PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

MØRKVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

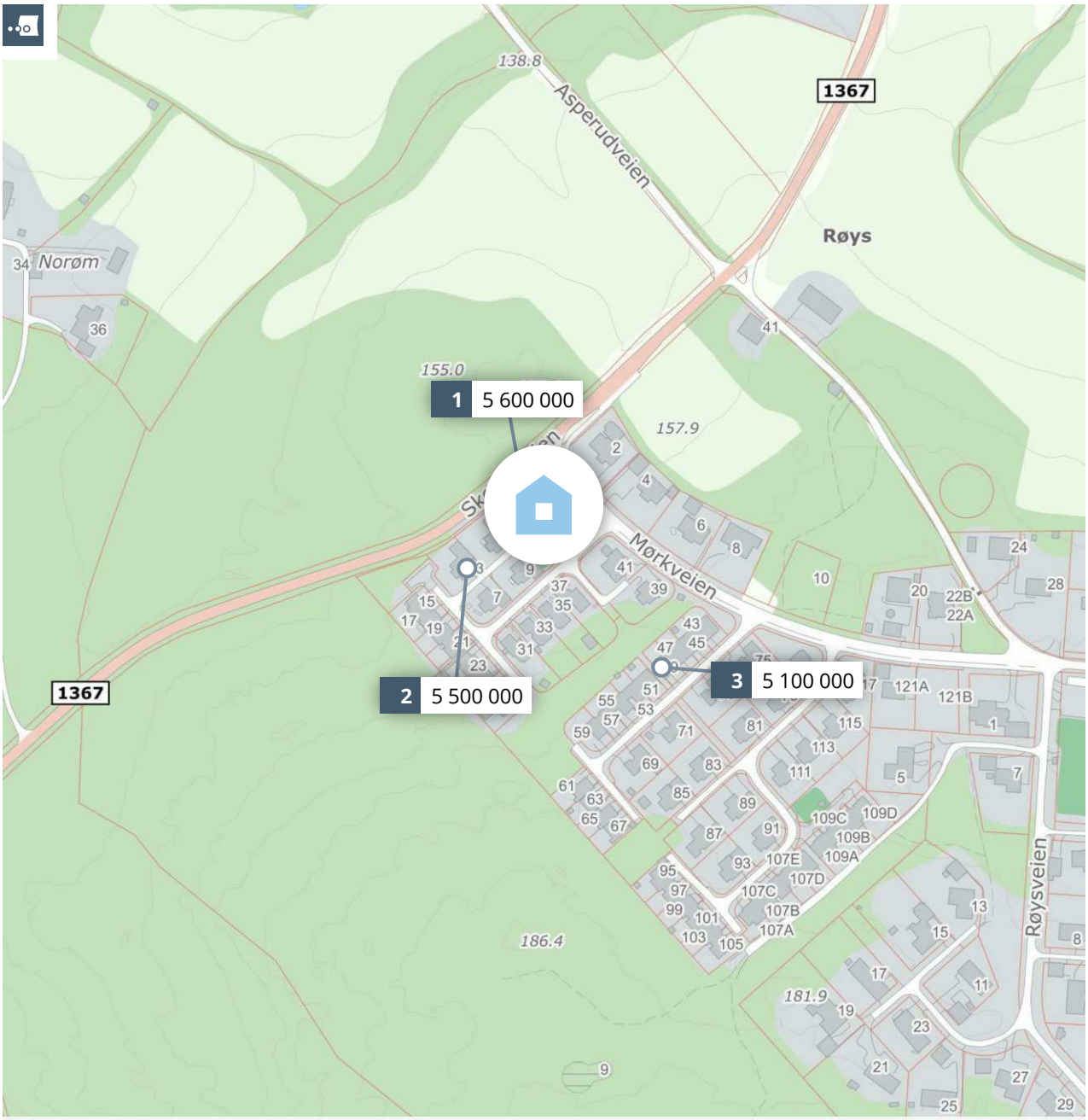
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MØRKVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.08.2026

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mørkveien 3, 1409 SKOTBU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 53 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Skotbu Sentrum

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	42 188
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	- m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mørkveien 5				17.10.2022	5 600 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**45 528**
	123 m²	2008	516 m²	3 sov						
2	Mørkveien 13				19.09.2024	5 725 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**44 355**
	124 m²	2007	602 m²	4 sov						
3	Mørkveien 49				10.06.2024	4 950 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**44 348**
	115 m²	2008	250 m²	3 sov						

En moderne og familievennlig enebolig fra 2008, idyllisk beliggende i et rolig og trygt nabolag i Skotbu. Boligen har en god planløsning over to plan og byr blant annet på tre soverom, to bad, separat vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter

Stuen er et naturlig samlingspunkt med store, vestvendte vindusflater fra gulv til tak som gir et fantastisk lysinnslipp og en luftig romfølelse. Peis og varmepumpe bidrar til en behagelig atmosfære året rundt. I tillegg har boligen en fleksibel hagestue med direkte utgang til terrassen

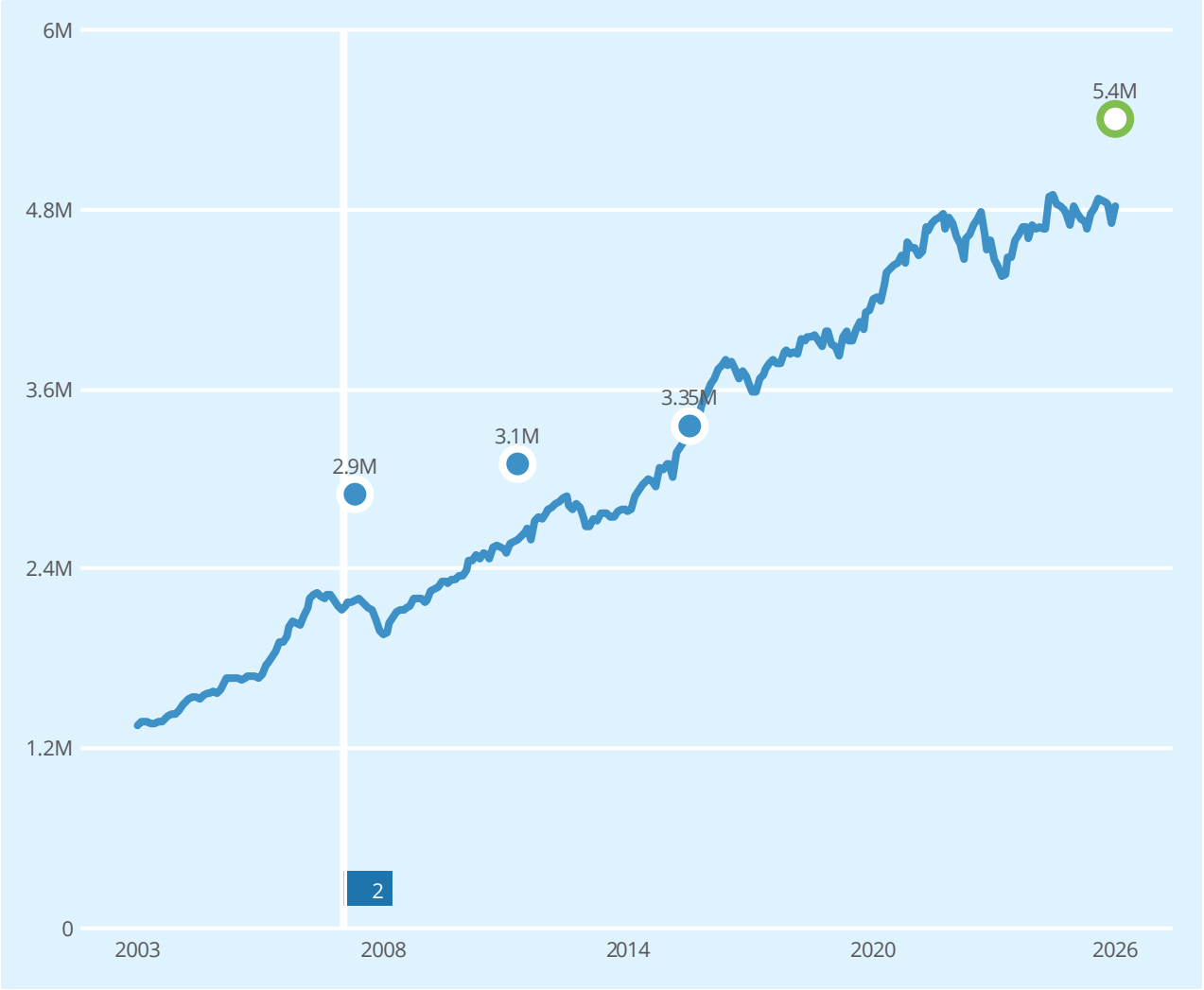
Eiendommen har en frodig og usjenert hage med stor terrasse, takterrasse og svært gode solforhold. Her er det god plass til både lek og hyggelige stunder med familie og venner

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.04.2016	23.05.2016	21.07.2016	3 400 000	3 350 000	0	3 350 000	3
03.02.2012	15.03.2012	03.04.2012	3 150 000	3 100 000	0	3 100 000	
02.04.2008	07.04.2008	27.05.2008	2 850 000	2 900 000	-	2 900 000	
18.01.2006		18.01.2006	-	3 500 000	-	3 500 000	4

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

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

48
eneboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 879 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Eneboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

75
eneboliger solgt

8.6M
8.5M
8 445 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8 381 000 Salgspris i snitt
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

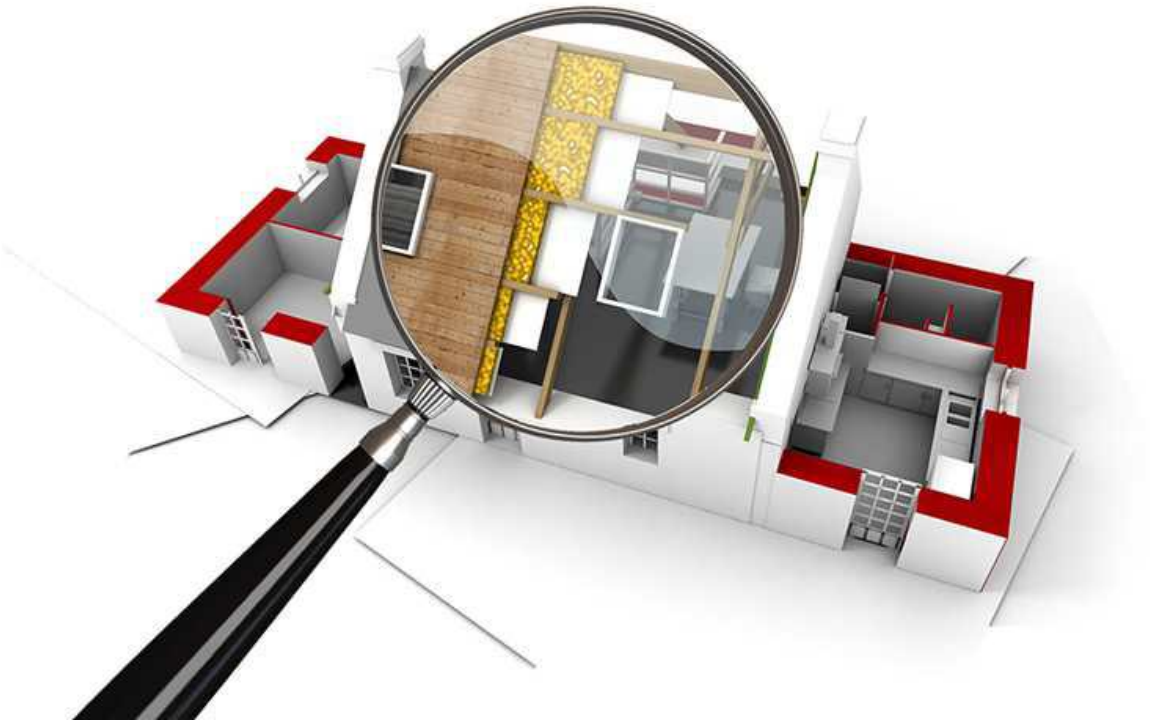
44 754 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

42 188 Mørkveien 3 Totalpris 5 400 000
41 853 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Mørkveien 3, 1409
NORDRE FOLLO kommune
#

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1957 **Eiendomsverdi ref nr:** ZX2740

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

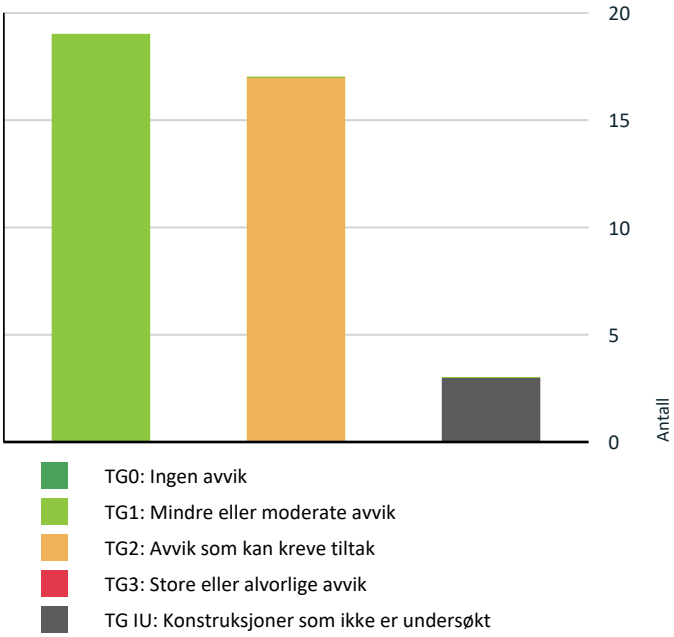
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger av 30.10.2007. Det er foretatt endringer fra opprinnelige tegninger. Garasje er omgjort til bod. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen har et normalt vedlikehold, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Tidligere garasje ble omgjort til bod i 2021 opplyser eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Kledninger går nesten helt ned til terreng flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i treverket. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt fare for skader og behov for hyppigere vedlikehold.





Kledninger går nesten helt ned til terreng



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er en balkongdør i treverk.

Vurdering av avvik:

• Dør til vaskerom har noe slitasje og montert katteluke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Døren bør vedlikeholdes eller eventuelt byttes for å hindre videre slitasje og sikre god funksjon.
Montert katteluke kan redusere dørens isolasjonsevne og tetthet, noe som kan føre til varmetap og økt risiko for fuktinntrengning.



Dør til vaskerom har katteluke



Dør til vaskerom har noe slitasje

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Det er skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken veranda på ca 8,4 kvm.
Veranda og rekkverk er oppført i treverk. Trapp opp fra hagen.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det ble registrert edel mose på tekkingen rundt ved kantene. Det ligger også ett lag med fliser mellom tekkingen og terrassebordene. Det bemerkes at inspeksjon av tekking er svært begrenset.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

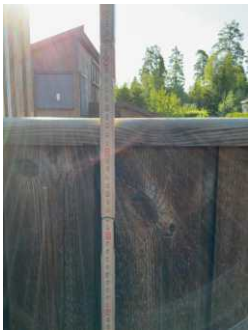
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det anbefales å fjerne mose fra tekkingen og kontrollere tilstanden på tekkingen, for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader eller feil, og det bør vurderes nærmere undersøkelse av tekkingen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde



Det er endel mose på tekkingen rundt ved veranda



Mose synlig i sprekkene rundt dekke



Under terrassebordene er det lagt med fliser

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca 47 kvm. Terrassen er oppført i treverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper av tre.

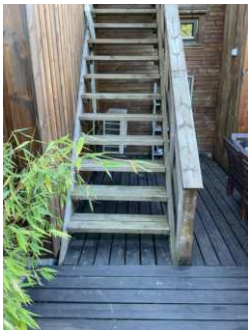
Vurdering av avvik:

- Trappen er skjev og trolig setninger i grunn.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør rettes opp og eventuelle setninger i grunnen utbedres for å hindre videre skjevhet og redusere risiko for at trappen løsner eller påfører skade på festepunktene mot bygningen. Skjevheter kan også medføre økt risiko for fall og personskade.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Trappen er skjev



Rekkverkshøyden er målt til under 90 cm, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat og flis. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte plater og himling med malte glatte flater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag og støpt plate på grunn. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

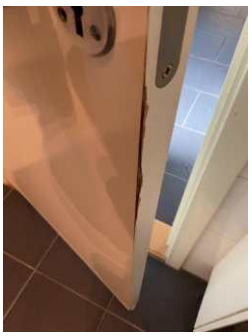
TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Dør til bad har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dørbladet bør vurderes for utskifting eller utbedring for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for forringelse av materialet og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.





Dør til bad har skader, trolig etter fuktighet

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er utført med flis på vegg og malte plater. Himlingen er med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

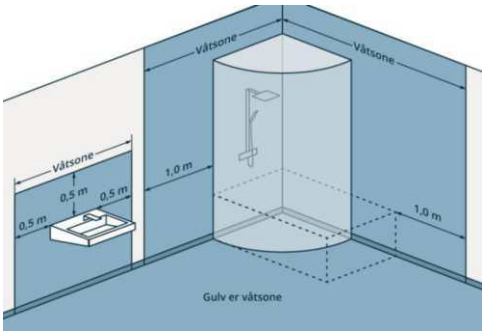
Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Dør i våtsone



Våtsoner på siden av dusjnisje har ingen vanntett sjikt/membran.



Våtsoner etter dagens krav



Fuktskade nederst på utforing

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 12 og 17 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulvet utenfor dusjsone er ellers tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

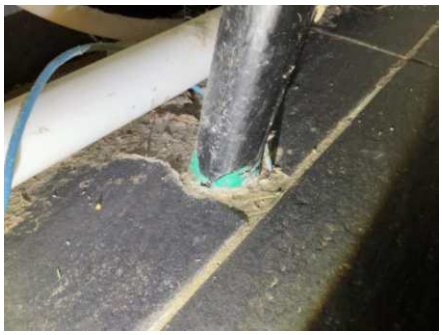
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt trolig med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Sokkel på innredning har fuktskader

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.





Noen synlige plateskjøter i himling

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt trolig med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Uvist hvor tett det er rundt rør

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt i vegg fra gang

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

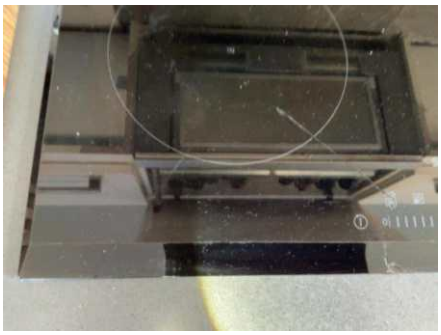
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Induksjonstoppen har sprekt.

Konsekvens/tiltak

• Induksjonstoppen bør skiftes ut for å unngå risiko for ytterligere skade, funksjonssvikt eller personskade ved bruk.



Induksjonstoppen har sprekt

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke kjent når anlegget sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Det ble byttet filter for ca 2 år siden opplyser eier.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Det bør utføres service på anlegget.

• Eier opplyser at det ikke har vært service på mange år.

Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring fra 2008 og 2011 foreligger.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom, entre/gang og på kontor. Resten av boligen varmes med varmepumpe, elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

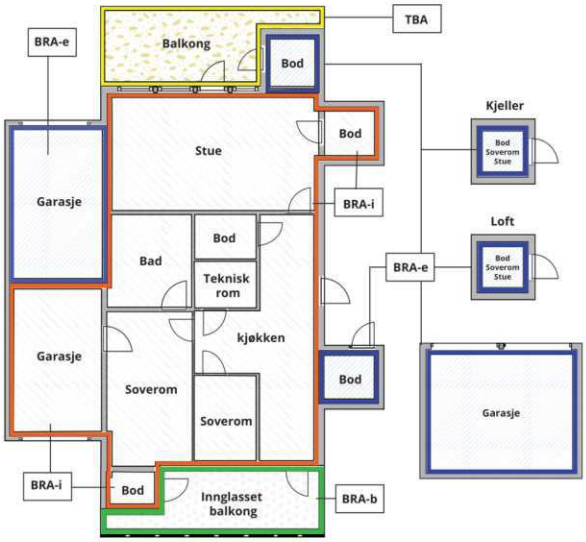
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	53			53	8
1 Etasje	75			75	47
SUM	**128**				**55**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Kjøkken, bod, stue		
1 Etasje	Entré, gang, vaskerom/bad, bad, 3 soverom, 2 boder		

Kommentar

Det bemerkes at areal terrasse/balkong/altan (TBA) er vanskelig/umulig å måle helt nøyaktig. Areal er derfor ca angitt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger av 30.10.2007. Det er foretatt endringer fra opprinnelige tegninger. Garasje er omgjort til bod. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.8.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Mie Petronella Pousette	Kunde

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	29.08.2026	
3	29.08.2026	
4	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260150
Addresse	Mørkveien 3		
Postnr.	1409	Sted	SKOTBU
Selgers navn	Mie Petronella Pousette		
Selgers navn	Patrick Staffan Pousette		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1

Polise/avtalenr.:

35740735/9

Våtrom

Initialer selger:
M P
P S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M P
P S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2008 - Opplegg i ny enebolig i henhold til tegning - Elektro Ide AS, 2011 - Kontroll av El-anlegg Energi1 , 2021 Lagt inn varmekabler og stikkkontakter i bod

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene ligger i boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

2011 : Energi1 Follo Røyken AS - kontroll av anlegg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Service på varmepumpe i 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, tidligere selger som bestilte oppdraget

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendret fra garasje til bod. Vi fjernet garasjedøren og satte inn en dør ut mot terrassen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tillatelse til bruksendring fra garasje til bod

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Mie Petronella Pousette*

Signert av *Patrick Staffan Pousette*

Initialer selger:
M P
P S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Mørkveien 3, 1409 SKOTBU	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339690**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22865609**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,12 kWh/m²	**20 805 kWh**



Mørkveien 3, 1409 SKOTBU

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Mørkveien 3, 1409 SKOTBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Mørkveien 3

SKOLER

Skotbu skole (1-4 kl.) 32 elever, 2 klasser	5 min 0.4 km
Kråkstad skole (1-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	6 min 5.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 10.7 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	12 min 11.2 km

SPORT

Skotbu skole	6 min
Fresh Fitness Ski	12 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	13 min

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	14 min
Tebosenteret Spydeberg	15 min
Vitusapotek Knapstad	11 min
Boots apotek Ås	14 min
Ski Vinmonopol	14 min
Ås Vinmonopol	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Røys Linje 527	2 min 0.2 km
Skotbu stasjon Linje R22	11 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Skotbu barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Knapstad	11 min
Coop Extra Ås	11 min

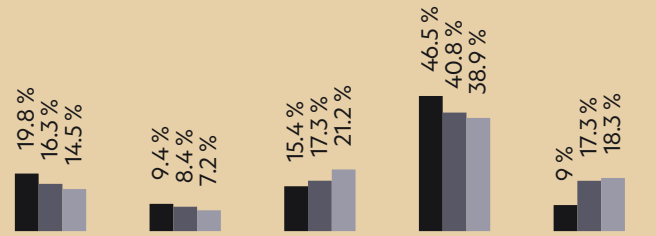
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

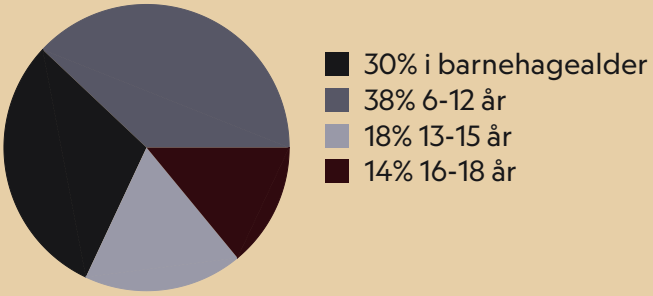
Kiwi Knapstad	11 min
Coop Extra Ås	11 min

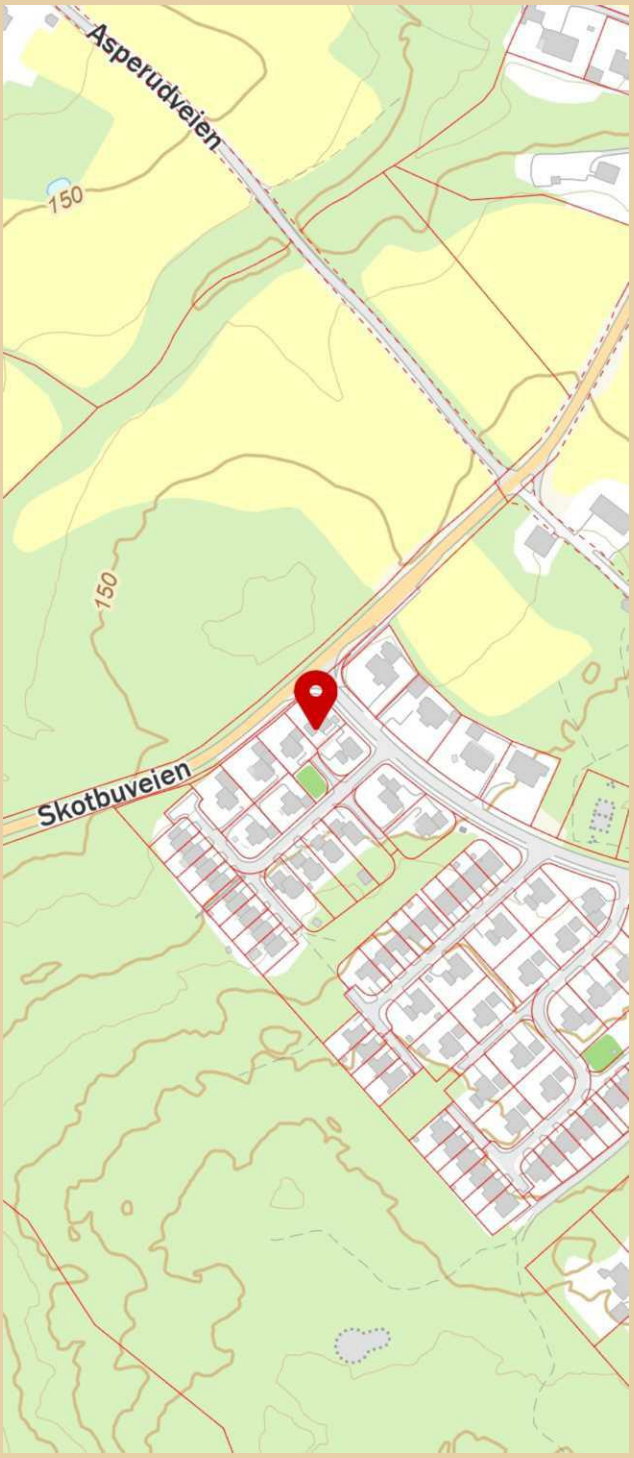
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skotbu Sentru	482	172
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	481.2
Etablert dato	21.02.2006	Historisk oppgitt areal	481,2
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	53/60
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	53/60
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.07.2011 21.07.2011	11/1488 M 11544	Tinglyst 28.07.2011	53/59 (-7878,7), 53/75 (7878,8) 53/1, 53/57, 53/58, 53/60, 53/61, 53/62, 53/63, 53/64, 53/65, 53/66, 53/71, 53/72, 53/73, 53/74, 53/76, 53/77, 53/78, 53/79, 53/80, 53/81, 53/82, 53/83, 53/84, 53/85, 53/86, 53/87, 53/88, 53/89, 53/90, 53/91, 53/92, 53/93, 53/94, 53/95, 53/98, 53/99, 53/100, 53/101, 53/102, 53/103, 53/104, 53/105, 53/108, 53/109, 53/110, 53/111, 53/112, 53/114, 53/115, 53/120, 53/121, 53/122, 53/123, 53/124, 53/125, 53/126, 53/127, 53/128, 53/131, 53/132, 53/133, 149/12
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.02.2006	11529 05/4019		53/59 (-481,2), 53/60 (481,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615106	609458	0	Ja	481.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
POUSETTE PATRICK STAFFAN F090584*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lundsåsveien 4 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)
POUSETTE MIE PETRONELLA F200385*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MØRKVEIEN 3 1409 SKOTBU	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-53/76	Grunneiendom	1/3

Adresse

Vegadresse: Mørkveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1409 SKOTBU	Kirkesogn	02100201 Kråkstad
Grunnkrets	605 Skotbu sentrum	Tettsted	514 Skotbu
Valgkrets	5 Kråkstad	Skolekrets	8 Skotbu

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22865609		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	16.07.2008
2	22865676		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	16.07.2008

1: Bygning 22865609: Enebolig (111), Ferdigattest 16.07.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.12.2007	28.03.2006	
Igangsettingstillatelse	14.12.2007	12.04.2008	
Tatt i bruk	04.04.2008	12.04.2008	
Ferdigattest	16.07.2008	11.10.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mørkveien 3	H0101	53/60	124	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

2: Bygning 22865676: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 16.07.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.12.2007	28.03.2006	
Igangsettingstillatelse	14.01.2008	30.03.2006	
Tatt i bruk	14.04.2008	30.03.2006	
Ferdigattest	16.07.2008	11.10.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/60	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

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.**	53	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mørkveien 3, 1409 SKOTBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 481 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 208 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	209 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=209)
Navn	RØIS 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3143/209_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 481 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** D7
	Delareal 39 m^2 **Formål** Frisiktsone

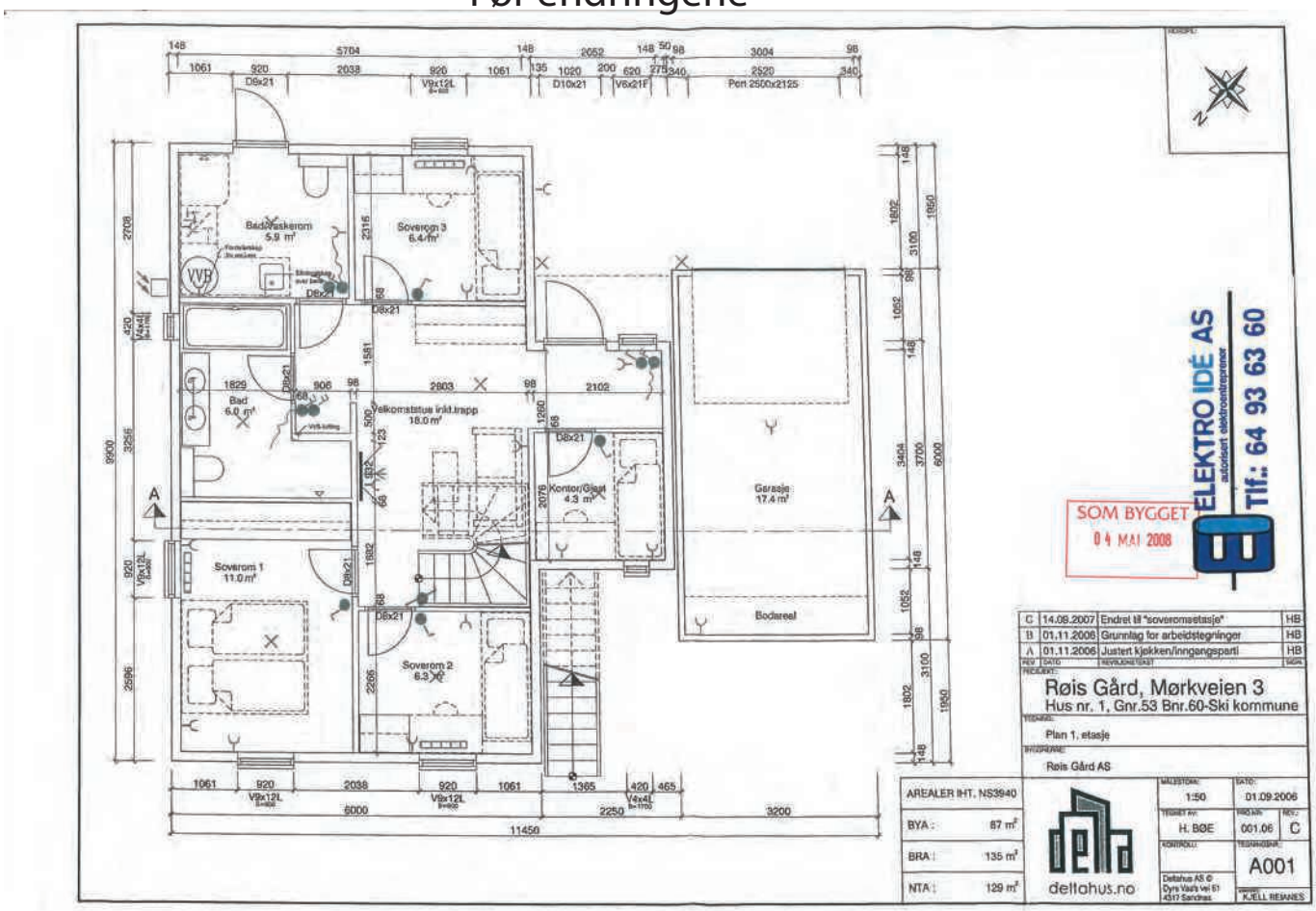
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

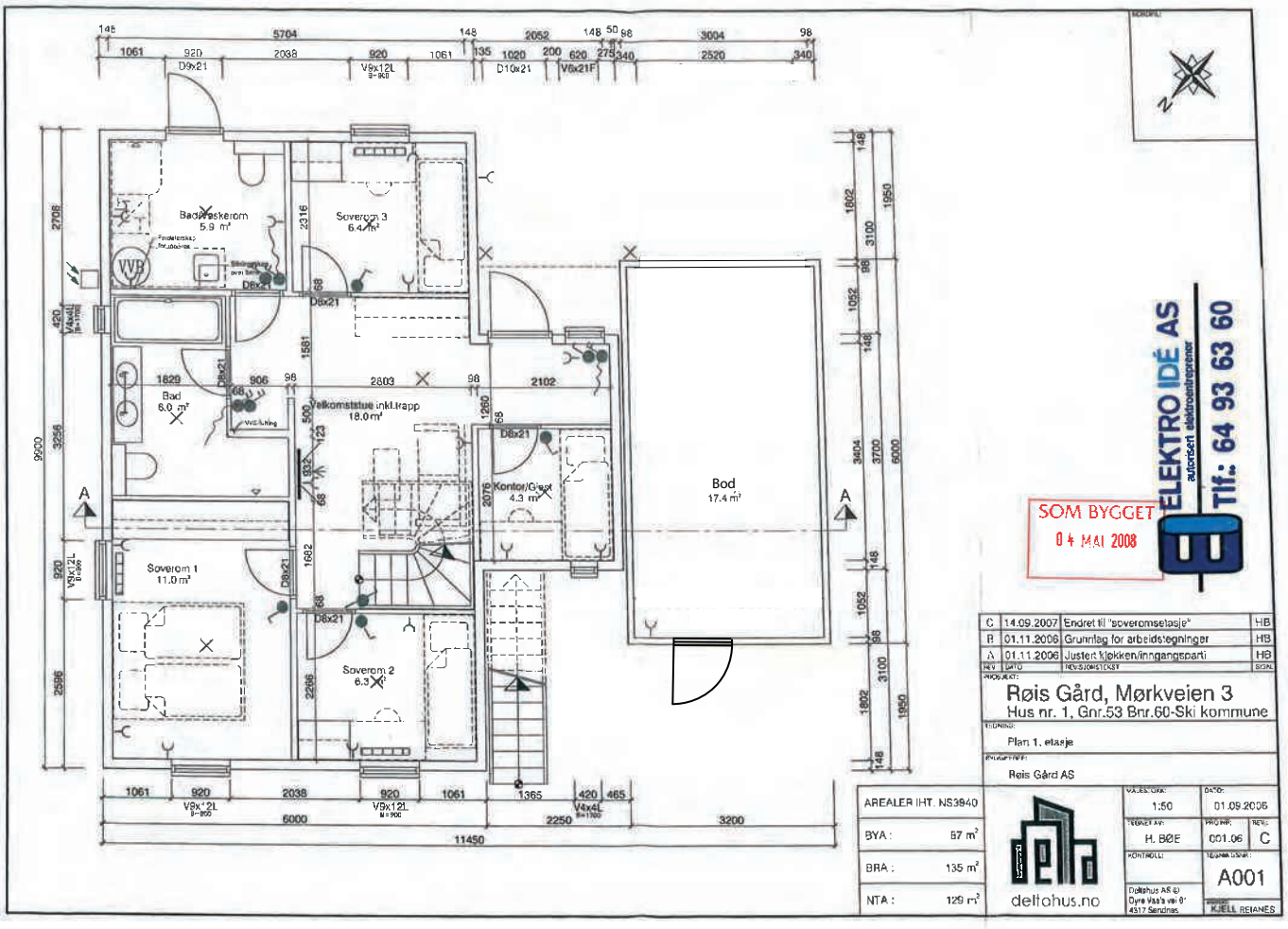
Id	201909 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201909)
Navn	GANG OG SYKKELVEI SKOTBU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

1. Målsatt Tegning

Før endringene



Etter endringene



Fasadtegning: VEGG NORD VEST

FØR



ETTER



Fasadtegning: VEGG SYD VEST

FØR



ETTER



SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

ARKIVKOPI
Reg.nr.

Follo Prosjekt
Seiersten Sentrum

1440 DRØBAK

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 53/60 - L42 | Jnr.: 05/4021-26 13483/08 | Dato: 16.07.2008

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 24.06.08 og kontrollerklæringer mottatt 24.06.08.

Tiltaket:	Oppføring av enebolig og garasje.
Byggested:	Mørkveien 3, gnr./bnr. 53/60.
Tiltakshaver:	Røis gård II AS
Bygningsnummer:	enebolig: 22865609, garasje: 22865676.

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 24.06.08 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll § 29.

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

for Tore P. Stensrud
bygningssjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
Røis gård AS c/o Delta Hus AS, Dyre Vaas vei 61, 4317 Sandnes.
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunateknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, her

SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

ARKIVKOPI

Reg.nr. A

Follo Prosjekt
Seiersten Sentrum

1440 DRØBAK

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 53/60 - L42 | Jnr.: 05/4021-22 6190/08 | Dato: 04.04.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan og bygningslovens § 99 nr.2 og 3

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her 31.03.08 vedlagt kontrollerklæringer for utførelsen av tiltaket.

Tiltaket:	Oppføring av enebolig og garasje.
Brukstillatelsen gjelder:	hele tiltaket.
Byggested:	Mørkveien 3, gnr./bnr. 53/60.
Tiltakshaver:	Røis gård II AS
Bygningsnummer:	enebolig: 22865609, garasje: 22865676.

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 31.03.08 bekreftet at tiltaket er kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll § 29.

Gjennom kontrollerklæringen bekrefter dermed foretakene at sluttkontrollen ikke avdekker vesentlige feil og mangler som hindrer brukstillatelse. Og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll § 34 gis midlertidig brukstillatelse til tiltaket.

Anmodning om ferdigattest må fremlegges innen 6 måneder etter dette brevets dato. Dersom ferdigattest rekvireres etter fastsatt frist vil ekstra behandlingsgebyr kunne påløpe.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningsjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
Røis gård AS c/o Delta Hus AS, Dyre Vaas vei 61, 4317 Sandnes.
Avgiftskontoret
Geodata- og oppmålingsavdelingen

Kommunens saksnr	Side
	1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	53	60				

Adresse	Postnr	Poststed
Mørkveien 3	1409	SKOTBU

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

SKI KOMMUNE
SAKSNR. 05/1021-25
24 JUN 2008
ARK.KODE B-53/60
AVD/SEKSJ. SAKSBEH.

SCANNET

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Follo Prosjekt AS

Dato: 16.06.08 Underskrift: Jon A. Sørbye

Gjentas med blokkbokstaver: JON A.SØRBYE

© NBR nr 5167 Juli-2003

SCANNET

Kommunens saksnr | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	53	60				

Adresse	Postnr	Poststed
Mørkveien 3	1409	SKOTBU

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: sommer 2008

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

SKI KOMMUNE
ARK. | SAKS NR.
05/4021-21
31 MAR 2008
ARKIVKODE B 53/60
AVD SEKSJ. | SAKSBEH.

