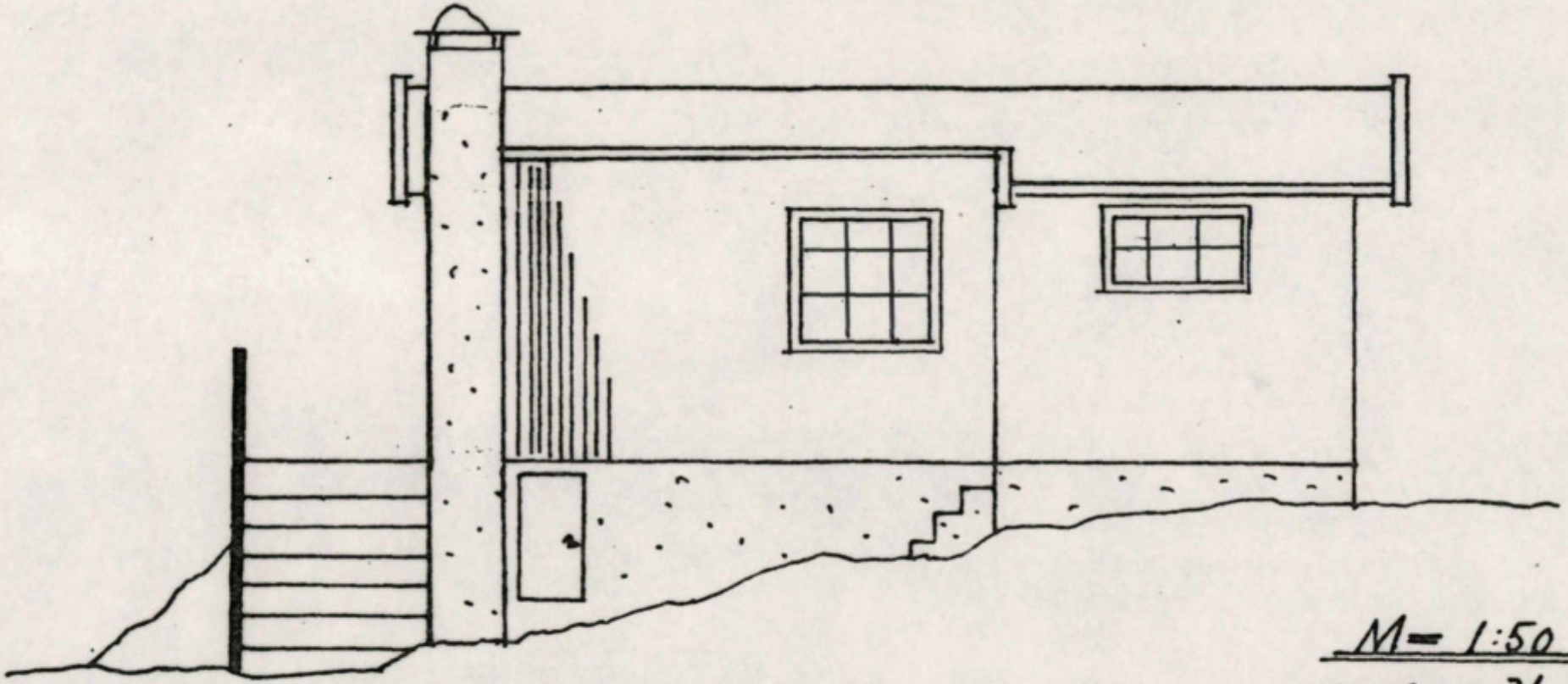
SKI BYGN. – REG – OG
OPPM. VESEN
DATO 16/10-81
ARK.NR. B-102 | 13



SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VESEN
DATO 16/10 81
ARK.NR. B-102/13

M = 1:50

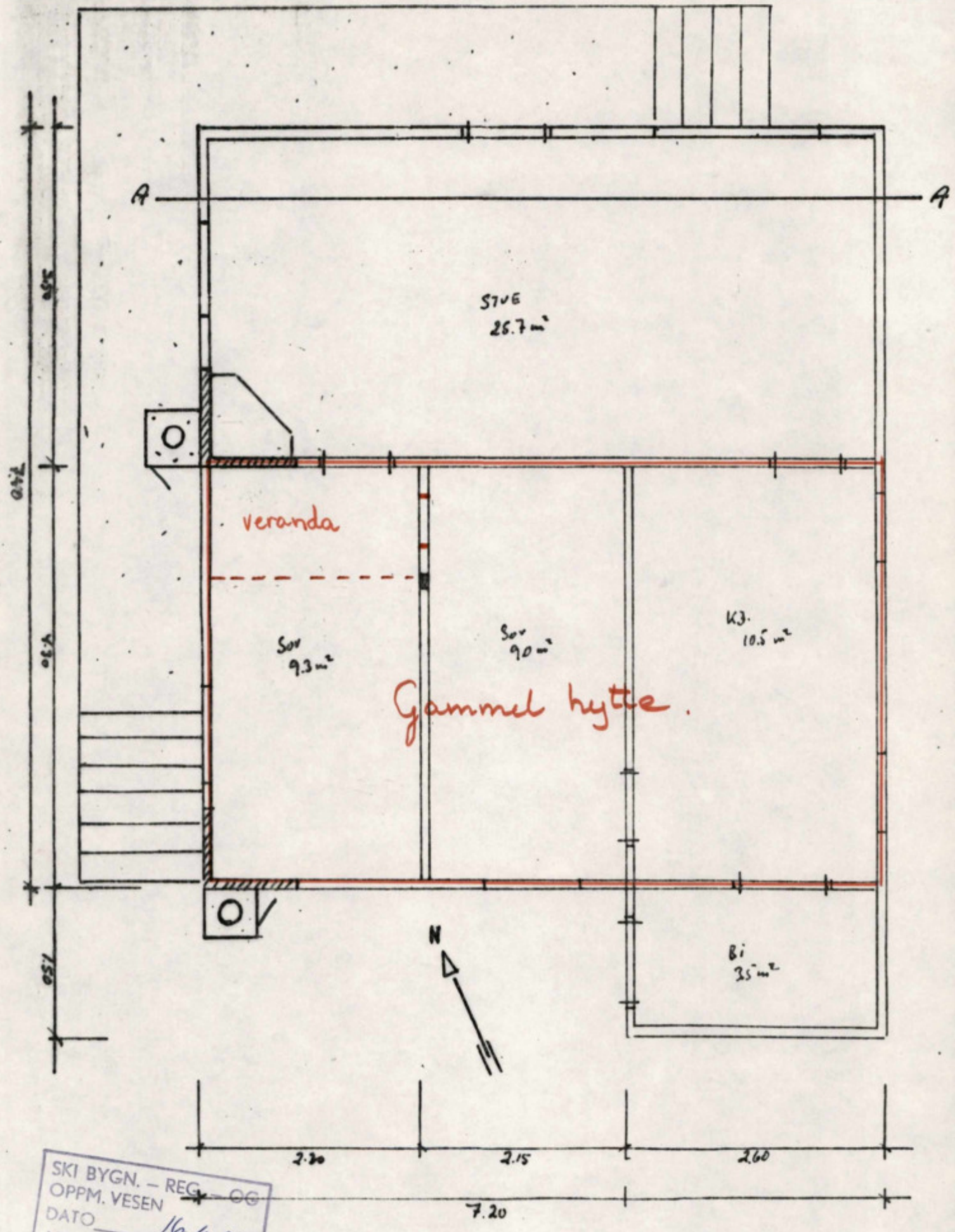
K.E. Semb 7/9-81



M = 1:50

K.E. Sem 7/9-81

SKI BYGN. REG. OG
OPPM. VESEN
DATO 16/10-81
ARK.NR. B-102/13

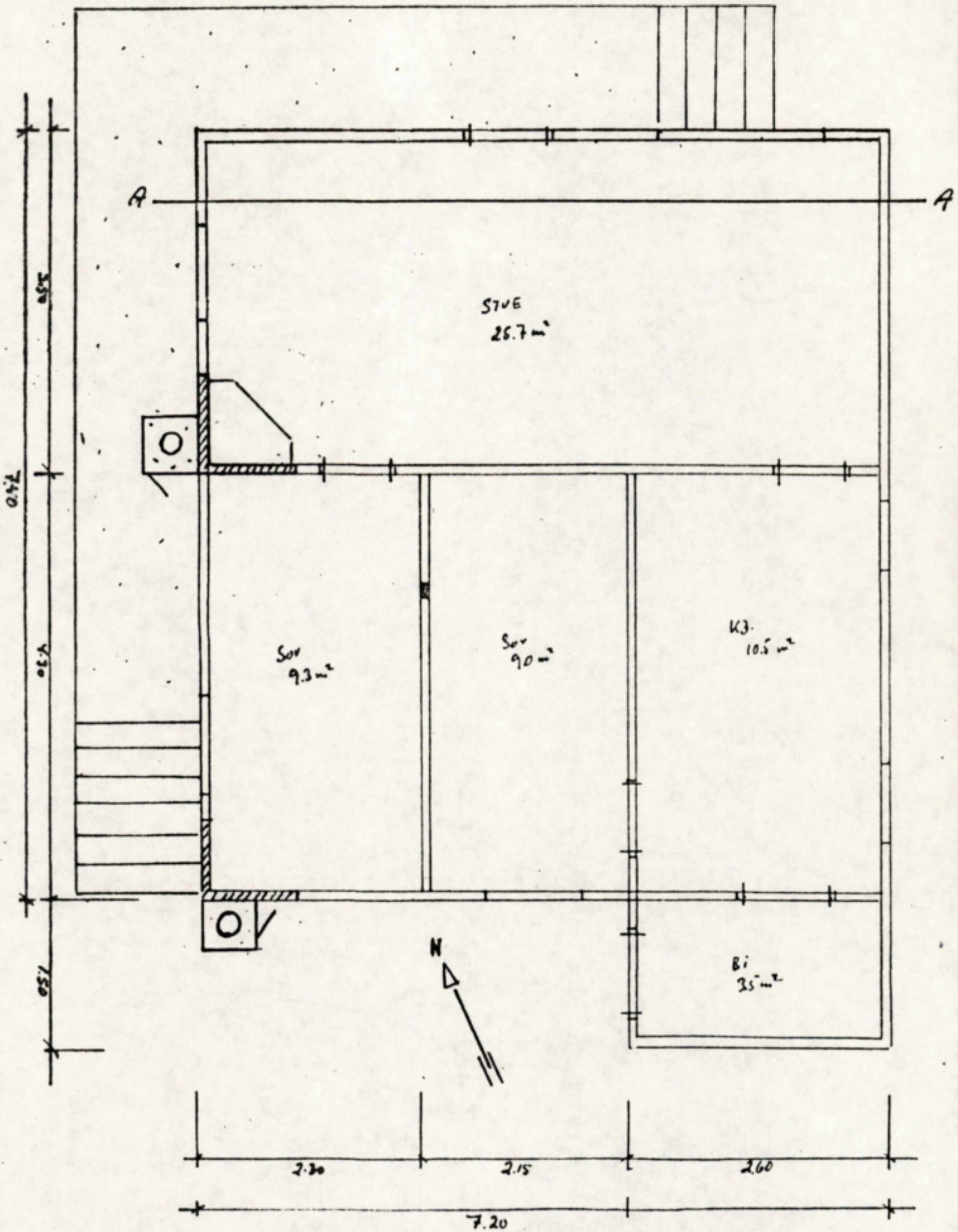


SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VESEN
DATO 16/10-81
ARK.NR B-102/13

57 m²

M: 1:50

K. 8 emb 3/5 82.



SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VESEN
DATO 16/10-81
ARK.NR. B-102/13

57 m²

M= 1:50

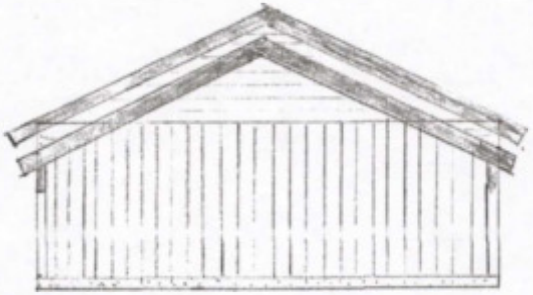
K. 8 emb 3/5 81.

GODKJENT TEGNING GARASJE DATERT 3 MAI 2006

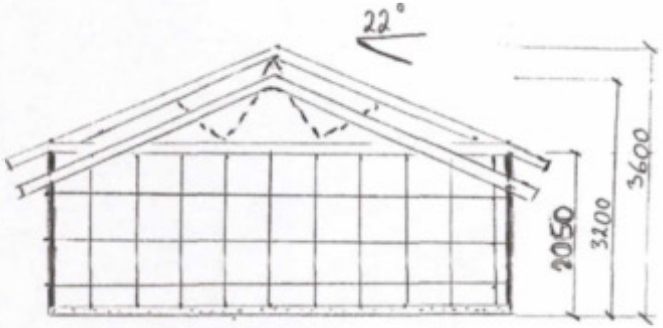
NYE FASADER OG SNITT EI MÅL 1:100 25/4-06

SCANNET

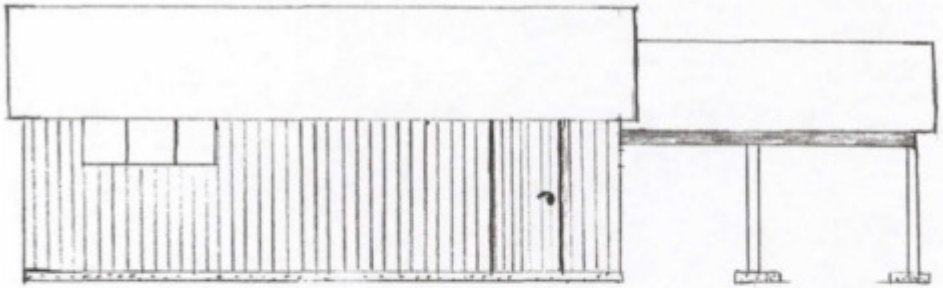
Skien 03 MAI 2006 BYGGESAK
Dato:
Sak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:



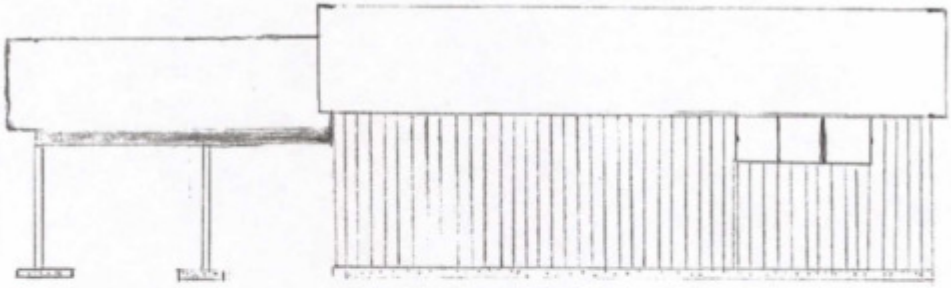
FASADE VEST



SNITT MOT VEST



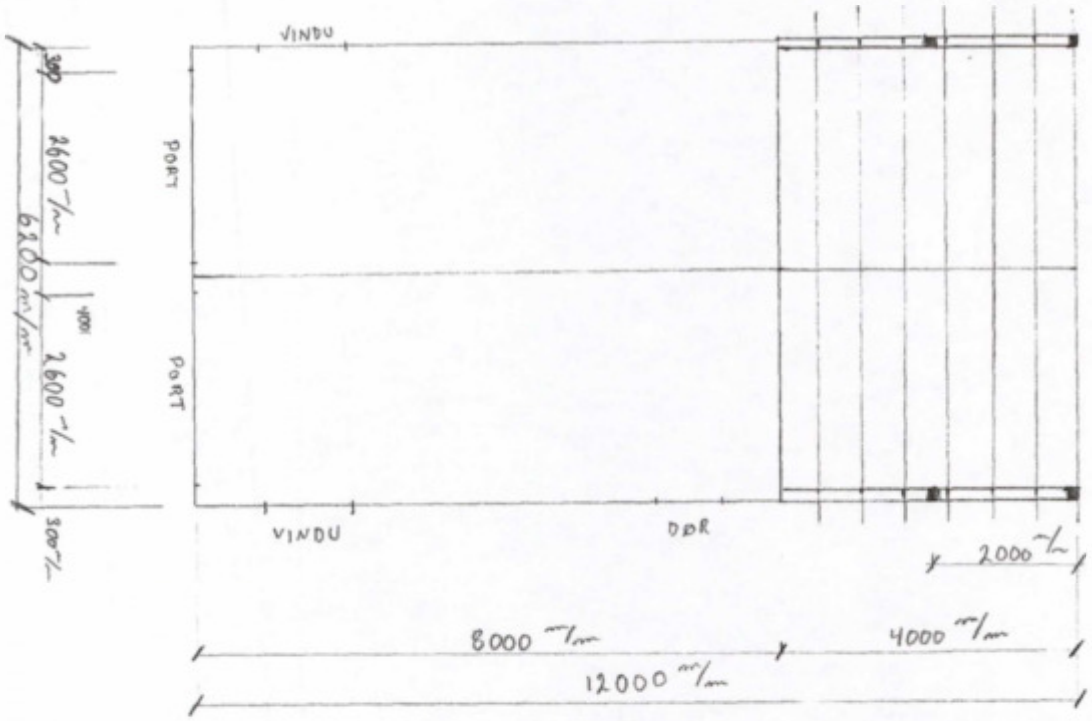
FASADE NORD



FASADE SYD

NY PLANTEGNING E2 M&L 1:100 25/4-06

EKSISTERENDE GARASJE ER OPPFØRT I 98 mm/m BINDINGSVERK.
FORLENGELSE AV TAK: TAKSTOLER MONTERES PÅ SAMMENSPIKRET DRAGER AV 3 STK. 48 x 198 mm/m, SOM UNDERSTØTTES AV SØYLER AV 148 x 148 mm/m

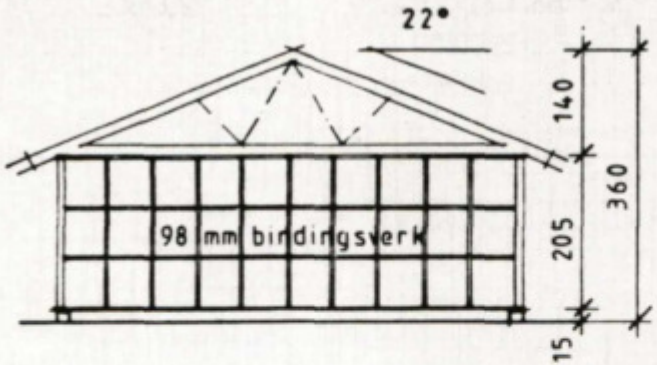


Ski kommune BYGGESAK
Dato 03 MAI 2006 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

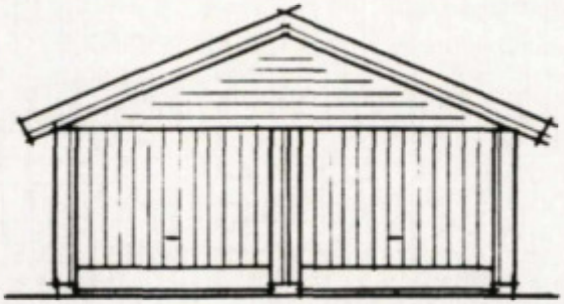
SCANNET

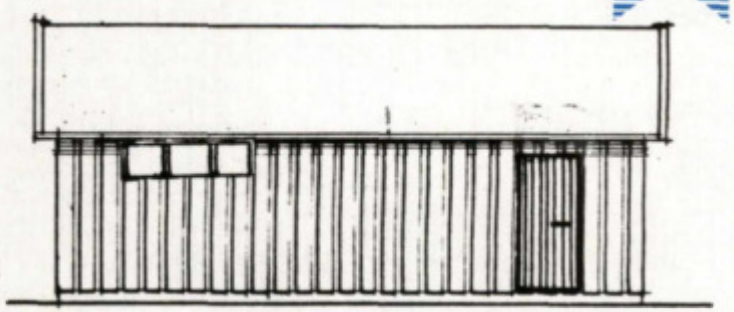
TEGNING AV
GARASJE GRA
GRIMSTAD

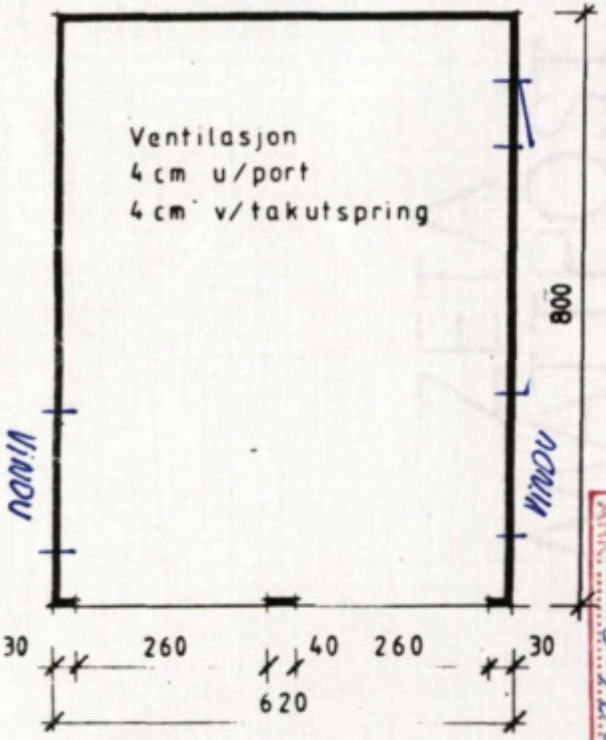
GRIMSTAD GARASJENE



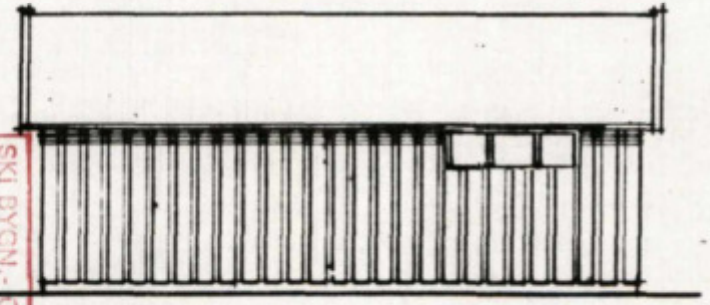
snitt

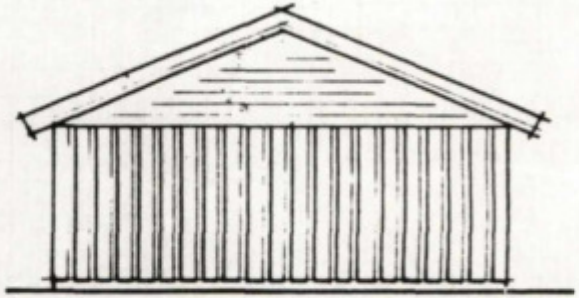






plan





SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 21.10.92
ARK. 13.10.92/1/3