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Follo Prosjekt AS

Dato: 28.03.08 | Underskrift: Jon A. Sørbye

Gjentas med blokkbokstaver: JON A. SØRBYE

© NBR nr 5167 Juli-2003

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-21/00373-4		Erik Skifjeld Endre	27.04.2021

Mørkveien 3, tillatelse til bruksendring fra garasje til bod

Saksopplysninger

Byggested:	Mørkveien 3 – gnr. 53/bnr. 60
Tiltakshaver:	Mie Petronella Pousette
Tiltaket gjelder:	Bruksendring fra garasje til bod
Søknad mottatt:	08.03.2021
Søknad komplett:	23.04.2021

- Eiendommen er omfattet av kommuneplan Nordre Follo, 2019-2030, Arealdel Ski, vedtatt 12. juni 2019.
- Eiendommen er regulert til bolig i tråd med reguleringsplan for Skotbu, stadfestet/vedtatt 26.08.2015.
- Eiendommens grad av utnyttelse er 24,5 % etter tiltaket (25 kvm jfr. reg. plan 2d,KDP 15.2 f) avsettes til fremtidig biloppstillingsplasser til parkering) . Tillatt grad av utnyttelse er 27 %.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-4 til bruksendring av garasje til bod. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 08.03.2021, komplett 22.04.2021.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Du kan ikke ta i bruk boden før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Du er selv ansvarlig for å søke om ferdigattest.
2. Når du er ferdig med tiltaket, må du kontrollere plasseringen. Sett på kontrollmål på godkjent situasjonsplan. Send situasjonsplanen til kommunen når du søker om ferdigattest.

Du må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om du stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis du vil klage på vedtaket, må du gjøre det **innen tre uker** etter at du har fått melding om vedtaket. Du finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	1	23.04.2021	BYGG-21/00373-6
Snitt	2	08.03.2021	BYGG-21/00373-1
Fasade nord	3	08.03.2021	BYGG-21/00373-1
Fasade vest	4	08.03.2021	BYGG-21/00373-1

Ansvar

Du som tiltakshaver er ansvarlig for at søknaden, prosjekteringen og utførelsen er i tråd med regelverket. Les mer i plan- og bygningsloven kapittel 23.

Sakens bakgrunn

Tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende garasje til bod og etablering av to nye biloppstillingsplasser på terreng.

Tiltakshavers opplysninger

«Vi ønsker å fjerne garasjeporten og bruke garasjen som bod. Siden vi ikke har plass til vår familiebil i garasjen og vi dermed ikke får brukt garasjen, ønsker vi å gjøre det om til en bod med lagringsplass.

Jeg legger ved tegning hvor en evt ny carport/garasje og biloppstillingsplasser kan plasseres. Å sette en carport mellom Mørkveien 1 og mørkveien 3 var den opprinnelige planen for biler på denne eiendommen.
Bya for vår eiendom er i dag er under reguleringsplanen 27 % og ved å bygge en ny carport på 17 m2 vil det ikke overstige regulert bya.»

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vurdering av tiltaket

Parkering/biloppstillingsplass og grad av utnytting

Eiendommen ligger i bebyggelsesplanens byggefelt D7, og jfr. reguleringsbestemmelsen § 2 d, skal det på denne eiendommen være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass. En direkte følge av tiltaket er at disse nå må plasseres et annet sted på eiendommen, utenfor garasjen som blir til bod, og legges til BYA%-utnyttelsesgrad for eiendommen.

Ettersom reguleringsplanen ikke sier noe om krav til parkeringsplass størrelse for byggefelt D7, vurderer kommunen gjeldende dimensjonering angitt i Kommuneplan Nordre Follo, 2019-2030, Arealdel Ski å gjelde. Denne angir at parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Hver biloppstillingsplass skal være på minst 2,5 x 5,0 meter. Det innebærer 25m^2 per boenhet.

Tiltaket vurderes etter kommunens beregning å være er i samsvar med regulert grad av utnyttelse og øvrige planbestemmelser. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Kommunaltekniske forhold
Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	4 050,-
Registreringsgebyr	Vnr. 20	Gebyrregulativet § 3-3	kr	1 350,-
Bruksendring	Vnr. 480	Gebyrregulativet § 3-9	kr	8100,-
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**14250,-**

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

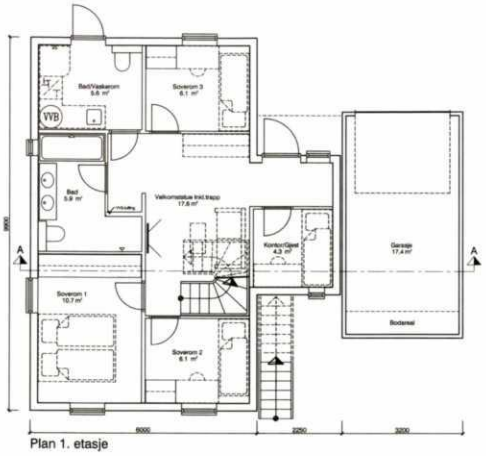
Erik Skifjeld Endre
Ingeniør

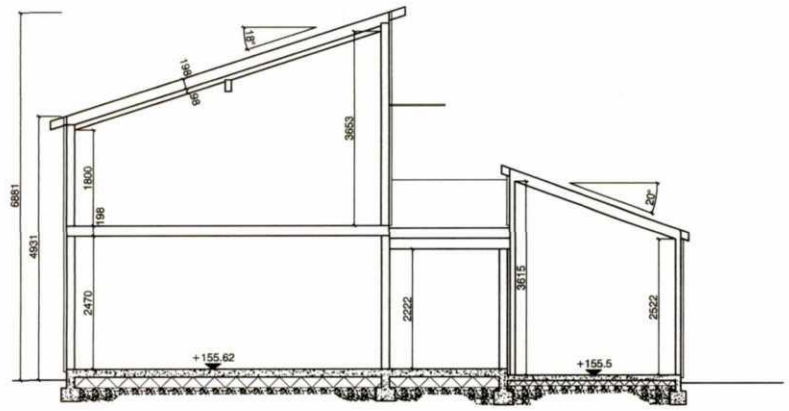
Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Mie Petronella Pousette

Kopi til:
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak


Bad/Vaskerom
5.6 m²
Soverom 3
6.1 m²
VVB
Bad
5.9 m²
Vaskerom
Vaskerom
Vaskerom



PROSJEKT:

Røis Gård, Mørkveien 3

Hus nr. 1, Gnr.53 Bnr.60-Ski kommune

TEGNING:

Snitt A-A

BYGGHERRE:

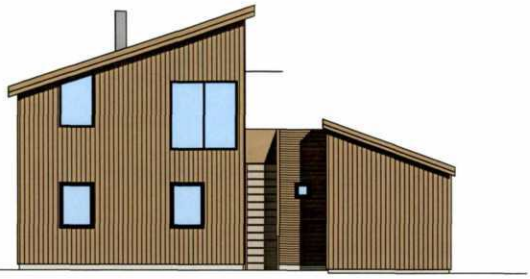
Røis Gård AS

deltahus.no

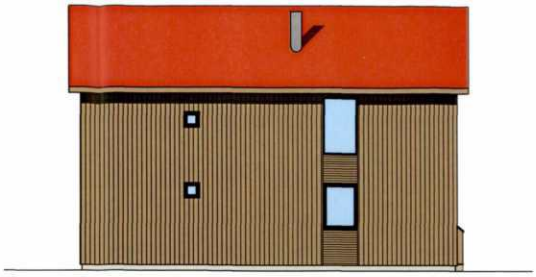
MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 30.10.2007	
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 001.06	REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B022	

Deltahus AS ©
Dyre Vaa's vei 61
4317 Sandnes

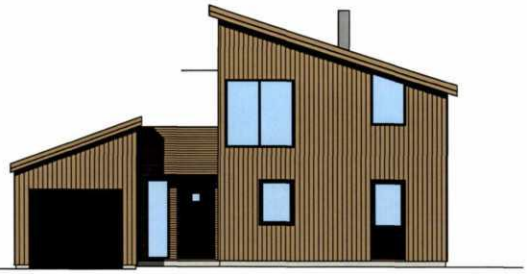
ARKITEKT: KJELL REIANES



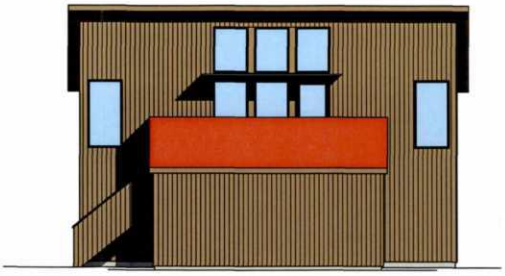
Fasade mot nordvest



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørøst



Fasade mot sørvest

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	SIGN.

PROSJEKT:

Røis Gård, Mørkveien 3

Hus nr. 1, Gnr. 53 Bnr. 60-Ski kommune

TEGNING:

Fasader

BYGGHERRE:

Røis Gård AS

deltahus.no

MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 30.10.2007
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 001.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B023

Deltahus AS ©
Dyre Vaa's vei 61
4317 Sandnes

ARKITEKT: KJELL REIANES

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 53/60

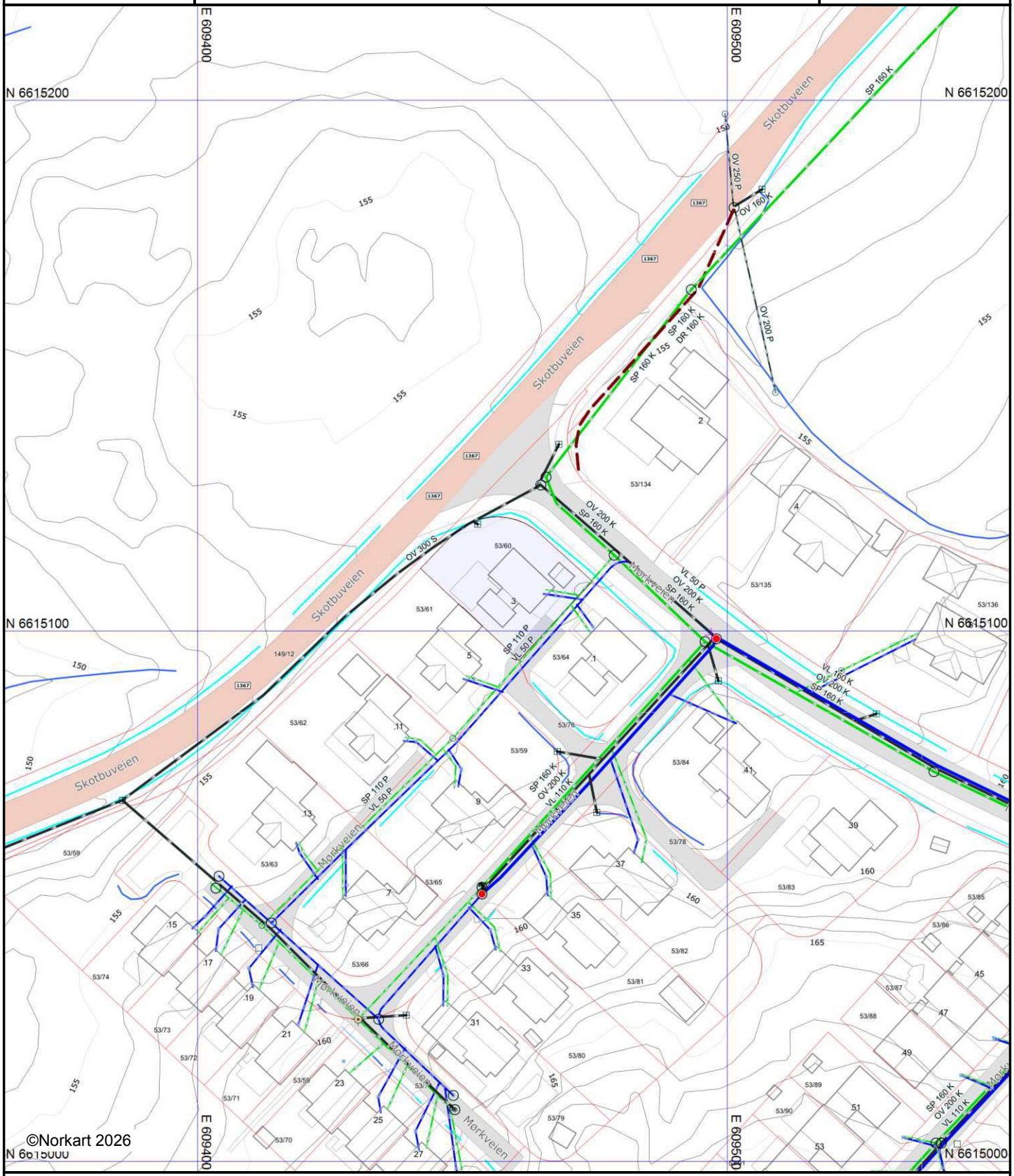
Adresse: Mørkveien 3

Dato: 18.08.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

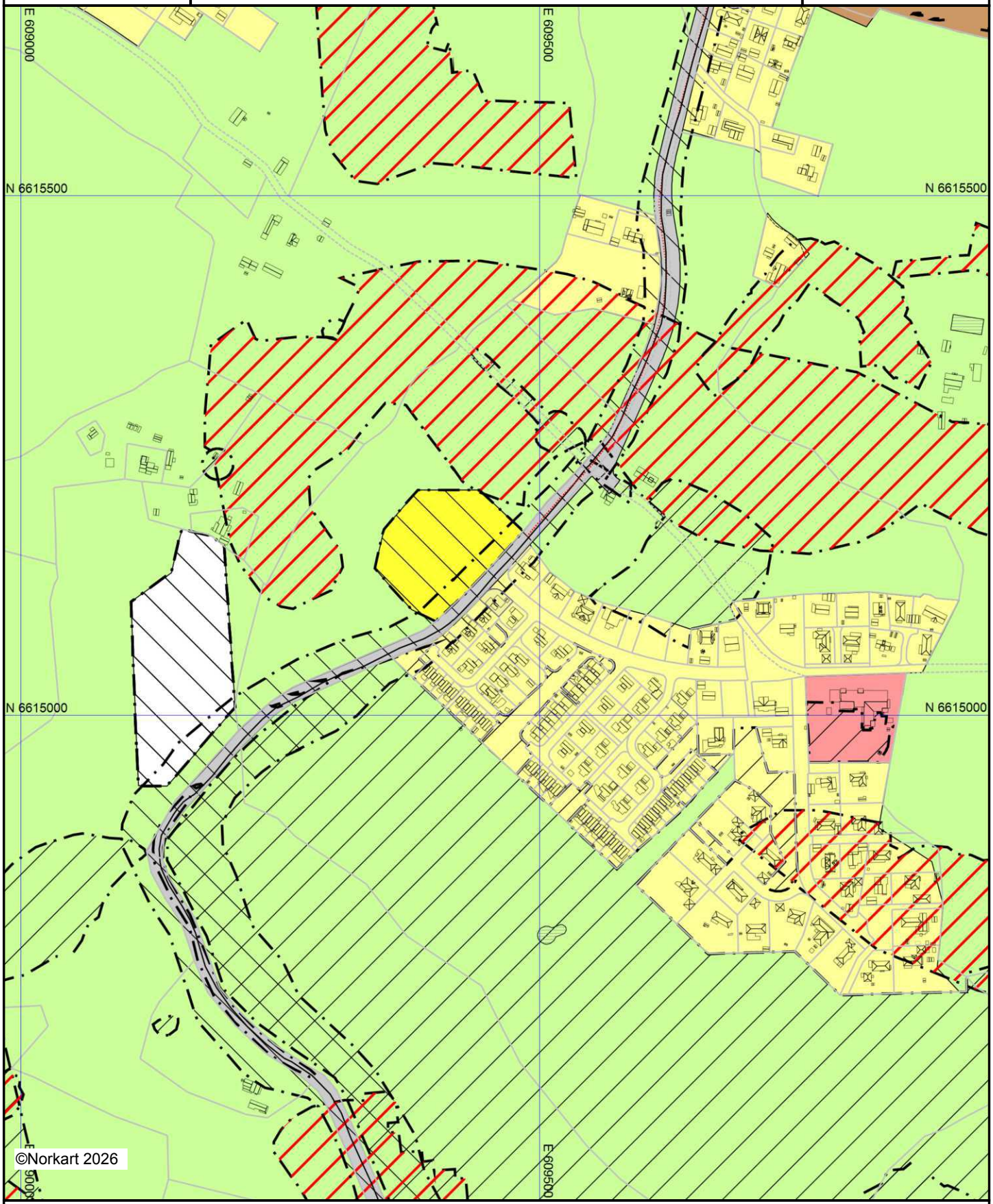
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/60
Adresse: Mørkveien 3
Dato: 18.08.2026
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
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Gjennomføringsone - Omforming
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig

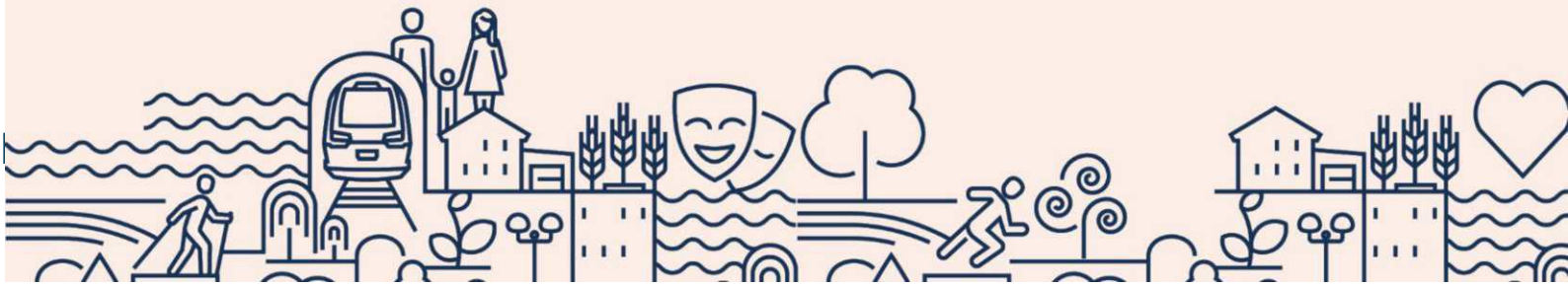
Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Forhold 1
Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid 3
(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8) 3
1 BYUTVIKLING 3
1.1 Barn og unge 3
1.2 Estetikk 3
1.3 Utearealer 3
1.4 Bo- og boligkvalitet 4
1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap 4
1.6 Næring 4
1.7 Handel 5
1.8 Plan for midlertidighet 5
1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk) 5
1.10 Renovasjon 5
1.11 Teknisk infrastruktur 5
1.12 Belysning 5
2 NATUR OG MILJØ 6
2.1 Økologisk kompensasjon 6
2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 6
2.3 Matjord 6
2.4 Geotekniske vurderinger 6
2.5 Masseforvaltning 6
2.6 Vassdrag 7
2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring 7
2.8 Klima og energi 7
2.9 Miljøoppfølging og -overvåking 7
3 HELSE 8
3.1 Folkehelse 8
3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn 8
3.3 Støy 8
3.4 Luftkvalitet 8
3.5 Elektromagnetisk stråling 8
4 SAMFUNNSSIKKERHET 9
4.1 Kriminalitetsforebygging 9
4.2 Brann og redning 9

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

I oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeid går kommunen igjennom listen under og blir enige med forslagsstiller om hva som vil være nødvendig av utredninger og dokumentasjon for at kommunen skal kunne fatte et forsvarlig planvedtak (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven)

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

- redegjøres for hvordan barn og unge har medvirket som berørt part, og hvordan det i reguleringsarbeidet har vært vurdert hva som er det beste for barn og unge.
- beskrives hvordan barn og unge bruker planområdet, og hvordan det påvirker deres oppvekstsvilkår.
- redegjøres for, og sikres, erstatningsareal der dette er aktuelt, se «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging».
- beskrives hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet.
- vises skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei.

1.2 Estetikk

Det skal:

- settes detaljerte krav til tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng (skråninger og murer), herunder bl.a. fasadeuttrykk med spesiell vekt på utforming av førsteetasje for å ivareta § 7.
- utarbeides illustrasjoner av planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde.
- utarbeides egnete snitt som viser tiltaket sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.
- redegjøres for ny bebyggelse og anlegg sett fra relevante, nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.

1.3 Utearealer

Det skal:

- redegjøres for hvilke vurderinger som ligger til grunn for overvannshåndtering, plassering av uteoppholdsareal og lekeplasser og begrunne hvorfor plasseringen er den beste for treleddsstrategien, solforhold, støybelastning, vind og trafikk (§ 8.1 b).
- settes nødvendige krav til utforming av utearealet.
- kartfestes uteoppholdsarealer, herunder overvannshåndtering og lekeplasser.
- redegjøres for forholdet mellom uteoppholdsareal og førsteetasje, og settes krav til utforming av overgangssonen (§ 7).
- avklares omfang av opparbeidet uteareal ved trinnvis utbygging.