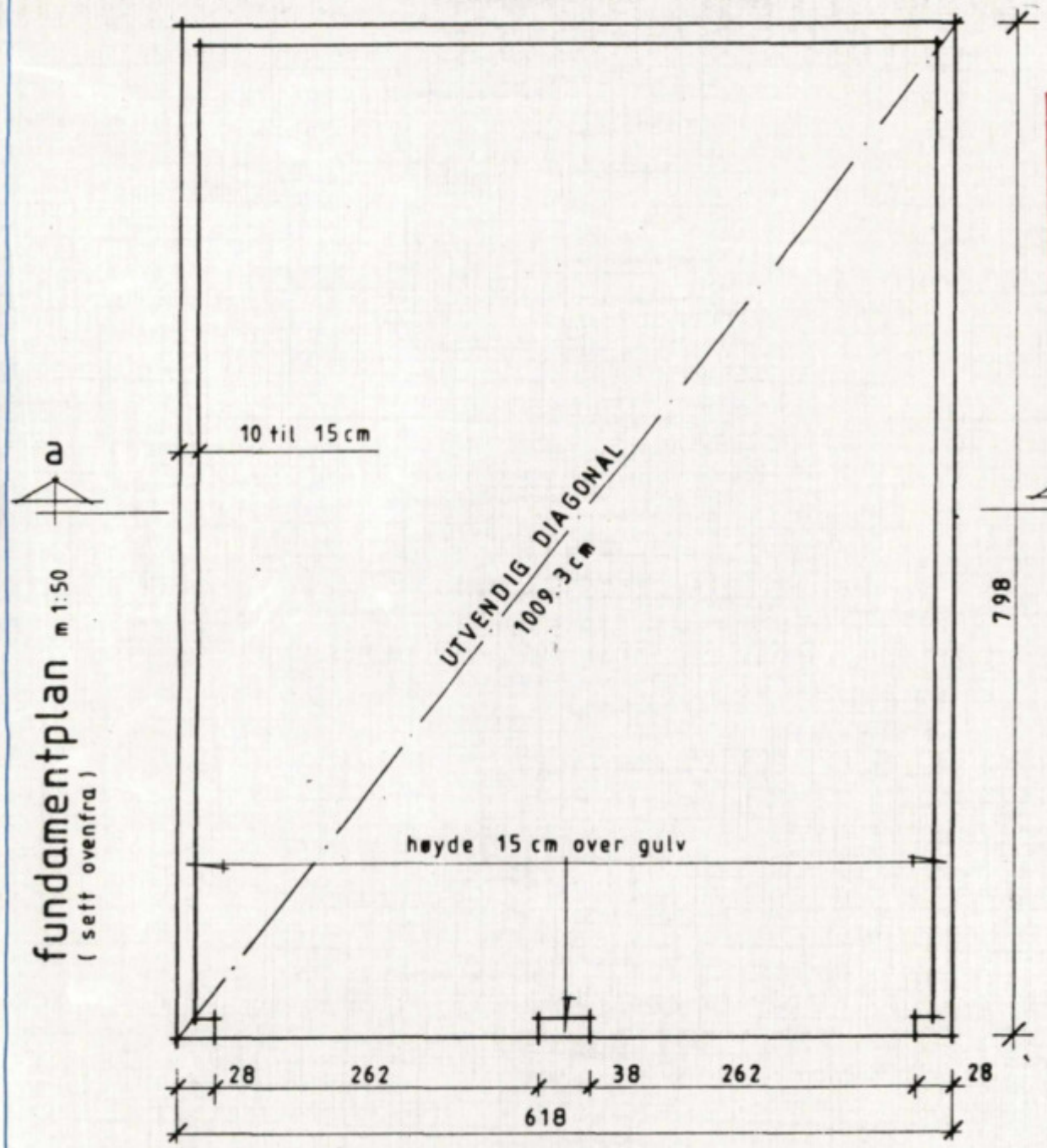
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

dato

m 1:100

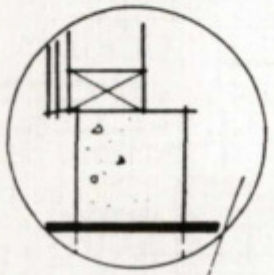
type R. 620x800

GRIMSTAD GARASJENE



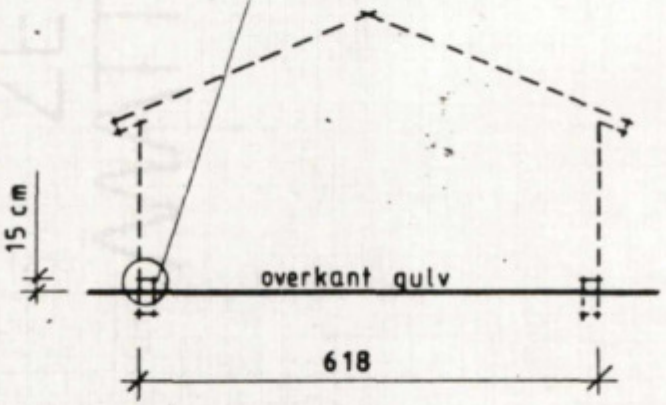
fundamentplan m 1:50
(sett ovenfra)

BYGN.- OG OPPM.VESEN
REG.VESEN
ARK. 13.10.87



detalj m 1:10

overkant gulv



snitt a-a m 1:100

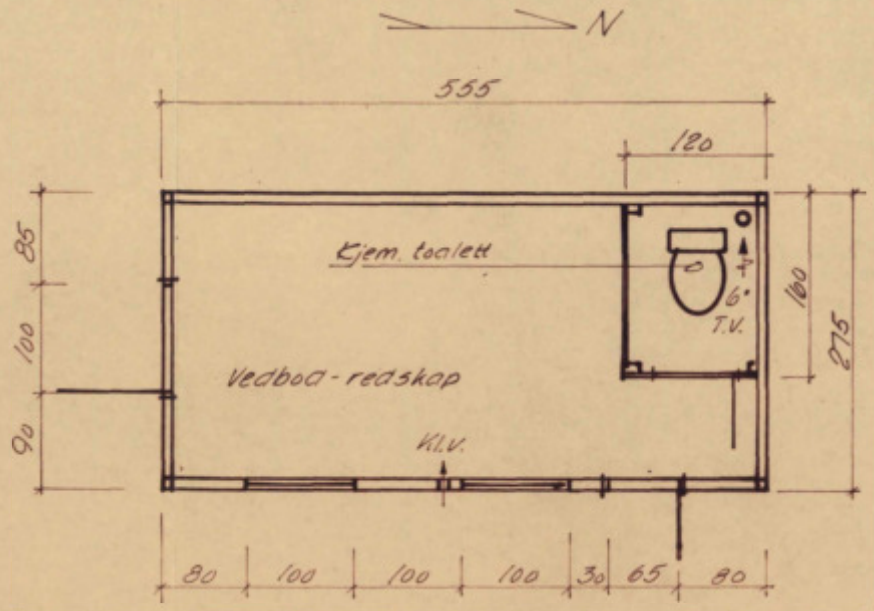
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

dato 9.09.87

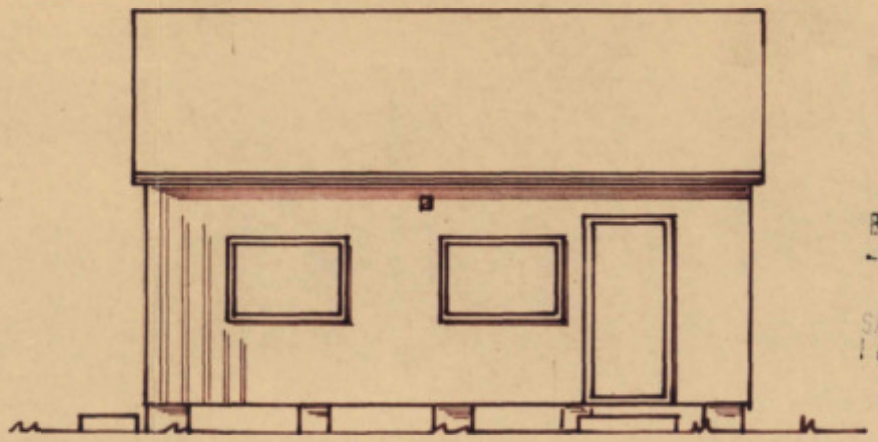
type R. 620x800

BYGGTEGN. VEDBOD





Vedboden er oppført av 4"·4" og 2"·4" reisverk.
Utvendig kledning 2"·1" og 6"·¾" U/o - ligger.
Pilarer er forankret og støpt på fjell.
Icopal A på tak.
Vedboden ligger 3-3,5 m. fra naboeiedom, med naboens tillatelse.



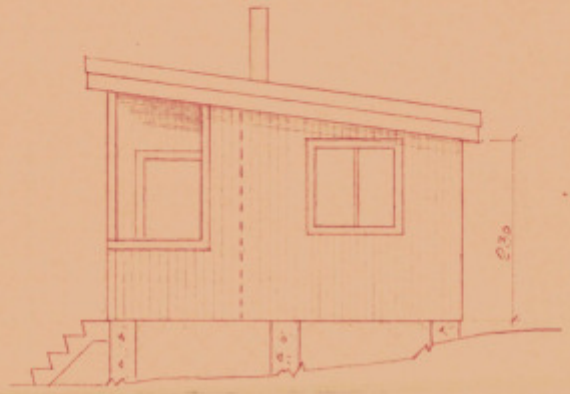
BYGN. JOURNAL NR. 78/70
14 NOV. 1970
SAK. NR.
I MØTE

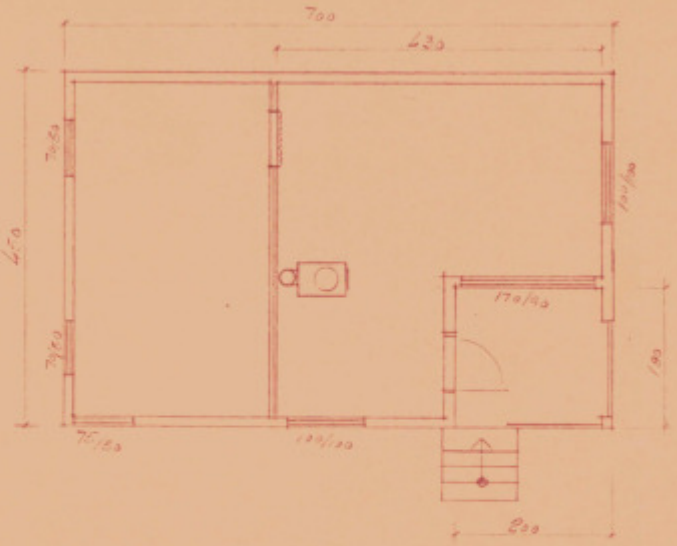
Uthus hos Arne Semb

M = 1:50

20-8-65







BYGN. JOURNAL NR. 78/78

BYGN. 70

I MØTE 11/4-70

Bjørgheim, gnr 102 bnr 13

M = 1:50

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

FERDIGATTEST
GARASJE DATERT
25.01.1988

(Kommune)

Ski

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Eldbjørg og Odd-Steinar Berg Bindingsvn. 120 1404 SIGGERUD	Eldbjørg og Odd-Steinar Berg Bindingsvn. 120 1404 Siggerud

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bindingsvn. 120, Siggerud	102	13		

Deres søknad	Dato 29.09.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	ref.	Vedtak dato 15.10.87	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign.	Stillingsbetegnelse
Ski, 25.01.88		Bernt Staadven	bygn.sjef
		K.E. Marthinussen	Bygn.kontr.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

FERDIGATTEST
TILBYGG DATERT
21.07.1992

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

SKI

ARKIVKOPI

Reg.nr. 4451

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Eldbjørg og Steinar Berg

Bindingsvn.120

1404 SIGGERUD

Byggherre (navn, adresse)

S.a.

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bindingsvn.120, Siggerud	102	13		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
28.05.86	Tilbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	16.07.86	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted: SKI

Dato: 21.07.1992

Stempel/underskrift

SKI BYGNINGSVESEN

Bernt Stadven
bygn.sjef

G.W. Langård
G.W. Langård
avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Thorstein Johansen	2032 Maura
X andre	Olav Øye	Nordstrandsvn.125, 1164 Oslo

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Bindingsvegen 120, 1404 Siggerud			102/13	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Bolig	28.05.86	16.07.86	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Eldbjørg og Steinar Berg		Bindingsvn. 120, Siggerud		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
For mur: Olav Øye		Nordstrandsvn. 125, 1164 Oslo 11		
For tre: Thorstein Johansen c/o Myrsjøhus Norge AS, Rolf Hofmosgt. 24		0655 Oslo 6		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Montere røykvarsler.
2. Kjeller er ikke ferdig.
3. Dører holdes avstengt inntil trapper/veranda er montert.
4. Forskriftsmessig avlufting fra vaskerom og bad.
5. Nedløpsrør tilkobles overvannsledning.
6. Primærtekking gjenstår.
7. Permanent inngangstrapp mangler.
8. Tomta ryddes og terrenget planeres med fall fra veggene.
9. Kjeller-nedgang sikres med rekkverk.

Bygningskontrollen må bemerke det ulovlige at boligen er tatt i bruk før befaring.

Arbeidet må være utført innen: Pkt. 1 før innflytting
Øvrige innen 6 mndr.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Ski, 27.05.87	Stempel	SKI BYGNINGSVESEN
Berit Lervik, bygn.kontr.		Bernt Stadven, bygn.sjef	
		Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