Til reguleringsplanen skal det legges ved illustrasjonsplan og snitt som viser hvordan kravene i reguleringsplanen kan oppfylles.

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

- eksisterende vegetasjon som skal bevares, og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng, med skråningsutslag og støttemurer
- universell utforming
- gangveier
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn
- renovasjon og areal til varelevering, og tilgang til disse med relevant kjøretøy
- oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting, og tilstrekkelig areal for drift og fremkommelighet av veier vinterstid
- overvannshåndtering
- areal medregnet til oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal (felles og privat MUA)

1.4 Bo- og boligkvalitet

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til:

- eksisterende boligsammensetning i området, kulturminneverdier, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur og mobilitet.
- varierte boligtyper og boligstørrelser, herunder lokalisering av ensidige leiligheter.
- fellesarealer og muligheter for samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt.
- boenheter på bakkeplan og forholdet til uteoppholdsarealene.
- sosiale boformer.
- dagslyskrav.

Det skal settes krav i bestemmelser som sikrer godt bomiljø og god boligkvalitet (§§ 7, 8 og 9).

Dersom reguleringsplanen legger til rette for sosiale boformer, skal det settes krav i bestemmelsene om min. leilighetsstørrelse, størrelse på bofellesskapet (antall boenheter), antall kvadratmeter fellesareal per. boenhet, krav til romprogram som felles kjøkken, felles innendørs lekeareal, gjesterom, med flere, og krav til andre kvaliteter som fremmer felleskapet.

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

- gjøres registreringer av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og kulturmiljø. Eksisterende registreringer skal oppdateres.
- beskrives hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap.
- redegjøres for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området.

1.6 Næring

Det skal angis hvilke former for næringsvirksomhet som tillates, basert på ABC-prinsippene.

Definisjon av ABC-prinsippene: De mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

1.7 Handel

Det skal, der det tillates handelsvirksomhet over 500m^2:

- redegjøres for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus.
- redegjøres for tilgjengelighet, spesielt kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister.

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

1.8 Plan for midlertidighet

Til reguleringsplaner som omfatter større planområder i by/tettstedsnære strøk, skal det lages en plan for midlertidig opparbeidelse og som viser hvordan arealene etter riving av eksisterende bygninger kan brukes i påvente av videre utvikling.

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

- prioritering av gående, syklende og kollektivtransport, med særlig vekt på barn og eldre.
- løsning for varelevering, levering til pakkebokser og andre mobile tjenester.
- sykkelparkering.

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

- utarbeides trafikkprognose.
- vurderes kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss.
- redegjøres for konsekvenser og avbøtende tiltak.

For veianlegg som skal overtas av kommunen, skal det utarbeides veitekniske tegninger iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vei-og-trafikk/veinorm/vei-norm-2020.pdf

1.10 Renovasjon

Det skal redegjøres for hvordan renovasjonstjenesten er ivaretatt, herunder lokalisering og løsning. Sambruk av renovasjonsløsning og kjøreareal for å minimere arealbruk skal tilstrebes.

1.11 Teknisk infrastruktur

Det skal vises løsninger for og settes krav til nødvendig teknisk infrastruktur og redegjøres for gjennomføringen av denne.

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 12.4 Arealnøytralitet, skal det til reguleringsplanen utarbeides en plan for økologisk kompensasjon.

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

- utredes naturmangfold, herunder viktige naturtyper og arter, biologisk mangfold og økologiske funksjonsområder. Kunnskapsgrunnlaget skal være oppdatert, dekkende og basert på anerkjente metodikk.
- beskrives hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- sikres at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder ivaretas og ikke fragmenteres.

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/unnga-negative-virkninger-for-miljoet/

2.3 Matjord

Til reguleringsplan som omfatter dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan (§ 12.4).

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 etter matjordplanen.

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

- dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt etter § 17.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 8Byggegrunn, miljøforhold mv.) og TEK17 § 7-3 (Sikkerhet mot skred) med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- dokumenteres skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon.
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen.

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav til kvaliteten på tilførte masser herunder forurensningsgrad.
- redegjøres for risiko for spredning av fremmede arter.

2.6 Vassdrag

Til reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan påvirke/innvirke på vassdrag, skal det gjøres en registrering av kantvegetasjonssonen og lages en plan for hvordan kantsonen kan videreutvikles for å ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og friluftsliv.

Reguleringsplanen skal:

- sikre kantvegetasjonssonen og angi med bestemmelser hvordan dette skal gjøres.
- angi byggegrense mot vassdrag.
- avklare hvordan lukkede eller gjenfylte vassdrag kan gjenåpnes.

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og overvannsflom etter §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.8 gjennom å sette av tilstrekkelig areal til overvannshåndtering og flomveier.

https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/revidert-overvannsveileder-nordre-follo-06.07.2023.pdf skal følges både for private og kommunale anlegg

Det skal:

- utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/veileder-va-og-overvann-rammeplan-04.10.2024.pdf
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- valg av energiløsninger og byggematerialer.
- tiltak for å minimere energibruk og redusere effekttopper.
- produksjon av fornybar energi.
- tiltak for å minimere klimagassutslipp.

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

Det skal utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden i tråd med veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.
https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

Det skal redegjøres for mulig forurensing i grunnen og eventuelle tiltak, spesielt med tanke på forurensing av vannmiljø og vassdrag, se https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det stilles krav til overvåking og rapportering. Førtilstanden i berørte bekker og vassdrag skal dokumenteres før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Der det er krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad, skal det redegjøres for hvordan hensynene i miljøprogrammet ivaretas i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og forankret i tilknyttede planer for anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

Det skal gjøres en vurdering av tiltakets påvirkning på folkehelsen. Positive og negative helsemessige konsekvenser skal belyses og vurderes, og gis 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.

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

Det skal dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta er planlagt på en slik måte at grunnleggende premisser for universell utforming er ivaretatt. Dette omfatter både orienterings- og bevegelsesmuligheter og mulighetene til å være aktiv, oppleve og delta i lek og sosialt samvær.

Det skal redegjøres for:

- hvordan tilgjengelighet og brukbarhet for alle har vært førende for sammenhengen med omkringliggende områder, spesielt koblingen til gangveier, kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt.
- hvordan tiltaket legger til rette for at innbyggerne våre kan bo trygt hjemme lengst mulig,

Det skal settes detaljerte og konkrete, relevante bestemmelser som sikrer gjennomføring av universell utforming.

3.3 Støy

Til reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, skal det:

- utarbeides støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- utarbeides 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 kan oppfylles.
- vurderes samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

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

3.4 Luftkvalitet

I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (§ 12.2) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

3.5 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.

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Nordre Follo kommune

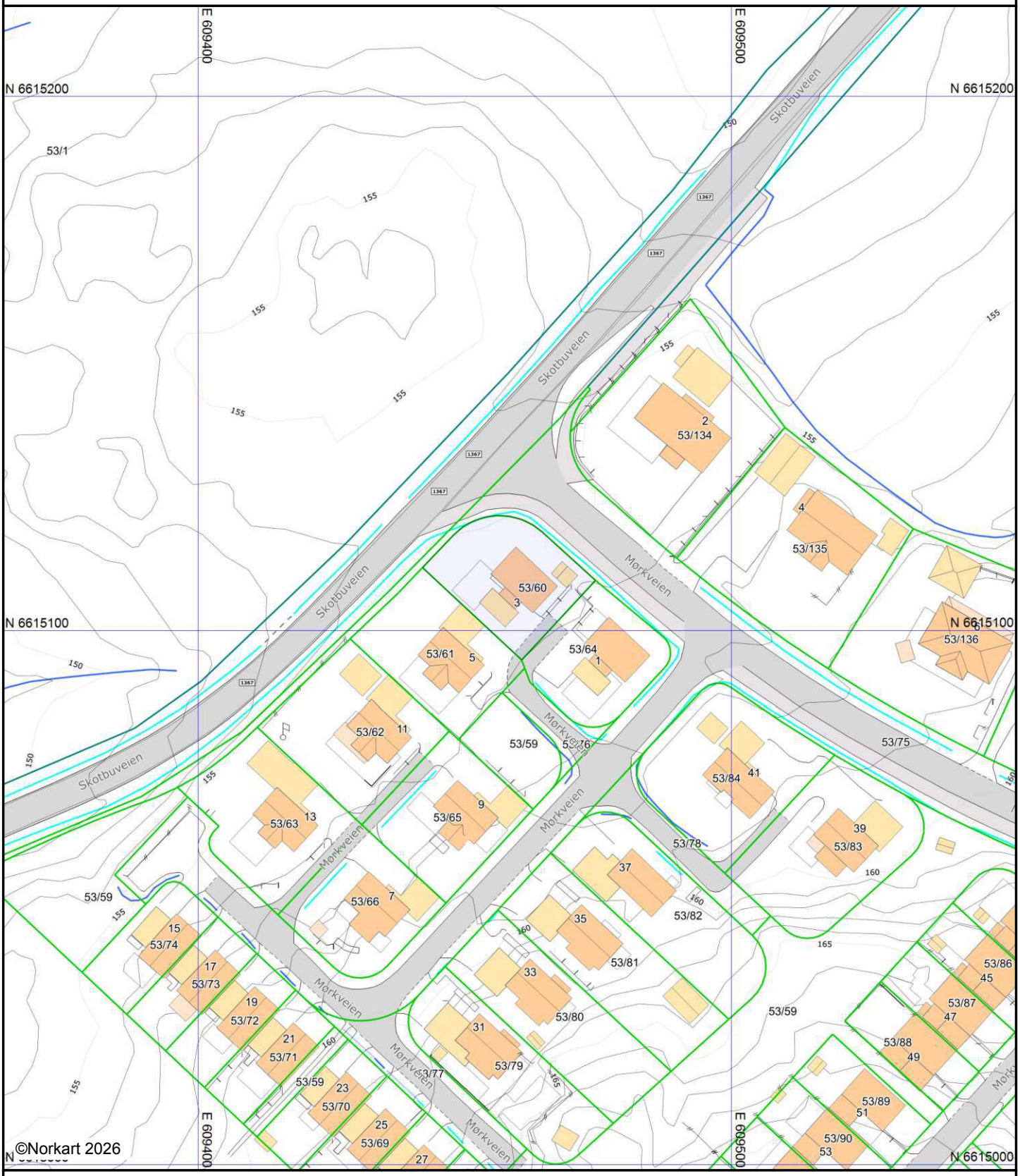
Grunnkart

Eiendom: 53/60
Adresse: Mørkveien 3
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato:
19.08.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	53	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mørkveien 3, 1409 SKOTBU								

Kommunale gebyrer for juli 2026 med forfall 20.07.2026 er betalt.

Kommunale gebyrer for august 2026 med forfall 20.08.2026 er ikke betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

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

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

Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/60
Adresse: Mørkveien 3
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Turveg
- Naturformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

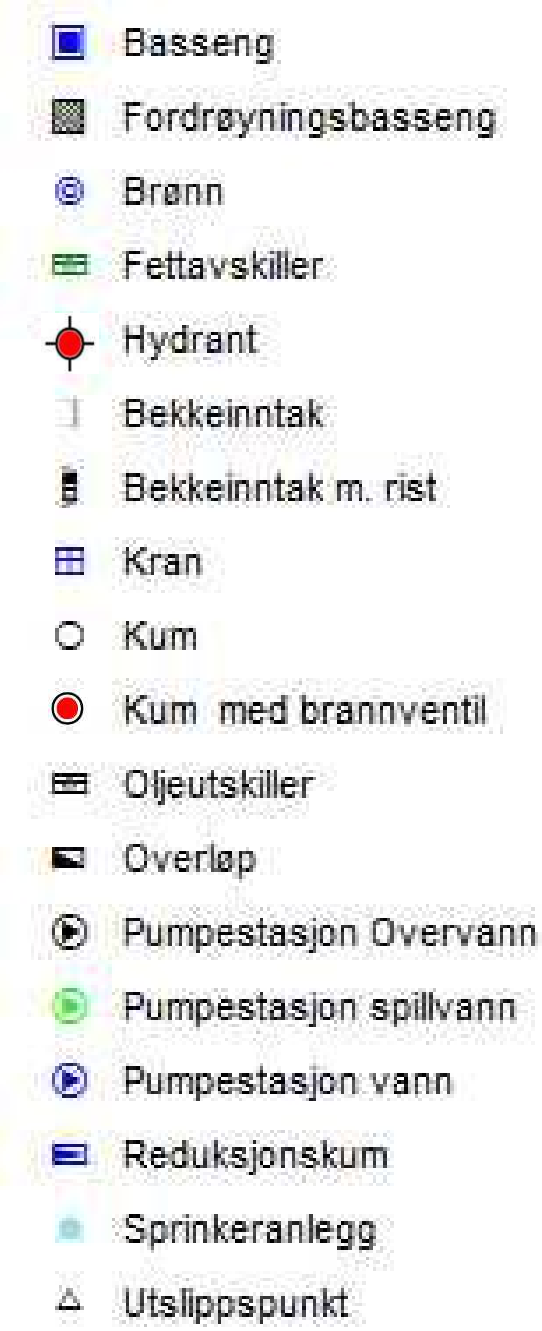
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

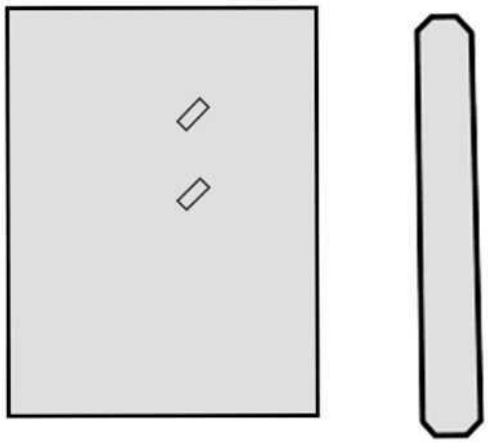
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



Ark. L12/209

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 07.03.01



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØIS II, SKOTBU

Eksisterende bestemmelser vedtatt av Ski kommunestyre i møte den 07.03.01, sist revidert 26.8.15.

Mindre vesentlig reguleringsendring i møte 09.05.07.
- Siste setning i §2b er tillagt
- § 2c er endret slik at det også åpnes for pulttak.
- Siste setning i §2c er tillagt.
- Ny høydebestemmelse for garasjer med terrasse på tak (§2d) og ny siste setning til § 2d.

Mindre endring i møte 26.8.15
- Arealbruksformål for felt D9 er endret fra barnehage til frittliggende småhusbebyggelse, og i § 3 er det tatt inn kommunens bestemmelser for småhusbebyggelse

§1. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf. veglovens §§ 29, 30 og 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4m x kjørehastighet (km/t på vegskilt) som er tillatt. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

c. Atkomst

Atkomst skal anlegges i henhold til illustrasjonsplan.

d. Bebyggelsens utforming

Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av utbyggingsplaner og søknad om rammetillatelse påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Hustypene som oppføres skal ha en god sammenheng mellom bolig og uterom, samt godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg.

e. Utbyggingsrekkefølge
Før utbygging av feltene igangsettes, skal regulert kjøreveg fra Skotbuvegen til Røisfeltet bygges ut. Det skal også bygges fortau eller gang-/sykkelveg fra boligfeltet til Mørk skole.

Av hensyn til skolekapasitet, skal volum og tempo i boligbyggingen godkjennes særskilt av kommunestyret, eventuelt delegert til formannskapet. Slik godkjenning må foreligge før boligbyggingen igangsettes.
Utbygging kan ikke igangsettes før det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet på Skotbu renseanlegg.

§2. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, Felt D1 – D8
a. Tillatt bebygd areal
Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride de grenser som er angitt på reguleringsplankartet. Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt i illustrasjonsplanen.

b. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For hus med pulttak er maksimal laveste gesims 6,00m og maksimal høyeste gesims 7,00m.

c. Takform
Takvinkelen på bolig med saltak skal være minst 27°. For bolig med pulttak skal takvinkel være minst 10 grader.

d. Garasje/parkering
På hver boligtomt skal det være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. boenhet.
Maksimal gesimshøyde er 2,60 m og maksimal mønehøyde er 4,20 m.
For garasje/carport med terrasse på taket er maksimal høyde (topp rekkverk) 4,00m.
Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntill 40 nygrader) eller parallelt med vegbanen.
Forutsatt at ovennevnte avstander overholdes kan garasje/carport legges utenfor byggelinjer, også når de er sammenbygd med huset.

e. Eventuelt krav om bebyggelsesplan
Reguleringsplan ledsages av en illustrasjonsplan. Dersom søknad om rammetillatelse avviker vesentlig fra denne, stilles krav om bebyggelsesplan som må være godkjent før byggesaken kan behandles. Bebyggelsesplanen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, terrengbehandling, vegetasjon, lekearealer og utomhusarealer for øvrig.

§3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, FELT D9: FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

DEFINISJONER

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

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

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

c. Gesims- og mønehøyder

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

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. For øvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen. Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

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

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§4. FRILUFTSOMRÅDER
Innenfor området kan det opparbeides turveg og gangveg. I friluftsområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Det faste utvalg for plansaker

kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i områdets bruk som friluftsområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.
Ved skjøtsel av friluftsområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige nærfriluftsområder. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning som landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkeltrær osv.

§5. FELLESOMRÅDE

a. Lekeareal for barn

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens §69.3, samt anbefalinger i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en detaljplan for terrengbehandling, utstyr og vegetasjon ved lekeplassene. Disse leke og oppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligfeltet blir gitt.

Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Plankart og bestemmelser 5

Generelle bestemmelser 7

(plan- og bygningsloven § 11-9) 7

§ 1 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 11, pkt. 6) (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 7

§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1) 7

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2) 7

§ 4 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3) 8

§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8

§ 4.2 Overvann 8

§ 4.3 Flomveier 8

§ 4.4 Blågrønn faktor 9

§ 4.5 Tilrettelegging for vannbåren varme 9

§ 4.6 Veier, gater og offentlige byrom 9

§ 4.7 Vann og avløp (VA) 9

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4) 9

§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5) 10

§ 6.1 Offentlige veier 10

§ 6.2 Vassdrag 10

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 11

§ 6.4 Byggegrense mot dyrket mark 11

§ 7 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 11

§ 7.1 Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg 11

§ 7.2 Bo- og boligkvalitet 13

§ 7.3 Boliger uten krav til heis 13

§ 7.4 Fellesarealer i boliger 14

§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter 14

§ 7.6 Friluftsanlegg 14

§ 7.7 Belysning 14

§ 7.8 Trinnvis utbygging 15

§ 7.9 Klimagassregnskap 15

§ 8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 16

§ 8.1 Beregning 16

§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal 17

§ 9 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 18

§ 9.1 Utforming og innhold 18

§ 9.2 Arealkrav 19

§ 9.3 Terreng 19

§ 9.4 Avstand 19

§ 10 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5) 20

§ 10.1 Formål 20

§ 10.2 Definisjoner 20
§ 10.3 Skiltplan 20
§ 10.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger 20
§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5) 22
§ 11.1 Virkeområde 22
§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel 22
§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil 23
§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel 24
§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6) 24
§ 12.1 Støy 24
§ 12.2 Luftkvalitet 25
§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer 26
§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord 26
§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-8 og § 11-9 pkt. 7) 27
§ 13.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 27
§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 27
§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) 27
§ 13.4 Historiske veifar 27
§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden 28
Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 29
§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 29
§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen 29
§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF 29
§ 14.3 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt boligbebyggelse) 29
§ 14.4 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt fritidsbebyggelse) 30
§ 14.5 Bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka 30
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 31
§ 15 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) 31
§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) 31
§ 15.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2) 31
§ 15.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6) 31
§ 16 Støysoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) 32
§ 16.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) 32
§ 16.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3, 4 og 6) 32
§ 16.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5) 32
§ 16.4 Støyskjerming 32
§ 17 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) 33
§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) 33
§ 17.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) 33
§ 17.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) 33
§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) 33

§ 18 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 bokstav b.) 34
§ 18.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 34
§ 19 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 bokstav c.) 37
§ 19.1 Hensyn landbruk, H510 (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 37
§ 19.2 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 37
§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 37
§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 38
§ 20 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 bokstav d.) 39
§ 20.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 39
§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 39
§ 20.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 40
§ 20.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 40
§ 21 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 bokstav e.) 40
§ 21.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 41
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 44
§ 22 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 44
Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12) 45
Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 45
Hensynssone H570_2 Kulturmiljø 45
Hensynssone H570_7 Enhetlige boligområder 45

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens mål og arealstrategi slik de er formulert i samfunnsdelen. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel består av:

- Arealplankart og temakart. Temakartene 1–9, 13–17 er juridisk bindende. Temakartene 10–12 er retningsgivende.
- Bestemmelser, som er juridisk bindende, og retningslinjer.
- Dokumentet "Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid", som skal følges ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
- Planbeskrivelse, som er retningsgivende.