GRUNNKART

Nordre Follo kommune

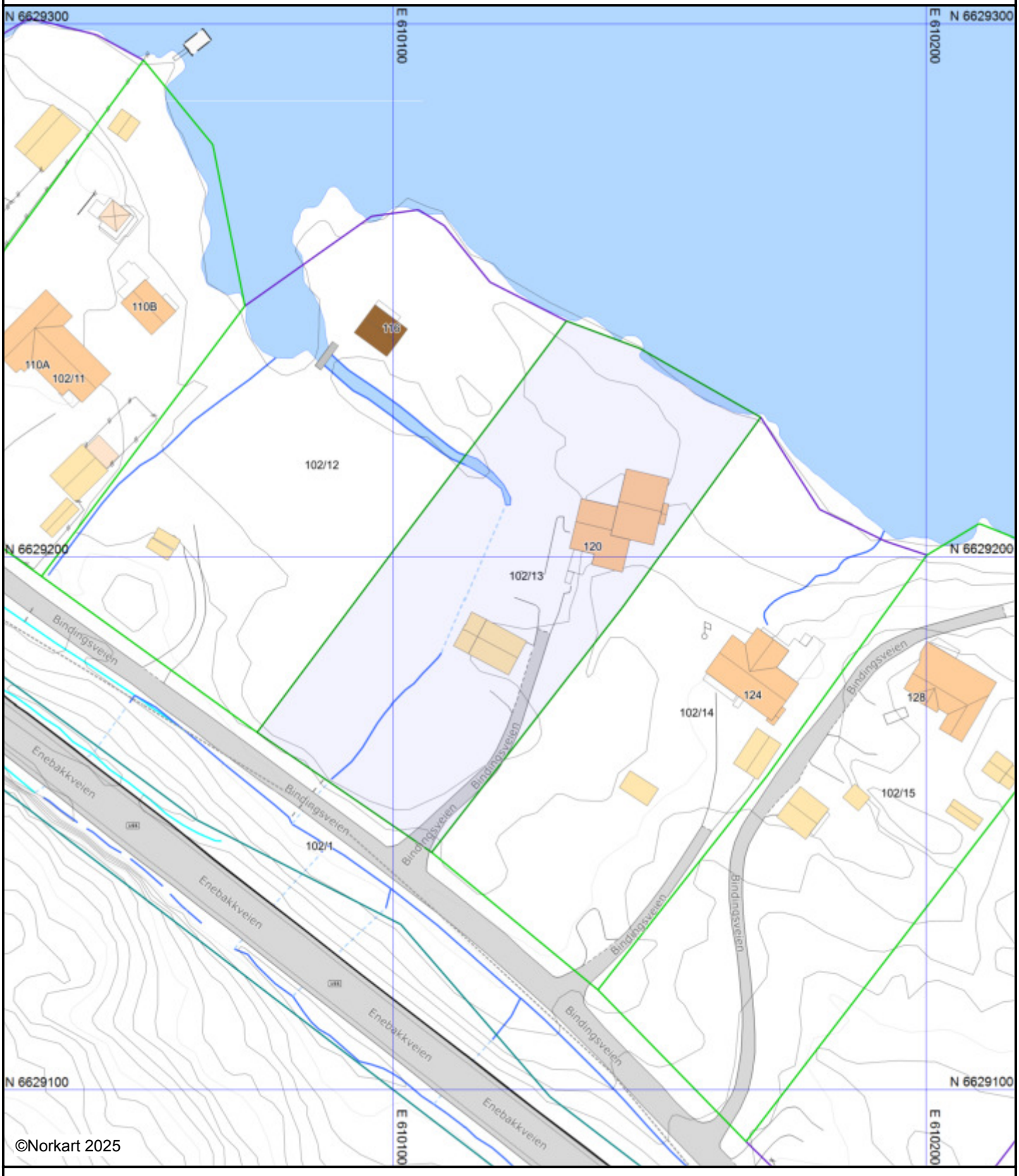
Grunnkart

Eiendom: 102/13
Adresse: Bindingsveien 120
Dato: 14.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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: 14.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 102/13//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 037,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629194,47	**Øst**	610121,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629227,77	610120,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	20,62	
2	6629203,55	610101,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,37	
3	6629167,07	610074,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,59	
4	6629144,55	610107,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,74	
5	6629190,41	610143	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,13	
6	6629226,21	610169,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,25	
7	6629239,16	610146,26	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,18	
8	6629244,28	610132,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,62	

KOMMUNEPLANKARTA

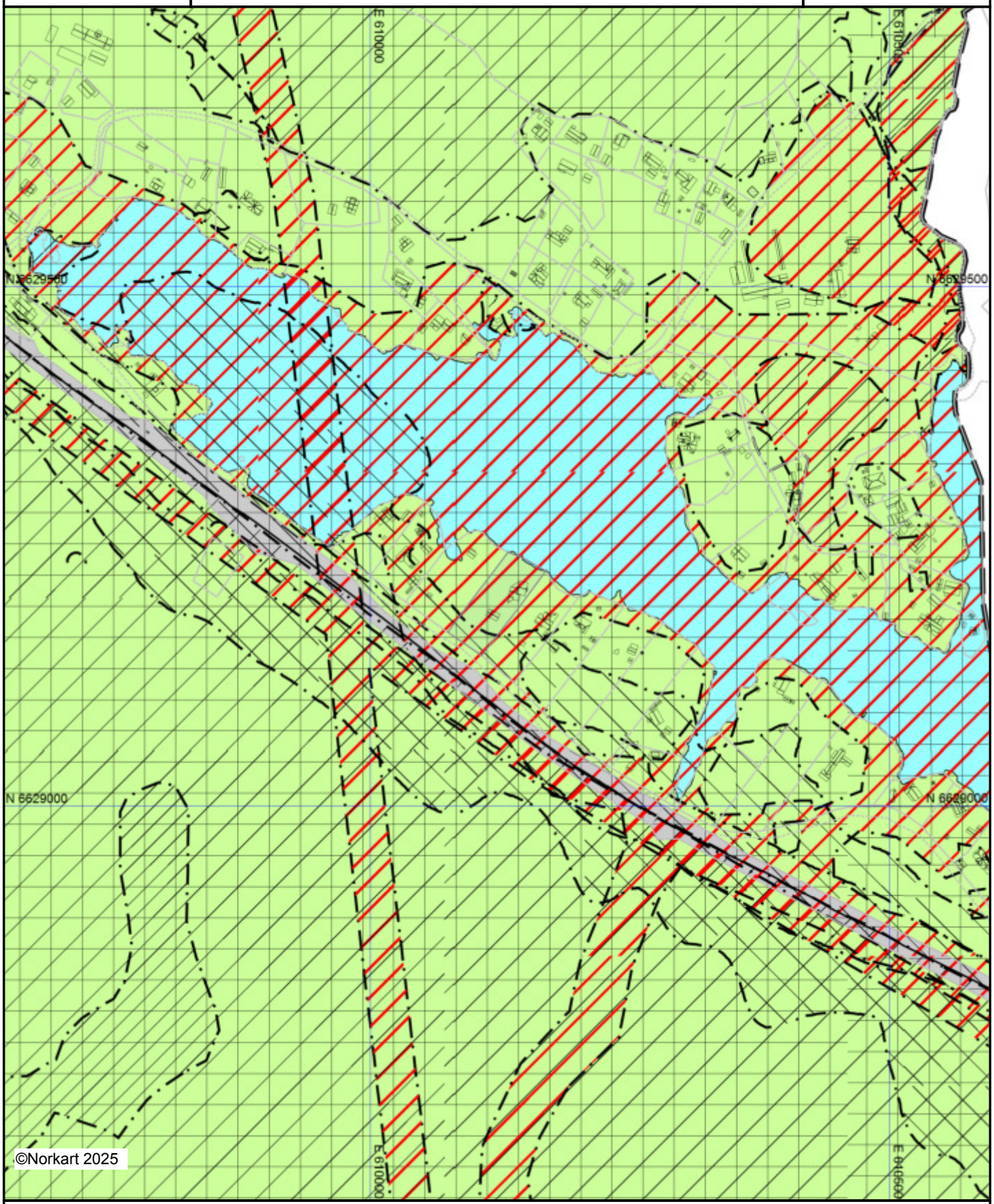
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/13
Adresse: Bindingsveien 120
Dato: 14.04.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

REGULERINGSPLANK ART

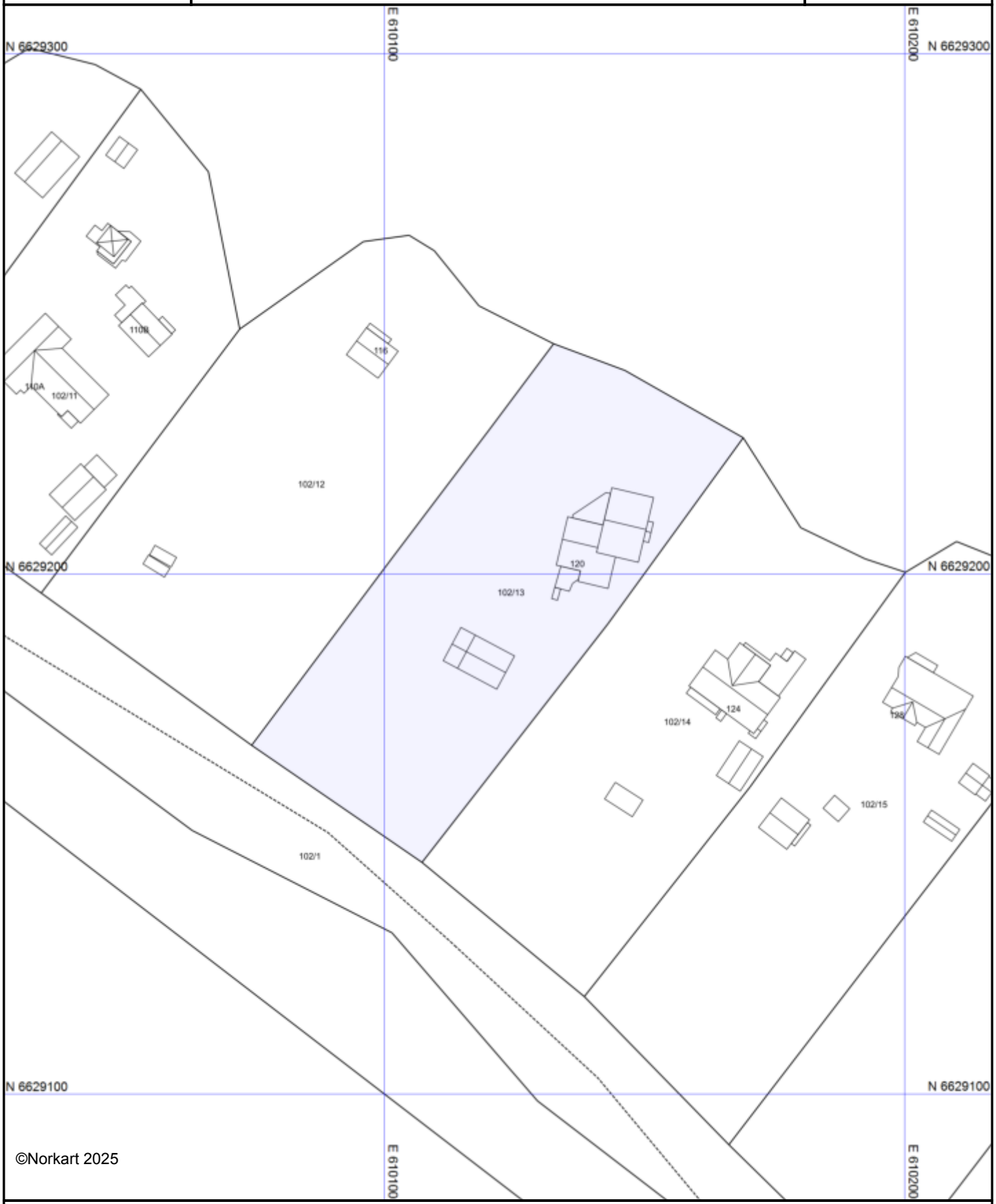
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/13
Adresse: Bindingsveien 120
Dato: 14.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