Definisjon av retningslinje

En retningslinje er anbefalinger og råd basert på faglig kunnskap, og skal være førende for de valgene som tas i plan- og byggesaker. Retningslinjen beskriver hva Nordre Follo kommune mener er god praksis. Den er ikke juridisk bindende, men hvis man velger å avvike fra anbefalingen i retningslinjen, skal dette begrunnes.

Bestemmelser og retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–13
Bestemmelser til arealformål		§ 14
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 15–21
Bestemmelser til bestemmelsesområder		§ 22
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven Soner med særlig angitte hensyn – landbruk	§ 20.1 § 20.2 § 20.4 § 19.1
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	§ 23
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	§ 15
Temakart 3	Støysoner – baner	§§ 16.1 og 16.2
Temakart 4	Støysoner – vei	§§ 16.1 og 16.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	§ 16.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	§§ 16.1 og 16.2, § 15.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	§ 17.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	§ 17.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	§ 18
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	§ 19.2
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	§ 19.3
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	§ 19.4
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	§ 20.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	§ 21.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	§ 21.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	§ 17.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	§ 17.4

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 1 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 11, pkt. 6) (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

Hvis en reguleringsplan ikke har bestemmelser om forhold som er omtalt her i § 2–22 gjelder kommuneplanens bestemmelser for nye tiltak. Det kommer frem av den enkelte bestemmelse om den kun gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1)

I områder innenfor bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder (Temakart #1) og områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål, skal tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 (tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene) bokstav a, d, g, k og l være regulert i reguleringsplan.

Det er også krav til detaljreguleringsplan for tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og som kan ha konsekvenser for biologisk mangfold eller kulturmiljø, innenfor alle arealformål i kommuneplanen.

Tiltak etter pbl. § 20-5 (tiltak som er unntatt fra søknadsplikt) og kommuneplanens § 14 er unntatt fra dette plankravet. Det samme gjelder søknadspliktige tiltak pbl. 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j eller tiltak som etter kommunens skjønn ikke gjør det vanskelig å bruke eiendommen slik det er bestemt i områdereguleringsplan eller kommuneplanen i fremtiden.

Det er ikke unntak for krav om reguleringsplan i faresonene/hensynssonene H320_1 Byggeforbudssone flom, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Aktsomhetsområde skred i bratt terreng (se § 17).

Før kommunen kan gi tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan (pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum (reguleringsplan)).

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2)

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, i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17 Utbyggingsavtaler. Avtalen kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdet.

§ 4 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3)

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

Separate avløpsanlegg skal ikke brukes i tettbygde strøk.

Definisjon av tettbygd strøk (forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k)

En samling hus der avstanden mellom husene ikke er mer enn 50 meter. For større bygninger, som blokker, kontorer, lager, industribygg og idrettsanlegg, kan avstanden være opptil 200 meter til ett av husene i hussamlingen. Hussamlinger med minst fem bygninger, som ligger mindre enn 400 meter utenfor avgrensingen i første og andre punktum, skal inngå i tettbebyggelsen.

Avgrensingen av tettbebyggelse er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser. Hvis avløpsvann fra to eller flere tettbebyggelser, som nevn i første ledd, samles opp og føres til ett felles renseanlegg eller utslippssted, regnes tettbebyggelsene som én tettbebyggelse.

§ 4.2 Overvann

Naturbaserte løsninger skal brukes for å ta vare på og styrke naturmangfold, bynatur, landskap og økosystemer og for å håndtere overvann. Det må avsettes tilstrekkelig areal og kapasitet for håndtering av overvann, inkludert flomveier.

Håndtering av overvann skal gjøres etter treleddsstrategien: 1) infiltrasjon, 2) fordrøyning og 3) avledning. Snøopplag skal ikke påvirke overvannsløsningens funksjon eller områdets avrenningsmønster.

20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon og fordrøyning (ledd 1 og 2). Avrenning fra 100-årsnedbør med klimafaktor 1,5 skal avledes til trygge flomveier (ledd 3). For offentlige veier fastsettes dimensjonerende regn i reguleringsplan.

Det er ikke tillatt å føre overvann til kommunale ledninger, med mindre det følger av reguleringsplan eller tillatelse fra ledningseier.

§ 4.3 Flomveier

Nye flomveier skal dimensjoneres for 100-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveiers inn- og utløpspunkt skal ikke endres, med mindre det kan dokumenteres en løsning som forbedrer avrenningssituasjonen og reduserer skaderisiko for arealer nedstrøms.

Eksisterende bekker skal ikke lukkes. Kommunen kan kreve at lukkede bekker gjenåpnes eller rekonstrueres og at våtmarksområder reetableres i forbindelse med regulering eller ved søknad om nye tiltak.

Retningslinje:

- Veier bør ikke brukes som flomveier. Dersom veier likevel brukes som flomvei, skal veien sikres mot erosjon og skader.
  Andre ulemper skal forebygges slik at sikkerhet for mennesker, kjøretøy og samfunnssikkerhet ivaretas.

§ 4.4 Blågrønn faktor
Med mindre annet fastsettes i reguleringsplan, skal blågrønn faktor være minst 0,8. For offentlige veier, plasser og gater skal blågrønn faktor være minst 0,4.

Blågrønn faktor skal beregnes etter Norsk Standard NS 3845 (10.juli 2020) for blågrønn faktor.
https://standard.no/fagomrader/parker-og-grontanlegg/blagronn-faktor/

Konstruksjoner og arealer som skal ha en overflate som inngår i beregning av blågrønn faktor, må dimensjoneres for nødvendig volum på jordsmonnslag som sikrer gode vekstforhold. Det må avsettes tilstrekkelig areal for god dybde på plantegroper. Når arealene også skal brukes til snøopplag og/eller overvannshåndtering, skal vekstmediet tåle denne belastningen.

§ 4.5 Tilrettelegging for vannbåren varme
Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

§ 4.6 Veier, gater og offentlige byrom
Ved regulering skal sentrale gangforbindelser planlegges uten trapper og med tilfredsstillende stigningsforhold.

Uteområder i sentrumsområder (parker, gater, gangveier, plasser og lignende) skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av alle.

Ved tiltak på eksisterende fortau, gang- og sykkelveier og holdeplasser skal alle fysisk gjennomførbare krav til universell utforming ivaretas.

§ 4.7 Vann og avløp (VA)
Nye vann- og avløpsanlegg som kommunen skal overta, skal planlegges og bygges etter vedtatt VA-norm for Nordre Follo kommune (28. februar 2022).

Før det settes i gang arbeid med reguleringsplan for et område skal det være dokumentert at det er tilstrekkelig spillvannskapasitet eller at det er sikret opparbeidet.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4)

Innenfor hensynssoner med rekkefølgekrav til infrastruktur (§ 18) skal det ikke bygges før det er etablert nødvendig infrastruktur. Dette er nærmere beskrevet i § 18.

Ved regulering av boligområder som er sårbare for bortfall av vannforsyning og slokkevann, kreves det tosidig vannforsyning (ringledning).

§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 6.1 Offentlige veier

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, gjelder disse byggegrensene langs offentlige veier:

Veinavn og veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
• Fylkesvei 152 Åsveien/Kirkeveien/Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien • Fylkesvei 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien • Fylkesvei 155 Enebakkveien • Fylkesvei 156 Gamle E6 forbi Tussetjern • Fylkesvei 1374 Assurdiagonalen	50
• Fylkesvei 1374 Vevelstadveien • Andre fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest tiltaket.

Det er tillatt med parkeringsplasser på terreng og forstøtningsmur med høyde på inntil 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens fot i strid med byggegrense mot kommunal vei, så lenge krav til frisikt er overholdt.

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som er nevnt i pbl. § 1-6 (Tiltak) er forbudt innenfor byggegrensene mot vassdrag. Forbudet gjelder likevel ikke disse tiltakene:

- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Dette gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Reparasjon og vedlikehold av eksisterende og godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg, teknisk infrastruktur og vei.
- Innvendige arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Dette gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Dette 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.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, gjelder disse byggegrensene langs vassdrag:

a) 100 meter fra disse innsjøene/tjernene/vassdragene:
    - Assurtjern
    - Gjersjøen
    - Gjersjøelva
    - Nærevann
    - Midsjøvann
    - Rullestadtjern
    - Karlsrudtjern
    - Tussetjern
    - Vientjern
    - Hobølvassdraget/Morsa med disse 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 og mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs disse vassdragene (der ikke annet kommer frem 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
   - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
   - Tussebekken/Sætrebekken

c) 20 meter langs disse innsjøene/tjernene/bekkene:
   - Kolbotntjernet
   - Kantorbekken
   - Skredderstubekken
   - Greverudbekken
   - Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, bekker og sidebekker med årssikker vannføring som ikke er listet opp over, vannløp uten årssikker vannføring og vann og dammer hvis det/den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

Byggegrensen langs Langen gjelder ikke i områder med arealformål naturvernområde N1 eller N2.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp
Byggegrensen til offentlige vann- og avløpsledninger er minimum 4 meter fra hver side av ledningens ytterkanter. Det kan bygges nærmere hvis det er gitt tiltalelse av den som eier ledningen.

§ 6.4 Byggegrense mot dyrket mark
Byggegrense mot dyrket mark fastsettes i reguleringsplan der planer grenser mot dyrket mark.

§ 7 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

§ 7.1 Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg
Bebyggelse og uteanlegg skal tilpasses terreng, underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker slik som kirkebygg, høydedrag, elve- og bekkedaler og jordbrukslandskap.

Bebyggelse og uteanlegg skal plasseres og utformes slik at det

- oppnås gode forhold med tanke på støy, luftkvalitet og mikroklima
- blir tydelige skiller mellom privat- og offentlig areal

Det skal legges særlig vekt på utformingen av første etasje med særlig hensyn til universell utforming, terrengtilpassing, bolig-/brukskvalitet og arkitektoniske kvaliteter.

Forstøtningsmurer høyere enn 1,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng ved murens fot, tillates ikke.

Ved regulering skal verdifull vegetasjon og karakteristiske naturelementer, stier og snarveier sikres og bevares.

Ved endring av arealer som brukes av barn og ungdom eller er egnet for lek, gjelder «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» § 5 bokstav d) (Miljøverndepartementet 20. september 1995).

Ved nedbygging av naturarealer og dyrkbar og dyrket mark gjelder § 12.4 om arealnøytralitet og erstatningsarealer/kompensasjon.

Retningslinjer:

- Utforming og plassering av ny bebyggelse og nye anlegg bør være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres. God terrengtilpassing er blant annet å unngå skråningsutslag brattere enn 1:3. Ved regulering kan det tillates høyere murer.
- Energibehov bør løses med lokal, fornybar energi (vann, jord, sol, luft)
- Plastholdige materialer eller materialer som inneholder helse- og miljøskadelige kjemikalier, bør ikke brukes.
- Ny vegetasjon bør fremme biologisk mangfold og ikke ha høy risiko for uønsket spredning og andre negative effekter av fremmede arter (Artsdatabankens fremmedartliste). For større anlegg skal det gjøres en risikovurdering av den enkelte arts spredningsrisiko.
- Større trær bør bevares.
- Utforming av uteområder bør ta utgangspunkt i «NS 11005:2011 Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger», tilpasset relevante forhold i det enkelte prosjektet.
- Bebyggelse bør ha arkitektonisk variasjon og være av høy kvalitet.

Definisjon av verdifull vegetasjon

Det bør gjøres en særskilt vurdering av natur i hver sak. Eksempler på verdifull natur kan være natur av lokal verdi eller høyere, truede eller fredede arter og naturtyper, og natur som har viktig økologisk funksjon.

Definisjon av naturarealer

Naturarealer er hovedøkosystemene skog, våtmark, 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. Semi-naturlig mark er et miljø eller en naturtype som er formet av mennesker gjennom langvarig, ekstensiv bruk, som for eksempel slåttemark eller beite.

Definisjon av stort tre

Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) 3.0 sin definisjon av «stort tre» fordelt på treslag.

Definisjon av arkitektonisk variasjon

Arkitektonisk variasjon kan innebære klassisk og organisk uttrykk, fasadedekor, varierte tak, varierte materialer, farger mv.

§ 7.2 Bo- og boligkvalitet

Ved regulering av boligområder skal boligstørrelser og boligtyper tilpasses områdets karakter og behov. Boligen og omgivelsene skal utformes slik at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Disse kravene skal være oppfylt:

- Ensidige leiligheter skal ikke orienteres mot nord, eller innenfor 30 grader mot nordøst eller nordvest.
- Leiligheter på bakkeplan skal utformes slik at rom for varig opphold og private uteoppholdsareal kan skjermes mot sjenerende innsyn uten at det går på bekostning av utsyn og lysinnslipp. De skal ha direkte utgang til uteareal på terreng.
- I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i førsteetasje ha BRA på minimum 80 m^2.
- I blokkbebyggelse med 4 eller flere boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

Retningslinjer:

- Nye boliger bør bidra til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området. Den enkelte bør kunne ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, uavhengig av endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet.
- For ensidige leiligheter bør det vurderes om dagslysforholdene kan gjøres bedre enn krav i TEK 17. De bør ha god avstand til omkringliggende bebyggelse og utsyn mot grønnstruktur.
- Flertallet av boenhetene bør ha utsyn i minst to retninger.
- Leilighetene på min. 80 m^2 på bakkeplan bør ha en familievennlig planløsning som gjør det mulig for beboerne å utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre (Byggforsk 330.114).
- Det bør vurderes om det er andre funksjoner enn bolig som skal ligge i førsteetasje dersom god bokvalitet er vanskelig å oppnå med tanke på innsyn, dagslys etc.

§ 7.3 Boliger uten krav til heis

Ved utbygging av 4 eller flere boenheter som ikke har krav til heis, skal minst 50 % av boenhetene være tilgjengelige.

Retningslinje:

- Ved feltutbygginger bør tilgjengelige boenheter fordeles på ulike boligtyper når det er mulig uten store terrengendringer.

§ 7.4 Fellesarealer i boliger

Retningslinjer:

Ved regulering av 30 boenheter og flere bør det sikres etablering av fellesrom som kan brukes til ulike typer aktiviteter. Minst ett rom bør være egnet som felles samlingssted og godkjent for varig opphold.

- Felles samlingssted for beboerne bør ligge i førsteetasje med direkte kontakt med felles uteoppholdsareal.
- Fellesarealene bør gi mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt. Innholdet i fellesarealene bør sees i sammenheng med beliggenhet, boligtyper og boligstørrelser.
- Det bør tas utgangspunkt i disse størrelsene for areal for fellesfunksjoner:
  - For 30–50 boenheter, min. 40 m^2
  - For 50–100 boenheter: min. 60 m^2
  - Over 100 boenheter: min. 80 m^2, pluss 0,5 m^2 per. boenhet over 100 boenheter

§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter

Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler/hybelleiligheter i tillegg til hovedboenheten. Mellom hybel/hybelleilighet og hovedboenheten må det være intern forbindelse.

Definisjon av hybel

Hybel er et enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller hovedboenheten.

Definisjon av hybelleilighet

Leilighet som har alle primærfunksjoner som soverom, kjøkken/stue og bad.

§ 7.6 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg med tilhørende sitteplasser, parkering og lignende skal utformes slik at de gir gode opplevelseskvaliteter og kan brukes på like vilkår av alle. Krav om tilrettelegging for alle gjelder likevel ikke der det ikke er mulig av hensyn til natur og landskap.

§ 7.7 Belysning

Belysning tilhørende offentlige uteområder, sentrumsbebyggelse, større bygg og næringsarealer skal utformes slik at lysforurensning (strølys) minimeres av hensyn til omgivelsene, energibruk, naturmangfold og nattehimmelen. Lyskilder skal ikke lyse opp himmelen, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning, skal ikke belyses.

Retningslinjer:

- Det bør være en bevisst bruk av utelys også ved mindre tiltak. Unødig lysbruk bør unngås.
- Lysanlegg bør ha bevegelsessensor, spesielt der lysanlegget er i nærheten av naturområder.

§ 7.8 Trinnvis utbygging

Flomveier

Overvann skal håndteres etter treleddsstrategien og ledes til trygge flomveier også ved trinnvis utbygging, basert på en overvannsplan for alle byggetrinnene.

Universell utforming

Andel tilgjengelige boenheter (§ 7.3), skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Lekeplasser

Ved trinnvis utbygging skal lekeplassene opparbeides etter til kravene til lekeareal per boenhet (§§ 8, 9.1 og 9.2). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 7.9 Klimagassregnskap

Klimagassregnskap skal utarbeides ved alle reguleringsplaner og for tiltak med vesentlige naturinngrep, for eksempel ved bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann og avløp.

Klimagassberegninger til reguleringsplaner skal beregnes etter Mal for klimagassberegninger Follo (2025). Forslagsstiller / tiltakshaver skal sammen med klimagassberegningene redegjøre for tiltak som kan minimere klimagassutslipp knyttet til de ulike delene av byggeprosjektet med 20 og 35 %. Tiltak knyttet til ombruk, materialvalg, arealendringer og transport i byggets levetid skal vurderes.

Definisjon av vesentlig naturinngrep

Med vesentlige naturinngrep menes inngrep i areal der inngrepet fører til vesentlige utslipp av karbon (CO_2) eller tap av karbonlagringsevne.

§ 8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 8.1 Beregning

a) Størrelse

Ved regulering av nye bygg skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Boligtype	Felles MUA (MFUA) per 100 m^2 BRA bolig når det bygges 4 eller flere boenheter	Privat MUA m^2 per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	100
Konsentrert småhusbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	70 (min .50 m^2 skal være sammenhengende)
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min.5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Blokkbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	Min. 5
Andre institusjoner	Uteoppholdsareal	
Boliginstitusjoner	15 m^2 per boenhet	
Skoler	Iht. «Standardprogram for skoleanlegg for Nordre Follo kommune 2024»	
Barnehager	Iht. rundskriv f-08-2006 fra Kunnskapsdepartementet	

Alle arealkravene er minimumskrav. For blokkbebyggelse utenfor prioriterte utbyggingsområder kan kravet til uteoppholdsareal for blokkbebyggelse på bakkeplan fordeles mellom privat MUA og felles MUA, men slik at det er min. 20 m^2 privat MUA tilhørende hver leilighet på bakkeplan.

Definisjon av prioritert utbyggingsområde

De prioriterte utbyggingsområde vises på temakart #1

Definisjon av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er arealer som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (TEK 17)

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for MUA:

- Innvendige fellesarealer som beskrevet i § 7.4
- Utvendig overdekket areal
- Parkeringsarealer, tekniske rom og kjellerboder under terreng og lokk

Arealer som er uegnet for opphold skal ikke inngå i beregningen av minste private og felles uteoppholdsareal (MUA). I tillegg til det som er konkretisert i TEK 17 § 5.6 (Minste uteoppholdsareal (MUA)), presiseres:

- areal som ikke oppfyller krav til støy i § 12.1, krav til luftforurensning i § 12.2 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
- areal med helling brattere enn 1:3

Arealer nærmere enn 2 meter fra fasade eller privat uteareal kan ikke medregnes i felles uteoppholdsareal.

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

b) Plassering av felles uteoppholdsareal (MFUA)
Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan.

Minimum 20 % av uteoppholdsarealet skal være direkte solbelyst på ett valgfritt tidspunkt mellom kl. 09 og 11 den 1. mai i prioriterte utbyggingsområder og vårjevndøgn i andre områder.

Minimum 60 % av uteoppholdsarealet skal være direkte solbelyst på ett valgfritt tidspunkt mellom kl. 15 og 17 den 1. mai i prioriterte utbyggingsområder og vårjevndøgn i andre områder.

Arealene skal også tilfredsstille krav i § 8.2.

c) Privat MUA
Privat MUA skal være solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal

Arealene skal:

- ha en hensiktsmessig form og størrelse for å ivareta sin funksjon som rekreasjonsarealer
- utformes med elementer og soner som egner seg for flere ulike aktiviteter, tilby både solfylte og skyggefulle oppholdssoner og være tilrettelagt for sammenkomster hele året
- håndtere overvann og ha vegetasjon som både gir opplevelsesverdi og bidrar til å fremme biologisk mangfold
- oppleves som trygge i bruk

Overganger mellom privat og felles uteoppholdsareal skal utformes slik at opphold på private terrasser og balkonger ikke virker privatiserende på felles uteoppholdsareal, og vice versa. Det skal særlig legges vekt på dette ved plassering av lekeplasser og sitteplasser.