KOMMUNALE GEBYRER FAKTURER 2024

Utskriftsdato: 14.04.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bindingsveien 120, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Feiing	710,40 kr
Renovasjon	4 668,00 kr
Slam	900,00 kr
Sum	**6 278,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Helårsrenovasjon større	1 Stk	4 966,00 kr	1/1	0 %	4 966,00 kr	1 241,50 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	2 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	710,40 kr	177,60 kr
Kontrollgebyr – sanitært avløpsvann	1 Enhet	1 200,00 kr	1/1	0 %	1 200,00 kr	300,00 kr
				Sum	**6 876,40 kr**	**1 719,10 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KOMMUNALE GEBYRER - 2025

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

LEDNINGER I BAKKEN

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 102/13

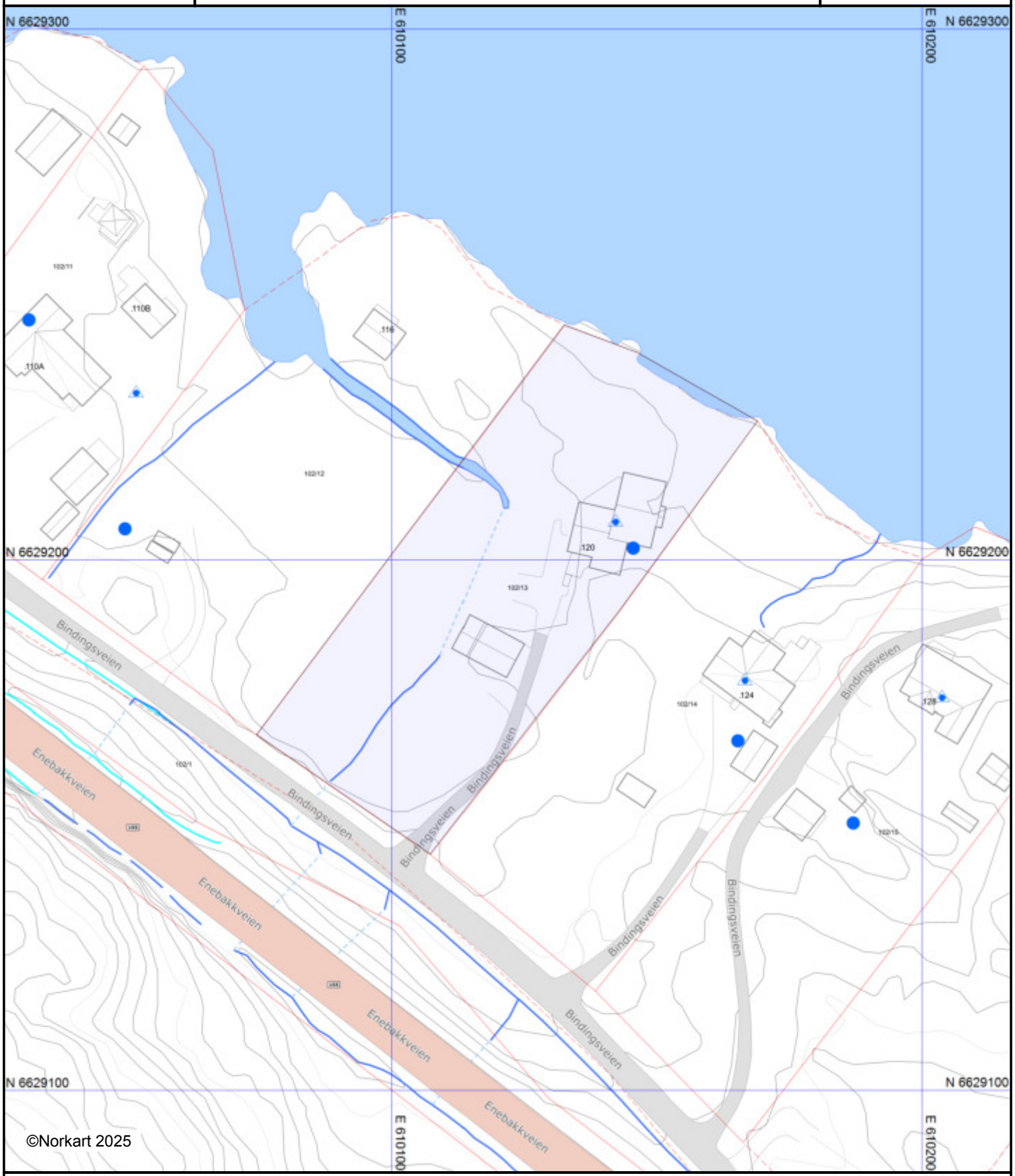
Adresse: Bindingsveien 120

Dato: 14.04.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv
- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Vann- avløp spredt bebyggelse

- Brønn
- Avløpsanlegg

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

MATRIKKELRAPPORT

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRGHEIM	Beregnet areal	4037.2
Etablert dato	30.06.1944	Historisk oppgitt areal	4038
Oppdatert dato	17.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	102/13
Skylddeling Skylddeling	30.06.1944			102/9 (-4038), 102/13 (4038)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629194.47	610121.83	0	Ja	4037.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅHLÉN PIA KRISTINA MARIA F260368*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BINDINGSVEIEN 120 1404 1404 SIGGERUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bindingsveien 120

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1404 SIGGERUD	Kirkesogn	02100302 SIGGERUD
Grunnkrets	102 Fjell	Tettsted	
Valgkrets	3 Siggerud	Skolekrets	4 Siggerud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6572502		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1942
2	6572502	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	27.05.1987
3	6577695		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	25.01.1988
4	6577695	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.10.2006

1: Bygning 6572502: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1942

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	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	01.01.1942	28.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bindingsveien 120	H0101	102/13	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 6572502-1: Tilbygg, Tatt i bruk 27.05.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.07.1986	15.07.1986
Igangsettingstillatelse	02.10.1986	02.10.1986
Tatt i bruk	27.05.1987	27.05.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bindingsveien 120	-	102/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	70	0	70	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

3: Bygning 6577695: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 25.01.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.10.1987	30.10.1987
Igangsettingstillatelse	02.01.1988	02.01.1988
Tatt i bruk	25.01.1988	25.01.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

4: Bygningsendring 6577695-1: Tilbygg, Tatt i bruk 29.10.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.06.2006	07.08.2006

Igangsettingstillatelse	29.07.2006	09.08.2006
Tatt i bruk	29.10.2006	09.08.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