Gangadkomster til felles utearealer skal oppfylle krav til universell utforming.

Uteoppholdsarealer tilhørende skoler, barnehager og boliginstitusjoner skal ha vegetasjon og/eller konstruksjoner som gir skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Retningslinjer:

- Det bør planlegges for å minimere behov for brannoppstillingsplasser på areal som er godt egnet til uteoppholdsareal. Der brannoppstillingsplassen likevel inngår i MFUA, skal det i reguleringsplan tas stilling til hvilke aktiviteter det skal tilrettelegges for.
- Mest mulig av uteoppholdsarealet bør ligge utenfor underliggende betongkonstruksjoner, spesielt lekeplasser med krav til fallunderlag.
- Fremfor å bruke takarealer til takterrasser for opphold bør takene tilrettelegges for energiproduksjon og ev. også dimensjoneres for fremtidig matproduksjon.

§ 9 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved tiltak som berører felles uteoppholdsarealer der størrelse og/eller innhold i leke- og aktivitetsplasser ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 9.1 Utforming og innhold

Terreng og natur skal utnyttes slik at behovet for lekeapparater reduseres. Lekeplassene skal ha god estetisk kvalitet, være trygge i bruk og bygges i hardføre materialer. Det skal tilrettelegges for at barn kan skape sitt eget lekemiljø sammen med andre, med ulike typer lek til ulike årstider. Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

Alle aktivitets- og lekeplasser med tilhørende sitteplasser skal være tilrettelagt for at barn og voksne med funksjonsnedsettelser kan delta i lek og samvær. Lekeplasser kan ikke være del av overvannshåndteringen, men gressplener beregnet for ballspill og lignende kan være flombasseng.

Lekeplassene skal ha trafikksikker gangadkomst fra barnas bolig.

Lekeplass for små barn (2–6 år): Lekeplassen skal ligge med visuell kontakt til hoved- eller biinngang og utformes og utrustes slik at barna har mulighet for fysisk aktivitet og samlek, som utfordrer ulike bevegelsesmåter (for eksempel løpe, huske, balansere, klatre, rulle, sykle, sandlek.) og kreativitet (sandlek, vannelementer og lignende). I tilknytning til lekeplassen skal det være sitteplasser for voksne. Det skal tilrettelegges for minimum fire av de nevnte bevegelsesmulighetene på lekeplassen.

Nærlekeplass (5–13 år): Lekeplassen skal stimulere til motorisk og fysisk utfoldelse og gi muligheter for allsidige aktiviteter. Det skal være muligheter til for eksempel å klatre, henge, krype, løpe, sykle, balansere, ake og spille med ball. Det skal være sitteområder som er egnet for sambruk med voksne i tilknytning til lekeplassen. Det skal tilrettelegges for minimum fire av de nevnte bevegelsesmulighetene på lekeplassen.

Strøkslekeplass (10 år og eldre barn): Strøkslekeplassen skal være et inspirerende aktivitets- og møtested for hele nærmiljøet. Det skal være sitteområder som er egnet for sambruk med voksne, og det skal være sykkelparkeringsplasser i tilknytning til lekeplassen.

Aktivitetsmuligheter for eldre: Uteoppholdsarealene og lekeplassene skal utformes på en slik måte at eldre mennesker kan være aktive (for eksempel legge til rette for enkle styrkeøvelser/bevegelighetsøvelser, turgåing eller lignende.).

Retningslinjer:

- Lekeplassene bør lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås.
- Lekeplassene bør legges mot områder for grønnstruktur, der dette er mulig.
- Der det ikke er hensiktsmessig å bruke egnede naturbaserte materialer, kan det brukes gummibasert materiale i selve fallsonen. Det må iverksettes tiltak for å hindre spredning av mikroplast.

§ 9.2 Arealkrav

Innenfor minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (§ 8) skal det anlegges leke- og aktivitetsplasser. Plassene skal ha minimumsstørrelse som vist i tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimums-størrelse (m^2)
Lekeplasser for små barn	4 eller flere	10 % av MFUA, men ikke mindre enn 150 m^2
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	4–29	40 % av MFUA, men ikke mindre enn 250 m^2
	30–199	40 % av MFUA, men ikke mindre enn 600 m^2
Nærlekeplass	200 eller flere	20 % av MFUA, men ikke mindre enn 1000 m^2
Strøkslekeplass	200 eller flere	20 % av MFUA, men ikke mindre enn 2500 m^2

§ 9.3 Terreng

50 % av arealet avsatt til lekeplasser kan ha brattere stigning enn 1:50 så sant de har preg av skogs- eller naturområder og ivaretar stedets naturgitte karakter. Areal brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis det er tilrettelagt for aking.

§ 9.4 Avstand

Gangavstand til lekeplass fra boligens hoved- eller biinngang skal ikke være lengre enn:

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

Gangveien skal være trafikksikker og trygg.

§ 10 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 10.1 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.

§ 10.2 Definisjoner
Med skilt mener vi alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Med reklame mener vi innretninger som plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming, folie, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer og tjenester.

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

§ 10.3 Skiltplan
For næringsbygg og offentlige bygg skal det utarbeides skiltplan som viser hvordan kravene i § 10.4 oppfylles.

§ 10.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger
a) Plassering og størrelse
Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan likevel tillates ett skilt på inntil 3 m^2 på forretninger.

Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje i områder avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, med mindre annen plassering godkjennes i skiltplan. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 meter fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt med skilt og reklameinnretninger som bryter bygningens silhuett. Det er ikke tillatt med skilt og reklameinnretninger på takflater.

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

Med unntak av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet er det ikke tillatt med mobile skilt- og reklameinnretninger. De kan ikke plasseres i gangarealer eller på annen måte være til hinder for ferdsel eller medføre fare.

Reklameskilt og – skjermer kan tillates integrert i leskur og bysykkelstativ.

b) Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk, bygningsmiljø og omgivelser:
- Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- Reklameinnretninger på fasaden tillates ikke.
- Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.
- Skilt på samme fasade skal harmonisere med hverandre i størrelse og farge.
- Pyloner og flaggstenger med reklame tillates kun i nærings- og industriområder som ikke ligger i sentrale, bymessige områder.
- På teglfasader og murfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.
- Foliering og annen tildekking på/av vindusflater og dørflater kan maksimalt dekke 1/3 av hver flate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

c) Antall
Én virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt med mindre annet godkjennes i skiltplan. For fasader som er lengre enn 30 meter, eller der virksomheten disponerer flere fasader, kan det tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

d) Lys
Lyssettingen skal ikke blinke eller blende og skal ikke være til urimelig sjenerende for trafikanter, naboer og gjenboere. Lyskasse med gjennomlyst frontplate og sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Utendørs skal digitale skjermer dempes om kvelden og natten. Innendørs skjermer skal ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

e) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger, inkludert belysning, skal vedlikeholdes. Hvis en virksomhet legges ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.
Skilt og reklameinnretninger skal være lydløse.

§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 11.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggetiltak som berører eiendommens parkeringsbehov der dette ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel

a) Antall parkeringsplasser

Det skal avsettes plass for bil, motorsykkel og sykkel i samsvar med tabellen under. Kommunen kan i reguleringsplan kreve et lavere antall bilparkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	**Enhet**	**Bilparkering**		**Motorsykkel / elektrisk rullestol/sykkelvogner o.l.**	**Sykkelparkeringsplasser**
		Prioritert utbyggings-område	**Utenfor prioritert utbyggingsområde**		
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Min. 0,4–maks. 1	Min. 0,7–maks. 1,2	Min. 0,1	Min. 2,0 plasser per 100 m² BRA
Enebolig/ tomannsbolig	Per boenhet	Min. 2	Min. 2		
Sekundærleilighet	Per boenhet	Min. 1	Min. 1		
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	Min. 1,2–maks. 1,5	Min. 1,2– maks. 1,5	Min. 0,2	
Forretning/ handel	Per 100 m² BRA	Maks. 1	Maks. 1		Min. 3
Kontor	Per 100 m² BRA	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Min. 0,2	Min. 2,5
Offentlig/privat tjenesteyting	Per 100 m² BRA	Min. 0,1–maks. 0,5	Min. 1–maks. 2	Min. 0,2	Min. 2,5
Undervisning (skole /barnehager o.l.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	Antall plasser skal vurderes i den enkelte saken. Parkeringsnorm skal fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.			*Som for bilparkering*	Skole: 0,7 plasser per elev fra 4. trinn Barnehage: min. 6 plasser per avdeling Ved videregående skoler skal det avsettes areal til 0,3 plasser per elev. til moped/scooter For andre formål vurderes antall plasser i den enkelte sak tilsvarende som for bilparkering.

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for parkering:

- Parkeringsarealet
- Teoretiske etasjeplan i rom med stor høyde

b) Antall gjesteparkeringsplasser

For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % (minst 3 plasser) av bilparkeringsplassene som er beregnet for bolig, avsettes til tjenesteleverandører nær inngang og til gjesteparkering.

c) Antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være 5 % (minst 1 plass) av alle bilparkeringsplasser.

Retningslinjer:

- For at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig, bør det vurderes å øke andelen parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, eventuelt å utforme parkeringsanlegget slik at det enkelt kan tilpasses fremtidig behov for flere tilrettelagte plasser.

§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil

a) Plassering av parkeringsplasser

Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges i felles anlegg.

Innenfor prioriterte utbyggingsområder skal parkering legges under bakken. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering, HC og tjenestebiler på bakken.

Utenfor prioriterte utbyggingsområder kan inntil 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på bakken.

Retningslinjer:

- Utenfor prioriterte utbyggingsområder kan det ved regulering vurderes om det er hensiktsmessig å legge til rette for bygging av felles parkeringshus i stedet for anlegg under terreng. Det bør i så fall gis en utforming som gjør det mulig å enkelt transformere bygget til annen bruk i fremtiden.
- Ved regulering bør det avsettes nødvendige og hensiktsmessige arealer for varelevering. Arealene bør kunne brukes som korttidsparkering for mobil tjenesteyting, slik som håndverkere og hjemmetjeneste.

b) Utforming av bilparkeringsplasser

- Parkeringsplass skal være minst 2,6 x 5,0 meter.
- Innendørs parkeringsplasser skal utformes etter anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg (oktober 2023).
- Utendørs parkeringsplasser skal utformes etter Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (6. oktober 2023).
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha fri høyde på minst 2,2 meter. Dette gjelder også kjøreport.
- Fall på parkeringsplass skal ikke være brattere enn 1:20.
- Alle parkeringsplasser må kunne brukes uavhengig av hverandre.
- Snuplass for parkering skal ikke være i offentlig vei. Snuplassen skal være tilpasset kjøretøyet som skal bruke den.

c) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- Parkeringsplass for bil skal være minst 4,5 x 6,0 meter.
- Parkeringsplass for elektriske rullestoler eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

d) Frikjøpsordning
Der det er krav om parkeringsplasser i prioriterte utbyggingsområder, kan kommunen samtykke til at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (pbl. § 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal).

§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel

- Sykkelparkering skal ha en brukervennlig plassering og utforming slik at det er enkelt å ta sykkelen i bruk (godt opplyst, trafikksikkert, trinnfritt og nær naturlige bevegelseslinjer) og sikre sykkelen mot tyveri.
- Sykkelparkeringen skal ha god bruksmessig kvalitet og fremme smart og effektiv arealbruk.
- Fall på parkeringsplass skal ikke være brattere enn 1:20.
- Sykkelparkeringen skal utstyres med solid forankret sykkelstativ som gir sykkelen god støtte, utformet slik at både sykkelens ramme og hjul enkelt kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.

For boliger skal minst 80 % av sykkelparkeringsplassene være i låsbart rom/bygning. Bod etter TEK 17 § 12-10 regnes ikke som sykkelparkering. Ved skoler og arbeidsplasser skal min. 50% av plassene være under tak. 10% av plassene under tak/i låsbart rom/bygning skal være tilgjengelig og dimensjonert for lastesykler.

I tillegg stilles disse kravene der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I leilighetsbygg og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6)

§ 12.1 Støy

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggetiltak der det ikke er fastsatt bestemmelser om støy i reguleringsplanen som gjelder for tiltaket.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjelder ved arealplanlegging og tiltak etter pbl.. § 20-1 (Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene). Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Se § 16 for krav til bebyggelse i støysonene.

a) Grenseverdier
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal grenseverdier for utendørsstøy i tabellen under ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (§ 16) eller fastsatt i reguleringsplan:

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}
Vindturbiner	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Definisjon av støyfølsom bebyggelse

Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

b) Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres og utformes slik at støybelastningen og behovet for avbøtende (kompenserende) løsninger blir minst mulig.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal bruksformålet være forenlig med boligformålet.

Retningslinjer:

- Frittstående støyskjermer begrenses til tomter der hensyn til kvalitet på uteoppholdsareal går foran hensynet til visuell, arkitektonisk kvalitet for allmennheten.
- Støyskjermingstiltak utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

c) 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 er ikke tillatt	Bygge- og anleggsvirksomhet er ikke tillatt
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

d) Begrensning av støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet skal kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag).

Hvis bygge- og anleggsvirksomheten varer kortere enn 6 måneder, er det tillatt med inntil 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabellen over. Hvis flere bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som én sammenhengende anleggsperiode.

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

For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og fremdrift vektlegges ved behandling av søknad om avvikende arbeidstid.

§ 12.2 Luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) skal legges til grunn for arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Dette gjelder også i bygge- og anleggsfasen.

§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer

Sammenhengende grøntdrag, blågrønne drag, økologiske funksjonsområder og grønne lunger skal styrkes og bevares.

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på å styrke det biologiske mangfoldet. Større trær og viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbeltet skal være tilstrekkelig og min. 10 meter målt fra vannkanten ved middels vannstand. Beltet skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr.

I kulturlandskapet skal særegne elementer som setter preg på landskapet, og som er viktige for naturmangfoldet, bevares. Dette omfatter blant annet åkerholmer, gårdsdammer og gamle og store trær.

Definisjon av stort tre

Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) 3.0 sin definisjon av «stort tre» fordelt på treslag.

§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord

a) Arealnøytralitet

Arealnøytralitet gjelder i hele kommunen. Det innebærer å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur. Prinsippet om arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for utviklingen av kommunen realiseres.

b) Økologisk kompensasjon

Hvis en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet om 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.

c) Matjord

I alle reguleringsplaner og byggesaker som tillater endret bruk av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon.

Definisjon av natur

Natur er 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.

Definisjon av dyrket eller dyrkbar jord

Dyrket jord er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, se NIBIO arealressurskart.

Dyrkbar jord er areal som ikke er fulldyrka, men som ut ifra agronomisk perspektiv kan dyrkes opp til fulldyrka jord, og som overholder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking, se NIBIO arealressurskart.

§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-8 og § 11-9 pkt. 7)

§ 13.1 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:

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

§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som er omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø», gjelder disse bestemmelsene:

- Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- 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.
- 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.
- 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.
- Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. For landskapene gjelder disse bestemmelsene:

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen
Veiens linjeføring skal bevares.

§ 13.4 Historiske veifar

Historiske veifar er markert med hensynssone H570-4. Der veifaret har et autentisk preg, skal dette bevares. Her tillates ikke tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter. For fredede veifar gjelder også kulturminneloven.

Hensynssonen omfatter:

- Den Fredrikshaldske kongevei
- Kjente fragmenter av oldtidsvei i Sørmarka
- Kirkeveien – Rytterkleiva
- Gamle Mossevei

§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_6 i plankartet gjelder disse bestemmelsene:

- Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.
- Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.
- Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

Definisjon av arkitektonisk uttrykk

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.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Bestemmelser i § 7 gjelder også for bebyggelse i LNF.

Når bestemmelser i kommuneplan og reguleringsplaner er i konflikt med hverandre, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen foran reguleringsplaner i LNF-områdene.

§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

I strandsonen langs sjøen gjelder byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Mulighet for merking av kyststi skal vektlegges ved nye tiltak.

§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF

- Nye tiltaket skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere. Det er tillatt med garasje som tilhører boligen.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun.
- 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.

§ 14.3 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt boligbebyggelse)

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.
- Det er ikke tillatt å opprette nye eiendommer.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Grad av utnytting skal ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Boligens areal skal ikke overstige 200 m^2 bebygd areal (BYA) eller 400 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
- Maksimal gesimshøyde for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse, er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter.

§ 14.4 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt fritidsbebyggelse)

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.
- Det er ikke tillatt å opprette nye eiendommer.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Grad av utnytting skal ikke overstige 15 % BYA per eiendom. Grad av utnytting (% BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 90 m^2 bebygd areal (BYA) eller 80 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolighus er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.
- Maksimal gesimshøyde for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse, er 2,5 meter og maksimal mønehøyde 3,5 meter.

§ 14.5 Bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke tiltak som er unntatt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) § 5 andre ledd og følgende tiltak:

- Ombygging og mindre utvidelser av eksisterende bygninger, anlegg og konstruksjon så lenge det ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Bruksendring i eksisterende bygning.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Etablering av private anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen.

a) Tillatt utnyttelse til boligbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka:

- Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 200 m^2 bebygd areal (BYA) eller 300 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
- Mindre frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelse med BYA inntil 36 m^2 er tillatt. Maksimal gesimshøyde for disse bygningene er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.

b) Tillatt utnyttelse til fritidsboligbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka:

- Grad av utnytting skal ikke overstige 12 %-BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 90 m^2 bebygd areal (BYA) eller 80 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for fritidsboliger er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.
- Mindre frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelse med BYA inntil 23 m^2 er tillatt. Maksimal gesimshøyde for disse bygningene er 2,50 meter. Maksimal mønehøyde er 3,50 meter.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 15 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Hensynet til drikkevannskvalitet skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Innenfor sonen gjelder:

- Innenfor 100-metersgrensen rundt Gjersjøen er det forbudt med lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier som medfører fare for forurensning av drikkevannet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke fartøy i vannverkets tjeneste.
- Det er ikke tillatt med arrangementer i kantsonen, på Gjersjøen eller på øya Geitungen, som kan påvirke drikkevannskvaliteten.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen eller på øya Geitungen.
- Der det er mistanke om forurenset grunn[1)] skal det, ved tiltak etter pbl. 20-1 a og k, undersøkes om det er risiko for avrenning av stoffer som er skadelige for drikkevannskvaliteten f.eks PFAS e.l. til drikkevannskilden. (jf. pbl. 28-1)

[1)] Arealer med utfylling eller tilkjørte masser av ukjent opprinnelse, branntomter, eiendommer i sentrumsområder, tidligere industri og virksomhet, tidligere avfallsmottak og deponier, nedgravde tankanlegg og områder langs vei.

§ 15.2 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 FV. 152 RIKÅSTUNNELEN OG FV. 1416 INGIERTUNNELEN

Sikringssonen H130-2 rundt veitunneler er 50 meter. Avstanden måles fra ytterkant bergrom, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Dersom overdekning er mindre enn sikringssonen, går den opp til eksisterende terrengnivå. Tiltak innenfor sikringssonen som kan medføre vibrasjoner eller på annen måte kan skade tunnelkonstruksjonen og/eller tekniske installasjoner i tunnelen, er ikke tillatt. Dette er tiltak som f.eks. sprenging, pigging, boring i fjell, peleramming, komprimering m.m. Innenfor en sone på 15 m fra ytterkant bergrom er nevnte tiltak ikke tillatt.

§ 15.3 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.

§ 16 Støysoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 16.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.
Det er heller ikke tillatt å opprette nye eiendommer til støyfølsom bebyggelse (se definisjon i § 12.1)

Tilbygg og påbygg til eksisterende boliger i rød støysone er tillatt, forutsatt at det ikke etableres flere boenheter.

Ved riving eller brann tillates det å gjenoppføre boligen på eksisterende eiendom, forutsatt at antall boenheter ikke økes.

Hvis man ved støyskjermingstiltak oppnår et støynivå under rød støysone på alle fasader, gjelder § 16.2 for behandling av søknad om støyfølsom bebyggelse og for opprettelse av nye eiendommer til støyfølsom bebyggelse.

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates hvis disse vilkårene oppfylles:

- Alle boenheter skal være gjennomgående.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (j§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles ved alle soverom i bolig, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal på 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.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

§ 16.2 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 disse vilkårene oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i TEK17 (kap. 13, del IV, Lyd og vibrasjoner) oppfylles.
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal minst ett soverom plasseres mot stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i bolig, eller på minst én fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- 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 §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

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

§ 16.4 Støyskjerming
Maks tillatt høyde på støyskjerming er 2,4 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng.

§ 17 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Vassdragsflom skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

Overvannsflom skal dimensjonere for 100-årsregn med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_1 UTREDET FARESONE FLOM

Hensynssonen omfatter områder som er detaljmodellert for 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, med unntak av bokstav c, h og i, med mindre det kan dokumenteres sikkerhet mot flom.

HENSYNSSONE H320_2 AKTSOMHETSOMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

Ved regulering innenfor hensynssonen skal det gjennomføres nærmere utredning av overvannsflom og vassdragsflom, inklusive vannlinjeberegninger.

Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

§ 17.2 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.

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

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED

Hensynssonen viser mulige løsneområder for kvikkleireskred. Den er utarbeidet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal følges ved tiltak i sonen.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

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

I reguleringsplaner og for tiltak som kan medføre fare for skred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred (TEK17 § 7-3 med veiledning). Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser mulig utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner og tiltak som kan medføre fare for skred, skal reell fare for skred vurderes etter krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, og NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020).

§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetssonen skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet skal omfang av i hensynssonen vurderes. Endring av aktsomhetsområde skal avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre bygg som har betydning for beredskap og samfunnssikkerhet
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.

§ 18 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 bokstav b.)

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

HENSYNSSONE H430_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

- avløpsledninger nedstrøms frem til påslippet til Bekkelagstunellen er forbedret og det er dokumentert at spillvannsnettet har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen

Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.

HENSYNSSONE H430_2 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32
Utbygging skal ikke skje før:

- ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.
- I området skal utbygging ikke skje før ny sykkelvei med fortau langs planområdet i Sønsterudveien er etablert.
- I området skal utbygging ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til Frøyas vei er utbedret.

HENSYNSSONE H430_3 FLØYSBONN
I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke skje før:

- ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet ned til Skiveien) er etablert.
- avløpsledninger nedstrøms frem til Frøyas vei er utbedret.

HENSYNSSONE H430_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

- ledningsnettet nedstrøms utbyggingsområdet frem til Siggerud pumpestasjon er fornyet.
- før slukkevannkapasiteten er forbedret.

HENSYNSSONE H430_5 ØSTRENG GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

- slukkevannkapasitet er forbedret.
- spillvannsnettet nedstrøms frem til Parkveien er forbedret.

HENSYNSSONE H430_6 KIRKEVEIEN NORD
I området skal utbygging ikke skje før ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien er forbedret.

HENSYNSSONE H430_7 SKORHAUGÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

- ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien og Industriveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.
- bredere fortau med sykkelfelt i Idrettsveien, mellom Sanderveien og til Gymnasveien, er etablert.

HENSYNSSONE H430_8 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Det må 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_9 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

- ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.
- avløpsledninger og slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_10 KLARA SOLHEIMS VEI
Utbygging skal ikke skje før:

- bredere fortau med sykkelfelt i Idrettsveien, mellom Sanderveien og til Gymnasveien, er etablert
- fortau i Klara Solheimsvei er etablert.
- ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_11 LEIKVOLLEN
Utbygging skal ikke skje før:

- ny adkomstvei fra Industriveien i øst er etablert.
- sykkelvei med fortau mellom Leikvollen og rundkjøringen i Kråkstadveien/Åsveien er utbedret.
- fortau i Leikvollen, fra Kråkstadveien og opp til utbyggingsområdet, er etablert.
- avløpsledninger nedstrøms frem til nytt ledningsnett i krysset Industriveien/Verkstedveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_12 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
Utbygging skal ikke skje før:

- fortau i Gamleveien, fra Gauselveien langs planområdet, er etablert.
- spillvannsledningen i Gamleveien langs planområdet er fornyet.

HENSYNSSONE H430_13 MONSERUDVEIEN 14-16
Utbygging skal ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til krysset Magasinveien/Vestveien er fornyet.

HENSYNSSONE H430_14 ROSENHOLM SYD

- Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.
- I området skal utbygging ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til påslippet til Bekkelagstunellen er forbedret og det er dokumentert at spillvannsnettet har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen

HENSYNSSONE H430_15 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

- I forbindelse med reguleringsplan av området skal det utarbeides ny tiltaksplan for deponiet.

HENSYNSSONE H430_16 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST A
Utbygging skal ikke skje før avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.

HENSYNSSONE H430_17 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST B
Utbygging skal ikke skje før avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.

HENSYNSSONE H430_18 VEVELSTADÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

- avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.
- fortau eller g/s-vei i Vevelstadåsen er etablert.

HENSYNSSONE H430_19 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
Utbygging skal ikke skje før fortau langs Hebekkveien fra Oppegårdveien til Fjellklangveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_20 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Utbygging skal ikke skje før:

- fortau eller g/s-vei i Eikjolveien er etablert.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSSONE H430_21 RØIS VEST OG RØIS 2 (UNNTATT RETTSVIRKNING FOR RØYS VEST I PÅVENTE AV MEKLING)

- Røis 2 skal bygges ut før Røis Vest
- Utbygging av Røis vest skal ikke skje før ny E 18 er sikret etablert

Utbygging ikke skje før:

- nytt renseanlegg er etablert.
- ny overføringsledning for vann fra nytt høydebasseng er etablert.
- g/s-vei i langs Skotbuveien ned til Skotbu stasjon er sikret etablert.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSSONE H430_ 22 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Utbygging ikke skje før:

- ledningsnettet nedstrøms utbyggingsområdet frem til Siggerud pumpestasjon er fornyet.
- slukkevannkapasiteten er forbedret.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSONE H430_23 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
I området skal utbygging ikke skje før vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSONE H430_24 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
I området skal utbygging ikke skje før slukkevann, sikker bortledning av avløpsvann og drikkevannsforsyning er avklart.

§ 19 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 bokstav c.)

§ 19.1 Hensyn landbruk, H510 (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

Innenfor hensynssonen skal hensynet til landbruk vare overordnet, og flyplassaktiviteten skal tilpasses en fremtidig tilbakeføring til landbruksformål.

§ 19.2 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.

Retningslinjer:

- 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.

§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi.

Retningslinje:

- Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke.

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder.

Retningslinje:

- Nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter negativt, skal unngås. Dersom det likevel legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres hvordan hensynene til vilttrekk og økologisk funksjon ivaretas.

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder.

Retningslinje:

- I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som negativt påvirker områdets funksjon eller vannbalanse.

§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (VEDLEGG – TABELL H570_1)
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.2.

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (VEDLEGG – TABELL H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø.

Retningslinjer:

- Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.
- Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

Retningslinje:

- Ved reguleringsplan som kan berøre viktige kulturmiljøer eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskapet og kulturmiljøet utredes. Det skal legges særlig vekt på landskapsbildet.

Viktige kulturmiljøer og kulturlandskap er:

- 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
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

HENSYNSSONE H570_5 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)
For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 13.3 i tillegg til disse retningslinjene:

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 og kulturminner i skog og vassdrag.
d) Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør bevares. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
e) Kulturminnene skal ikke skades ved hogst. 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 og 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_6 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTID (VEDLEGG – TABELL H570_6)
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

§ 20 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 bokstav d.)

§ 20.1 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.

§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

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

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

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H720-9
Østmarka nasjonalpark (FOR-2023-11-10-1812)

HENSYNSSONE H720-10
Ellingsrud (Gammel verneforskrift, trolig vernedato 30.05.1961)

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

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

Listeførte og fredede kirker
Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke. Alle tiltak som berører kirkene, skal avklares med riksantikvaren.

§ 20.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)
HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (LOV-2009-06-05-35).

§ 21 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 bokstav e.)

§ 21.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) **(UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)**
Drifts, vedlikeholds og fornyelsestiltak på eksisterende infrastruktur og bygninger er unntatt fra kravet om felles planlegging når tiltaket ikke gjør en fremtidig helhetlig utvikling i hensynssonen vanskelig, se også § 2. Det samme gjelder tiltak på jernbanen med krav om detaljreguleringsplan.

Det er krav om felles reguleringsplan for eiendommer i disse sonene:

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN
HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN
HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
HENSYNSSONE H810_5 ØSTRENG GÅRD
HENSYNSSONE H810_6 VARDÅSVEIEN
HENSYNSSONE H810_7 KIRKEVEIEN NORD
HENSYNSSONE H810_10 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
HENSYNSSONE H811_11 OPPEGÅRDVEIEN 2A OG 2B
HENSYNSSONE H812_12 KLARA SOLHEIMS VEI
HENSYNSSONE H813_13 LEIKVOLLEN
HENSYNSSONE H814_14 MONSERUDVEIEN 14-16
HENSYNSSONE H815_15 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
HENSYNSSONE H810_16 SKIVEIEN 217
HENSYNSSONE H810_17 ROSENHOLM SYD
HENSYNSSONE H810_18 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_19 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_20 FLÅTESTAD SKOG
HENSYNSSONE H810_21 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

HENSYNSSONE H810_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_23 VEVELSTADÅSEN
HENSYNSSONE H810_24 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
HENSYNSSONE H810_25 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_26 RØIS VEST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_27 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST A
HENSYNSSONE H810_28 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST B

HENSYNSSONE H810_8 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_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
For eiendommene i sonen skal det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

§ 21.2 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, større trær og andre naturelementer, skal 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, og 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. Fortetting kan skje med 3–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 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_6 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_7 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 bevaringsverdige boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grønnstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_8 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_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel. I området skal det utvikles 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.

Retningslinjer:

- Områdene nord og sør i bydelen må kobles sammen på en trafikksikker måte. Det kan være aktuelt å etablere barnehage, barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter. Lokaliseringen må være i nærhet av boligområdene. Eksisterende blågrønnstruktur må ivaretas og videreutvikles for å øke det biologiske mangfoldet, sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering, lokalt friluftsliv og folkehelse. Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter, og en hovedtrasé for sykkel fra Ski Øst til Ski sentrum som er adskilt fra gang- og biltrafikk. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i fellesanlegg.
- Det vil være viktig med arkitektonisk og estetisk tilpasning til nyere tids kulturminner knyttet til industriell historie. Gårdstunene Vestre Ustvet gård og Drømtorp gård inngår i kulturlandskap av regional og nasjonal verdi og skal bevares. Grøntområdet ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal utformes som en park for variert bruk og opphold.
- Området skal har en lavere utnyttelsesgrad enn Ski sentrum ettersom det ligger i utkanten av Ski tettsted. Det planlegges for både småhusbebyggelse og leiligheter.
- Daglighandel, tjenestetilbud og sosial infrastruktur innenfor planområdet skal ikke konkurrere med kulturtilbud, handelsnæring, uteliv og urbane kvaliteter i Ski sentrum.

HENSYNSSONE H820_10 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 legges til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

HENSYNSSONE H820_11 OPPEGÅRDVEIEN 2A OG 2B
Struktur og høyder for ny bebyggelse skal tilpasses tilgrensende nabobebyggelse.

HENSYNSSONE H820_12 KLARA SOLHEIMS VEI
Eiketre i nord skal bevares og eventuell utbygging skal hensynta dette eiketreet.

HENSYNSSONE H820_13 LEIKVOLLEN
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_14 MONSERUDVEIEN 14-16
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) eller blokk i maksimum 4 etasjer.

HENSYNSSONE H820_15 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
Det skal utredes hvor stor del av lekeplassen/parkområdet som skal bevares og hvor eventuelt resterende del som bygges ut erstattes.

HENSYNSSONE H820_16 SKIVEIEN 217
Innenfor området kan det etableres næring, grønnstruktur og parkering. Ved utvikling av eiendommene skal adkomst til ny undergang under jernbanen i den nordlige delen av området ivaretas. Det skal settes av areal til håndtering av overvann fra utbyggingsområdene ved Oppegård senter og boligområdene overfor. Ny adkomst fra Skiveien skal plasseres slik at ikke trafikksikkerheten på gang- og sykkelveien reduseres.

HENSYNSSONE H820_17 ROSENHOLM SYD
Innenfor området Rosenholm syd skal det planlegges for offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge arbeidsintensiv næring, og næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Grønnstruktur skal bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_18 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Planprosessen skal avdekke hvor stort areal som skal avsettes til døgnhvileplass og for sikring av alunskiferen. Det skal settes av en betydelig grønn buffer i sør. Friluftsinteresser skal ivaretas i størst mulig grad. Det skal etableres en god av- og påkjøring til området.

HENSYNSSONE H820_19 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Området skal utvikles med blokkbebyggelse. Avgrensing av planområdet kan vurderes utvidet mot øst til å omfatte dagens riggområde. Høyden på blokkene skal tilpasses eksisterende terreng, naturkvaliteter og nabobebyggelse. Området skal koble seg på allerede etablert lokalsenter på Trelasttomta. Avkjøring bør være fra Skiveien til p-kjeller. Området i nord skal opprettholdes som en sammenhengende grønn infrastruktursone som vandringsvei for arter. Det må gjøres en registrering av nyere tids kulturminner, og disse kan integreres i utearealene. Kvalitetsprogrammet for områderegulering Myrvoll Ekornrud skal gjelde.

HENSYNSSONE H820_20 FLÅTESTAD SKOG
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_21 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området skal utvikles med eneboliger / Området kan utvikles med fremtidig boligbebyggelse med en begrensning på fem boliger.

HENSYNSSONE H820_23 VEVELSTADÅSEN
Området skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsbolig).

I forbindelse med planprosessen skal det ses på gangforbindelser både mot Skoglia og langs Vevestadåsen (veien).

HENSYNSSONE H820_24 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
Innenfor området skal det utvikles konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_25 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Åråstunet skal utvikles som et gårdstun med velferdstjenester og tilbud innen undervisning, helse og arbeidstrening. Det skal vurderes omlegging av Eikjolveien rundt tunet.

HENSYNSSONE H820_26 RØIS VEST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området på Røis vest skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Også leiligheter (for enslige/pensjonister).

HENSYNSSONE H820_27 BEKKENSTENVEIEN 49 (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området kan utvikles med eneboliger.

HENSYNSSONE H820_28 SKI FLYPLASS (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Det tillates flyplass til ikke allmenn bruk, det vil si konsesjonsregulert virksomhet drevet av klubb. Landingsstripen skal være gresskledd. Det tillates ikke nye bygninger og konstruksjoner.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 22 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.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12)

Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Hensynssone H570_2 Kulturmiljø

Hensynssone H570_7 Enhetlige boligområder

Hensynssone H570_1
Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
6	4	bolighus, stasjonsmiljøet ved kråkstad stasjon
6	37	Kråkstad samfunnshus
6	47	Forretningsbygning med bolig
10	2	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	17	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	23	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	49	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	77	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	78	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	79	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	80	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	81	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	82	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	86	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	86	forpakterbolig, smie, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	87	kirkebygg, stall, telthus/lager, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	89	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	93	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	151	prestegård hovedbygning, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	95	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	126	Kråkstad skole, 1911- bygget
10	128	enebolig, "gamleskolen" (gamle Kråkstad skole)
52	8	stasjonsmiljø Skotbu
52	9	enebolig, stasjonsmiljø Skotbu
55	1	stasjonsmiljø Skotbu
55	3	Stasjonsbygningen, uthus, stasjonsmiljø Skotbu
55	13	stasjonsmiljø Skotbu
55	19	enebolig, stasjonsmiljø Skotbu
60	8	Bolig solvang 140078247, uthus 140078263, bolig Leikvang 140078255, stasjonsmiljø Kråkstad
60	9	Bolighus Vestli 140078336, stasjonsmiljø Kråkstad
60	13	verksted "Det gamle meieriet" 140078131, stasjonsmiljø Kråkstad
60	18	Bolig "Gamle-bygingen" 140078301, Bolig Villa Midsem 140078328, uthus 148863970, stasjonsmiljø Kråkstad
60	23	Posthus og bolig 148863849, stasjonsmiljø Kråkstad
60	30	Bolig 148863954, garasjeuthus 148863962, stasjonsmiljø Kråkstad
60	42	kornmagasin 140078158, stasjonsmiljø Kråkstad
60	45	stasjonsmiljø Kråkstad
60	55	stasjonsmiljø Kråkstad

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
60	56	stasjonsmiljø Kråkstad
60	57	stasjonsmiljø Kråkstad
60	58	stasjonsmiljø Kråkstad
102	86	Gårdsmiljø Krokhol, eldre gårdsbygninger nr.140072397, 140072362, 148900981, 140072389
104	1	Siggerud gård, tunet, byggnr. 140072583, 140072575
104	2	Siggerud kirke og kirkestue
104	293	Siggerud gård, gårdsmiljø
108	7	Gårdstunet ved Brantenborg med eldre bebyggelse
122	1	Gårdsmiljøet ved Langhus gård, byggnr. 148905029, 148847797, 140074004, 140074012, 148847800, 140074047, m.mer, miljø
129	1	Gårdsmiljø Hebekk, bygnr. 12236719, 140074152, 140074160, 140074179, 140074144, 148905142
131	1	Gårdsmiljø Rullestad, bygnr. 140074802, 140074810, 140074829
131	7	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	10	ski middelalderkirke, kulturmiljølet rundt
131	16	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	31	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	101	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	103	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
132	6	Lensmannsgården, tun med bolig, driftsbygning, uthus, fjøs
132	90	Sander Østre, bolig, uthus
132	253	Villa Underland, bolig med garasje og tilbygg
133	1	Gårdsmiljø Kappell-Sander, bolig, stabbur, driftsbygning, uthus, bryggerhus
133	5	Waldemarhøy med miljø, Ustvedthuset, Stabbur
133	6	bolig, miljøet i Holtekvartalet
133	7	bolig, miljøet i Holtekvartalet
133	8	Bolighus Fagertun, eldre boligbebyggelse i Ski
133	10	Bolighus med butikk Lund, uthus, eldre boligbebyggelse i Ski
133	14	to bolighus og et uthus, miljøet i Holtekvartalet
133	281	miljøet i Holtekvartalet
134	12	bolig Almas hus, miljøet i Holtekvartalet
134	15	bolighus Nyborg, eldre uthus, miljøet i Holtekvartalet
134	33	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	40	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	53	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	59	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	75	bolig, miljøet langs Kirkeveien