PLANRAPPORT

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bindingsveien 120, 1404 SIGGERUD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	4 037 m^2
	KPHensynsonenavn	H740
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)
	Delareal	4 037 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	3 995 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	42 m^2
Arealbruk	Friluftsområde,Nåværende
Områdenavn	BINDINGSVANN

Delareal	805 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

VA

Utskriftsdato: 14.04.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bindingsveien 120, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

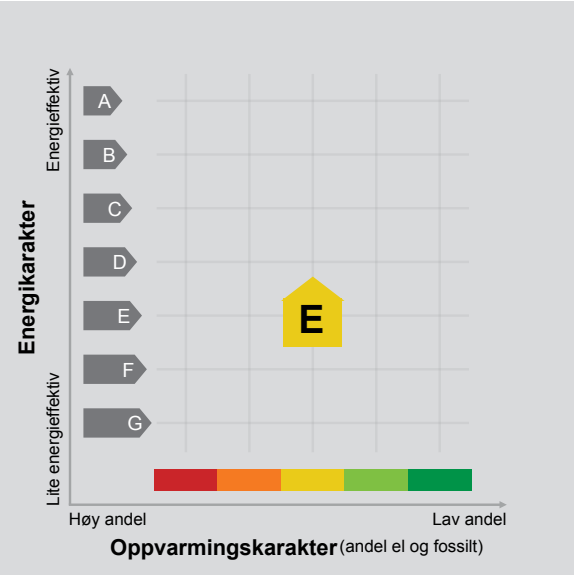
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bindingsveien 120
Postnummer	1404
Sted	SIGGERUD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6572502
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110364
Dato	25.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	248
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

KPLAN2023

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m² MUA per 100 m² BRA bolig)	Privat MUA m^2per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min. 5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	Min. 5
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m^2 per boenhet	

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m²)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

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

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

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

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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

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

§ 12.2 Stier og snarveier

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

§ 13 Størrelse for skoletomt

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

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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

§ 14.2 Definisjoner

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

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

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

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

§ 14.3 Søknad og tillatelse

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

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

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

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

b) Utforming

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

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

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

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

d) Plassering og størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Parkering

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

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

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

Formål	**Enhet**	**Bilparkering (minimum–maksimum)**		**Motorsykkel**
		Område A	**Område B**	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		*Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.*		*Som for bilparkering*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

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

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

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

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

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

Formål	**Enhet**	**Sykkelparkeringsplasser**	
Bolig	100 m² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m² BRA	Minimum 2,5	

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

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

§ 16.2 Støy

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

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

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

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{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, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

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

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

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16.4 Naturmiljø

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

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

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

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

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

§ 16.6 Arealnøytralitet

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

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

§ 16.7 Lysforurensning

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

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

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

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

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

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

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

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

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

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

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

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

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

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

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

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

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

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

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

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

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

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

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

§ 18.5 Matjord

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming

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

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.15 Handel

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

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

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

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

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF

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

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

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

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

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

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

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

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

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

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

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

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

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

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

§ 23 Infrastruktursoner

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

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

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

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

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

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

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

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

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

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

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

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

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

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

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

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

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

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

§ 26 Gjennomføringssoner

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

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

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

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

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

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

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

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.
Eksisterende grøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ									
Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.
0	0		129	423		240	65		244	124
0	1		129	424		240	74		244	133
88	1		131	1		240	78		244	156
90	2		131	2		240	94		244	158
90	4		131	55		240	131		244	187
90	5		131	64		240	140		244	264
90	13		131	79		240	156		244	279
95	17		131	110		240	178		244	309
107	2		132	39		240	178		244	336
107	247		132	116		240	178		244	537
123	8		132	174		240	226		244	551
123	11		133	1		240	258		**131**	**44**
123	15		133	5		240	281		**133**	**9**
123	20		133	301		242	8		**133**	**12**
123	70		134	5		243	11		**133**	**21**
123	78		134	65		243	38		**133**	**176**
123	81		134	183		243	53		**133**	**228**
123	128		134	219		243	99			
123	131		134	303		243	106			
123	139		145	5		243	271			
123	140		146	3		243	860			
123	141		240	14		243	1307			
123	152		240	19		244	24			
123	158		240	21		244	57			
123	189		240	32		244	64			
123	208		240	40		244	65			
129	389		240	45		244	79			
129	422		240	46		244	97			

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825		
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846		
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132	243	106	244	948		
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133	243	107	245	1		
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135	243	109	245	9		
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140	243	196	246	1		
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161	243	1399	246	2		
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163	244	1	246	4		
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	7		
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	16		
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23		
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1		
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32		
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33		
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39		
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41		
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269	244	123	248	46		
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4		
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302	244	129	249	171		
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303	244	161	250	6		
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17		
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18		
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36		
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37		
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39		
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627				
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637				
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659				

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																								
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	141		137	1	167
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86		137	1	115		137	1	142		137	1	168
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87		137	1	116		137	1	143		137	1	169
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88		137	1	117		137	1	144		137	1	170
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89		137	1	118		137	1	145		137	1	171
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90		137	1	119		137	1	146		137	1	172
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91		137	1	120		137	1	147		137	1	173
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92		137	1	121		137	1	148		137	1	174
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93		137	1	122		137	1	149		137	1	175
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94		137	1	123		137	1	150		137	1	176
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95		137	1	125		137	1	151		137	1	177
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98		137	1	126		137	1	152		137	1	178
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99		137	1	127		137	1	153		137	1	179
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100		137	1	128		137	1	154		137	1	180
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102		137	1	129		137	1	155		137	1	181
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103		137	1	130		137	1	156		137	1	182
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104		137	1	131		137	1	157		137	1	183
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105		137	1	132		137	1	158		137	1	184
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106		137	1	133		137	1	159		137	1	185
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107		137	1	134		137	1	160		137	1	187
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108		137	1	135		137	1	161		137	1	189
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109		137	1	136		137	1	162		137	1	190
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110		137	1	137		137	1	163		137	1	191
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111		137	1	138		137	1	164		137	1	192
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112		137	1	139		137	1	165		137	1	195
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113		137	1	140		137	1	166		137	1	196

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)																									
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281		137	310	14		137	310	58		137	650	0
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	1	282		137	310	16		137	310	59		137	651	0
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	1	283		137	310	19		137	310	60		137	652	0
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	1	284		137	310	21		137	310	61		137	653	0
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	1	285		137	310	22		137	310	62		137	654	0
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	1	286		137	310	24		137	572	0		137	655	0
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	1	287		137	310	25		137	573	0		137	661	0
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	1	288		137	310	27		137	574	0		137	662	0
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	1	289		137	310	28		137	575	0		137	710	0
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	1	290		137	310	29		137	576	0		137	711	0
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	1	292		137	310	30		137	577	0		137	712	0
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	1	294		137	310	31		137	578	0		137	713	0
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	1	295		137	310	36		137	579	0		137	714	0
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	1	296		137	310	39		137	580	0		137	770	0
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	1	297		137	310	43		137	581	0		137	771	0
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	1	298		137	310	44		137	582	0		137	772	0
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	1	299		137	310	45		137	587	0		137	773	0
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	1	300		137	310	47		137	589	0		137	774	0
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	1	301		137	310	48		137	590	0		137	775	0
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	1	302		137	310	49		137	601	0		137	776	0
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	1	303		137	310	50		137	602	0		137	777	0
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	1	304		137	310	51		137	603	0		137	778	0
137	1	220		137	1	249		137	1	277		137	262	0		137	310	52		137	646	0		137	795	0
137	1	221		137	1	250		137	1	278		137	310	8		137	310	53		137	647	0		137	796	0
137	1	222		137	1	251		137	1	279		137	310	10		137	310	56		137	648	0		137	798	0
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	12		137	310	57		137	649	0		137	799	0

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

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:
Bindingsveien 120
Gnr. 102 Bnr. 13 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0120

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Håkon Andresen
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 20 25 89
E-post: Hakon.andresen@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

Notater