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
134	82	Ski hotell med omkringliggende kulturmiljø
134	86	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	129	miljøet i Holtekvartalet
134	133	Forretningsbygg Rutheimgården
134	147	Bolig og forretningsbygg Torvang/Næss-gården
134	225	bolig Dagli, 60-talls hus tegnet av Per Amund Riseng
137	259	miljø, bolig og drengestue søndre Finstad gård
137	260	miljø, Våningshus, stabbur, søndre Finstad gård
141	13	bolig Drømtorp (vestre, tidligere tilkn. Drømtorp bruk)
149	13	stasjonsmiljø Skotbu
150	8	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
152	9	Område ved kråkstad stasjon
232	47	Bekkensten, miljø, hytte bygnr. 16885622
232	68	bjørnsrud, tundannelse med bolig og to uthus
232	71	Våningshus og miljø, tundannelse
233	5	bolig, stabbur, miljø
233	7	gårdsmiljø Vestre Oppegård
234	1	bolig, uthus, tunmiljø
235	1	to bolighus og driftsbygning, tundannelse, kulturmiljø
235	2	Svartskog brygge, veitrasè
235	5	bolig, eldre uthus, miljø
235	7	tundannelse med bålerud skole, bolighus, do, stall, driftsbygning
235	10	bolighus, uthus, miljø
235	14	bålerud brygge, miljø
235	15	miljø, tundannelse bålerud gård, eldre bebyggelse
235	17	lysthus, eldre hageanlegg
235	21	bolig, miljø
235	32	bolighuset Linnekastet, uthus, miljø
235	51	fritidsbolig, miljø
235	61	enebolig "Tuften", miljø
235	62	enebolig Uranienborg, miljø
235	64	enebolig Furuly (hytte+ jordkjeller), miljø
235	65	enebolig Knausen, utedo, miljø
235	72	Svartskog kolonial med tilhørende lagerbygninger, miljø
235	80	enebolig Skogsrud, miljø
235	86	enebolig Kanora, miljø
235	114	enebolig Rødstuen, uthus, miljø
235	147	enebolig Vildmark, miljø
236	1	kulturmiljø ved søndre oppegård, eldre bebyggelse
237	5	kulturmiljø ved sjødalenga, bolighus, vedskjul, hytter (fjøs og hønsehus)
237	12	miljø - sjødalsstrand
239	55	miljø Li gård, uthus
239	63	Miljø, Industrikulturminner mm. i Gjersjøelvdalen
239	64	miljø Solerud, bolighus, garasje
239	65	miljø, bolig Utsikten
239	66	miljø Øvre Langstrøm, bolighus
239	130	miljø Li gård, driftsbygning, enebolig
239	133	Kodak- bygget, se bestemmelser i reg.plan.
240	46	bolighus, uthus, miljø
240	49	bolighus Støyl, miljø
240	50	bolighus Heimen, miljø
240	57	bolighus, miljø
240	60	bolighus, miljø
240	67	Gamle Oppegård rådhus med omgivelser
240	97	Bolighus Mariefred, miljø
240	132	bolighus Strandli, uthus, miljø
240	133	bolighus Lisbo, miljø
240	135	Tårnhuset
240	163	bolighus Liljen, uthus
240	175	bolighus Aalborg, uthus, miljøet i Holteveien
240	179	bolighus Solsæter, miljøet i Holteveien
240	182	Jahren, to bolighus, miljø i Holteveien
240	202	Skogsland, forsamlingshus, miljø
240	261	Solbråtanveien 52, bolighus, uthus,
240	302	Høiden, bolighus, skjul, miljø
240	303	Nymark, bolighus, uthus, miljø
240	329	Høgset, bolighus, miljø
240	345	Kolbotn kirke, kirkemiljø
240	489	Omrerudveien 36, uthus/gammel sommerhytte, miljø
240		Kullebunnen, bolighus, skjul, drengstue, miljø gårdstun, låve
241	22	Tømtehytta, driftsbygg, stue, miljø gårdstun
241	41	Ekornrud, bolighus, skjul, miljø
242	5	Dammen, stue, miljø
242	8	Skovly, bolighus, uthus/do, miljø
242	22	Frydenbergveien 5, bolighus, uthus (sammenbygd)
243	106	Aspelund, bolighus, uthus, miljø
243	107	Askli, bolighus, miljø
243	109	Fjeldthun, velhus, miljø
243	196	Stalheim, bolighus, uthus, miljø
243		Vestre Greverud, bolighus, miljø
244	1	Sætre nedre, bolighus, miljø
244	9	Sæterhøyden, miljø, bolighus
244	43	Sætrebråten, fabrikk, miljø rundt fabrikkbygg
244	44	Fridheim, bolighus, miljø
244	57	Young, bolighus, uthus, miljø
244	97	Bakketun, bolighus, uthus, miljø
244	105	Bjergbakken, bolighus, miljø
244	121	Solfjeld, uthus, miljø

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
244	123	Bolig/gammel butikk, miljø
244	127	Sæterskansen, bolighus, uthus, lager, miljø
244	129	Heimen, bedehuset, miljø
244	161	bolighus, miljø
244	162	Greverud skole, skolehus, toalettbygning, gymsalg, miljø skolegård
244	191	Lindheim, bolighus, miljø
244	198	Miljø rundt bolighus
244	247	Solvang, kolonihandel, uthus, miljø
244	287	Solglimt, bolighus, miljø
244	627	Fjellklang, bolighus, uthus, miljø
244	637	Furuseter, bolighus, miljø
244	659	Kollen, uthus, bolighus, miljø
244	825	Sætre, bolighus, miljø
244	846	Oppegård stasjon, gamle stasjonsbygget, stasjonsmiljø
244	948	Sætre nedre, miljø, uthus
245	1	Kurud gård, bolighus, stabbur, drengestue, miljø gårdstun + Åsen, bolighus, uthus, miljø miljø gårdstun
245	9	Sjeisen, bolighus, miljø
246	1	miljø, Dal gård bolighus, stabbur
246	4	miljø øst for vei, Villa Sandvigen, brønnhus, bolig, garasje
246	7	Gjersjøen bensinstasjon, miljø
246	16	miljø Tyrigraven, restaurantbygg
246	23	miljø Tyrigrava strandsone
248	32	miljø gårdstun, bolighus, vognskjul
248	33	Kruttmølleplassen, driftsbygg, bryggerhus, damhus, miljø rundt tun og skog.
248	39	Ljansbruket, Berget, Holmen (hytte), bryggerhus, tømmerhytte, uthus, båthus, miljø
248	41	miljø. Industrikulturminner mm. i Gjersjøelvdalen
248	46	Kruttmølleplassen, driftsbygg, bolighus, miljø
249	4	Sagstuen, hovedhus, stall, vognskur, hønsehus
249	171	Fløisbonn, drengestue, hovedhus, miljø gårdstun
0	0	miljø, eiendommen har flere teiger
0	1	miljø, eiendommen har flere teiger
133	20	miljø Holtekvartalet
133	27	Miljø Holtekvartalet
235	20	miljø, sommerbolig, snekkerbod, uthus, svartsk- og brygge
237	1	miljø, bolighus, gårdsbruk
237	2	bygg, miljø, sørdalsstrand, søndre sjødalsstrand,
237	6	Våningshus og miljø
235	196	svarskogveien 11, R A vei 145miljø
240	161	skolebygg, miljø
134	9	Miljø Holtekvartalet
134	66	Miljø Holtekvartalet, uthus, to eneboliger
134	145	Miljø Holtekvartalet

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
141	98	Miljø Ski middelalderkirke
144	7	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
144	8	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
144	9	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
145	4	Miljø Forretningsbygg Rutheimgården
146	5	Miljø Ski middelalderkirke
152	8	Stasjonsmiljø Kråkstad
235	38	miljø, eldre trappeanlegg
235	42	miljø, eldre trappeanlegg
235	171	Roald Amundsens vei 145, miljø,
235	172	Roald Amundsens vei 145, miljø,
247	1	skytestilling ved Gjersjøen/Gjersjø bru, også stillinger på andre siden av veien
60	6	stasjonsmiljø Kråkstad, stasjonsbygning, toalett
60	7	stasjonsmiljø Kråkstad
75	3	Kjeppestad Herredshus
77	2	Gårdsmiljø Nordre Ski med eldre bebyggelse, bolighus, bryggerhus, kulturmiljøet rundt Ski middelalderkirke
77	16	Gårdsmiljø Nordre Ski, kulturmiljøet rundt Ski middelalderkirke
116	2	gårdsmiljø Klokkerud, bolighus, stabbur
122	2	Langhus skole, gamleskolen (Lillebjørn)
122	18	Miljøet rundt Langhus gård
122	38	Miljøet rundt Langhus gård
122	158	Miljøet rundt Langhus gård
122	159	Miljøet rundt Langhus gård
122	160	Miljøet rundt Langhus gård
122	161	Miljøet rundt Langhus gård
129	591	Dagbo, institusjonsbygg
131	48	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	60	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	61	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
240	5	Stasjonsmiljø rundt Kolbotn stasjon
240	23	Solbraaten, bolighus, miljø
240	38	Authen, bolighus, miljø
240	61	Bergland, bolighus, miljø
240	73	Belsjø, bolighus, miljø
240	129	Bekkedal, bolighus, miljø
240	140	Arnestad, bolighus, miljø
240	177	Engen, bolighus, miljø
240	218	Dalali, bolighus, miljø
240	257	Haga, bolighus, uthus, miljø
240	269	Villa Breskekjær
240	286	Kolbotn skole/Wendelborg, sidebygg, skolebygg, skolegårdmiljø

Hensynssone H570_2
Kulturmiljø

Gnr.	Bnr.
88	1
90	2
90	4
90	5
90	13
95	17
107	2
107	247
123	8
123	11
123	15
123	20
123	70
123	78
123	81
123	128
123	131
123	139
123	140
123	141
123	152

Gnr.	Bnr.
123	158
123	189
123	208
129	389
129	422
129	423
129	424
131	1
131	2
131	44
131	55
131	64
131	79
131	110
132	39
132	116
132	174
133	1
133	5
133	9
133	12

Gnr.	Bnr.
133	21
133	176
133	228
133	301
134	5
134	65
134	183
134	219
134	303
145	5
146	3
240	14
240	19
240	21
240	32
240	40
240	45
240	46
240	65
240	74
240	78

Gnr.	Bnr.
240	94
240	131
240	140
240	156
240	178
240	178
240	178
240	226
240	258
240	281
242	8
243	11
243	38
243	53
243	99
243	106
243	271
243	860
243	1307
244	24
244	57

Gnr.	Bnr.
244	64
244	65
244	79
244	97
244	124
244	133
244	156
244	158
244	187
244	264
244	279
244	309
244	336
244	537
244	551

Hensynssone H570_7
Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2
137	1	3
137	1	4
137	1	5
137	1	6
137	1	7
137	1	8
137	1	9
137	1	10
137	1	11
137	1	12
137	1	13
137	1	14
137	1	15
137	1	16
137	1	17
137	1	18
137	1	19
137	1	20
137	1	21
137	1	22
137	1	23
137	1	24
137	1	25
137	1	26
137	1	27
137	1	28
137	1	29
137	1	30
137	1	31
137	1	32
137	1	33
137	1	34
137	1	35
137	1	36
137	1	37
137	1	38
137	1	39
137	1	40
137	1	241
137	1	42
137	1	43

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	45
137	1	46
137	1	47
137	1	48
137	1	49
137	1	50
137	1	51
137	1	52
137	1	53
137	1	55
137	1	56
137	1	57
137	1	58
137	1	59
137	1	60
137	1	62
137	1	63
137	1	64
137	1	65
137	1	66
137	1	67
137	1	68
137	1	69
137	1	70
137	1	71
137	1	72
137	1	73
137	1	74
137	1	75
137	1	76
137	1	77
137	1	78
137	1	81
137	1	82
137	1	83
137	1	84
137	1	85
137	1	86
137	1	87
137	1	88
137	1	89
137	1	90

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	91
137	1	92
137	1	93
137	1	94
137	1	95
137	1	98
137	1	99
137	1	100
137	1	102
137	1	103
137	1	104
137	1	105
137	1	106
137	1	107
137	1	108
137	1	109
137	1	110
137	1	111
137	1	112
137	1	113
137	1	114
137	1	115
137	1	116
137	1	117
137	1	118
137	1	119
137	1	120
137	1	121
137	1	122
137	1	123
137	1	125
137	1	126
137	1	127
137	1	128
137	1	129
137	1	130
137	1	131
137	1	132
137	1	133
137	1	134
137	1	135
137	1	136

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	137
137	1	138
137	1	139
137	1	140
137	1	141
137	1	142
137	1	143
137	1	144
137	1	145
137	1	146
137	1	147
137	1	148
137	1	149
137	1	150
137	1	151
137	1	152
137	1	153
137	1	154
137	1	155
137	1	156
137	1	157
137	1	158
137	1	159
137	1	160
137	1	161
137	1	162
137	1	163
137	1	164
137	1	165
137	1	166
137	1	167
137	1	168
137	1	169
137	1	170
137	1	171
137	1	172
137	1	173
137	1	174
137	1	175
137	1	176
137	1	177
137	1	178

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	179
137	1	180
137	1	181
137	1	182
137	1	183
137	1	184
137	1	185
137	1	187
137	1	189
137	1	190
137	1	191
137	1	192
137	1	195
137	1	196
137	1	197
137	1	198
137	1	199
137	1	200
137	1	201
137	1	202
137	1	203
137	1	204
137	1	205
137	1	206
137	1	207
137	1	208
137	1	210
137	1	211
137	1	212
137	1	213
137	1	214
137	1	215
137	1	216
137	1	217
137	1	218
137	1	219
137	1	220
137	1	221
137	1	222
137	1	223
137	1	224
137	1	225
137	1	226
137	1	228

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	229
137	1	230
137	1	231
137	1	232
137	1	233
137	1	234
137	1	235
137	1	236
137	1	237
137	1	238
137	1	239
137	1	240
137	1	241
137	1	242
137	1	243
137	1	245
137	1	246
137	1	248
137	1	249
137	1	250
137	1	251
137	1	252
137	1	253
137	1	254
137	1	255
137	1	256
137	1	257
137	1	258
137	1	259
137	1	260
137	1	261
137	1	262
137	1	263
137	1	264
137	1	265
137	1	266
137	1	268
137	1	269
137	1	271
137	1	272
137	1	273
137	1	274
137	1	275
137	1	276

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	277
137	1	278
137	1	279
137	1	280
137	1	281
137	1	282
137	1	283
137	1	284
137	1	285
137	1	286
137	1	287
137	1	288
137	1	289
137	1	290
137	1	292
137	1	294
137	1	295
137	1	296
137	1	297
137	1	298
137	1	299
137	1	300
137	1	301
137	1	302
137	1	303
137	1	304
137	262	0
137	310	8
137	310	10
137	310	12
137	310	14
137	310	16
137	310	19
137	310	21
137	310	22
137	310	24
137	310	25
137	310	27
137	310	28
137	310	29
137	310	30
137	310	31
137	310	36
137	310	39

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	310	43
137	310	44
137	310	45
137	310	47
137	310	48
137	310	49
137	310	50
137	310	51
137	310	52
137	310	53
137	310	56
137	310	57
137	310	58
137	310	59
137	310	60
137	310	61
137	310	62
137	572	0
137	573	0
137	574	0
137	575	0
137	576	0
137	577	0
137	578	0
137	579	0
137	580	0
137	581	0
137	582	0
137	587	0
137	589	0
137	590	0
137	601	0
137	602	0
137	603	0
137	646	0
137	647	0
137	648	0
137	649	0
137	650	0
137	651	0
137	652	0
137	653	0
137	654	0
137	655	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	661	0
137	662	0
137	710	0
137	711	0
137	712	0
137	713	0
137	714	0
137	770	0
137	771	0
137	772	0
137	773	0
137	774	0
137	775	0
137	776	0
137	777	0
137	778	0
137	795	0
137	796	0
137	798	0
137	799	0
137	801	0
240	558	0
240	578	0
240	580	0
240	587	0
240	588	0
240	589	0
240	592	0
240	593	0
240	594	0
240	595	0
240	596	0
240	597	0
240	598	0
240	599	0
240	600	0
240	601	0
240	602	0
240	603	0
240	604	0
240	605	0
240	606	0
240	839	0
240	840	0

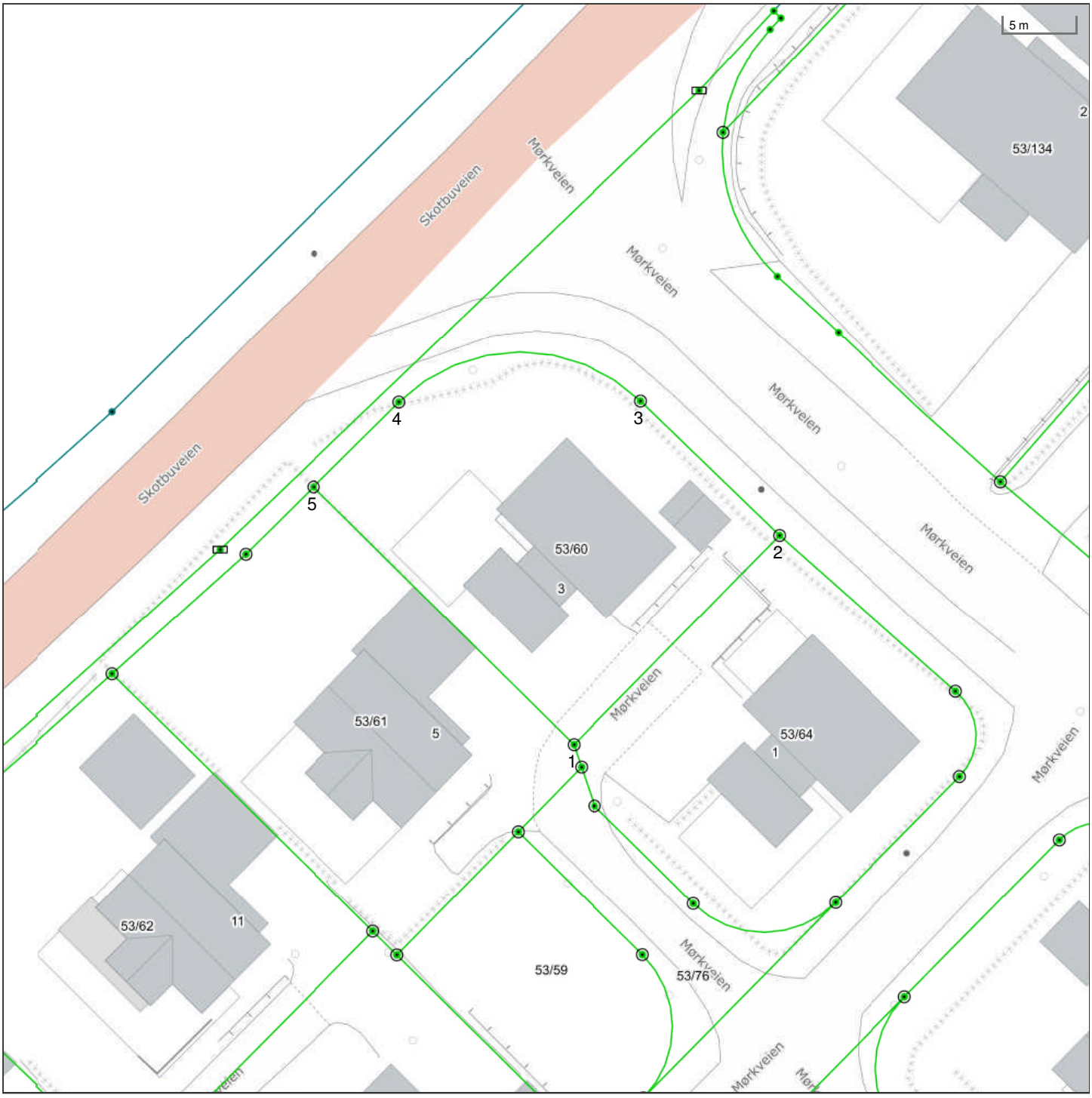
Gnr.	Bnr.	Fnr.
240	841	0
240	842	0
240	843	0
240	844	0
240	845	0
240	846	0
240	847	0
240	848	0
240	849	0
240	850	0
240	851	0
240	852	0
240	853	0
240	854	0
240	855	0
240	856	0
240	857	0
240	858	0
240	859	0
240	860	0
247	174	0
247	188	0
247	189	0
247	227	0
247	228	0
247	229	0
247	230	0
247	231	0
247	232	0
247	233	0
247	234	0
247	235	0
247	236	0
247	237	0
247	238	0
247	240	0
247	241	0
247	242	0
247	243	0
247	244	0
247	245	0
247	246	0
247	247	0
247	248	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
247	249	0
247	250	0
247	251	0
247	252	0
247	253	0
247	254	0
247	255	0
247	256	0
247	257	0
247	258	0
247	259	0
247	260	0
247	261	0
247	262	0
247	263	0
247	270	0
247	271	0
247	272	0
247	273	0
247	274	0
247	275	0
247	276	0
247	278	0
247	279	0
247	280	0
247	281	0
247	282	0
247	283	0
247	284	0
247	285	0
247	286	0
247	287	0
247	288	0
247	289	0
247	290	0
247	291	0
247	292	0
247	293	0
247	294	0
247	295	0
247	296	0
247	297	0
247	298	0
247	299	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
247	300	0
247	301	0
247	302	0
247	303	0
247	304	0
247	305	0
247	306	0
247	307	0
247	308	0
247	309	0
247	310	0
247	311	0
247	312	0
247	313	0
247	314	0
247	315	0
247	316	0
249	125	0
249	151	0
249	152	0
249	176	0
249	449	0
249	450	0
249	510	0
249	511	0
249	512	0
249	513	0
249	514	0
249	515	0
249	740	0
249	741	0
249	742	0
249	743	0
249	744	0
249	745	0
249	746	0
249	747	0
249	748	0
249	749	0
250	29	0

Utskriftsdato: 18.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 53/60//



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	481,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615106	**Øst**	609458	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615094,5	609460,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,40	
2	6615109,4	609474,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,35	
3	6615118,39	609464,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,38	
4	6615117,83	609447,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,61	11,99
5	6615111,8	609442,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,34	

Utskriftsdato: 18.08.2026

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.**	53	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mørkveien 3, 1409 SKOTBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12928531	193	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	123

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mørkveien 3, 1409 Skotbu
Gnr. 53, Bnr. 60, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309260150

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
