PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SKOGSÅSEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

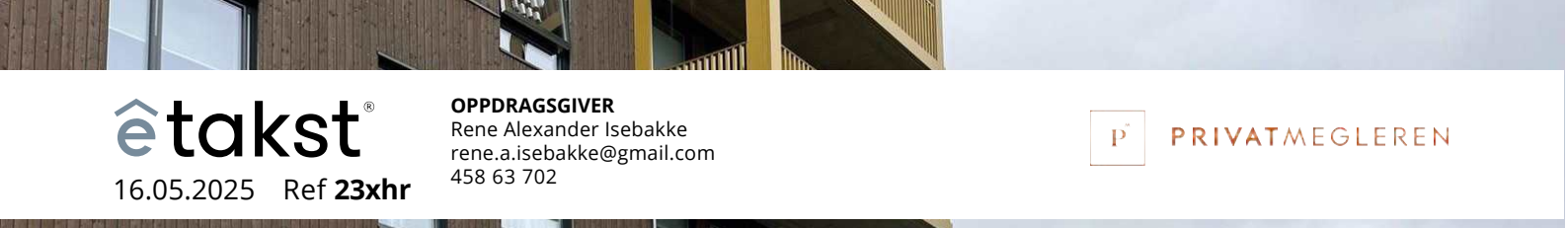
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



etakst®
16.05.2025 Ref **23xhr**

OPPDRAGSGIVER
Rene Alexander Isebakke
rene.a.isebakke@gmail.com
458 63 702

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 09.05.2025

SKOGSÅSEN 6, 1412 SOFIEMYR

Selveierleilighet på felleseiet tomt

GNR 241 BNR 94 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ekornrud

Meglers verdivurdering

6 500 000

Ekskl. fellesgjeld

Fellesgjeld	Totalt
0	**6 500 000**

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	5 m²	0 m²	18 m²	0 m²	0 m²

Tomt - ifølge offentlige registre 6625 m²

Byggeår	2023
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5000

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Trelastveien 18B, 1415 Oppegård	04.11.2024	7 450 000	0	7 450 000	2020	103 m²
2	Trelastveien 10C, 1415 Oppegård	23.01.2025	6 600 000	0	6 600 000	2020	86 m²
3	Trelastveien 1C, 1415 Oppegård	25.04.2025	6 925 000	0	6 925 000	2019	96 m²

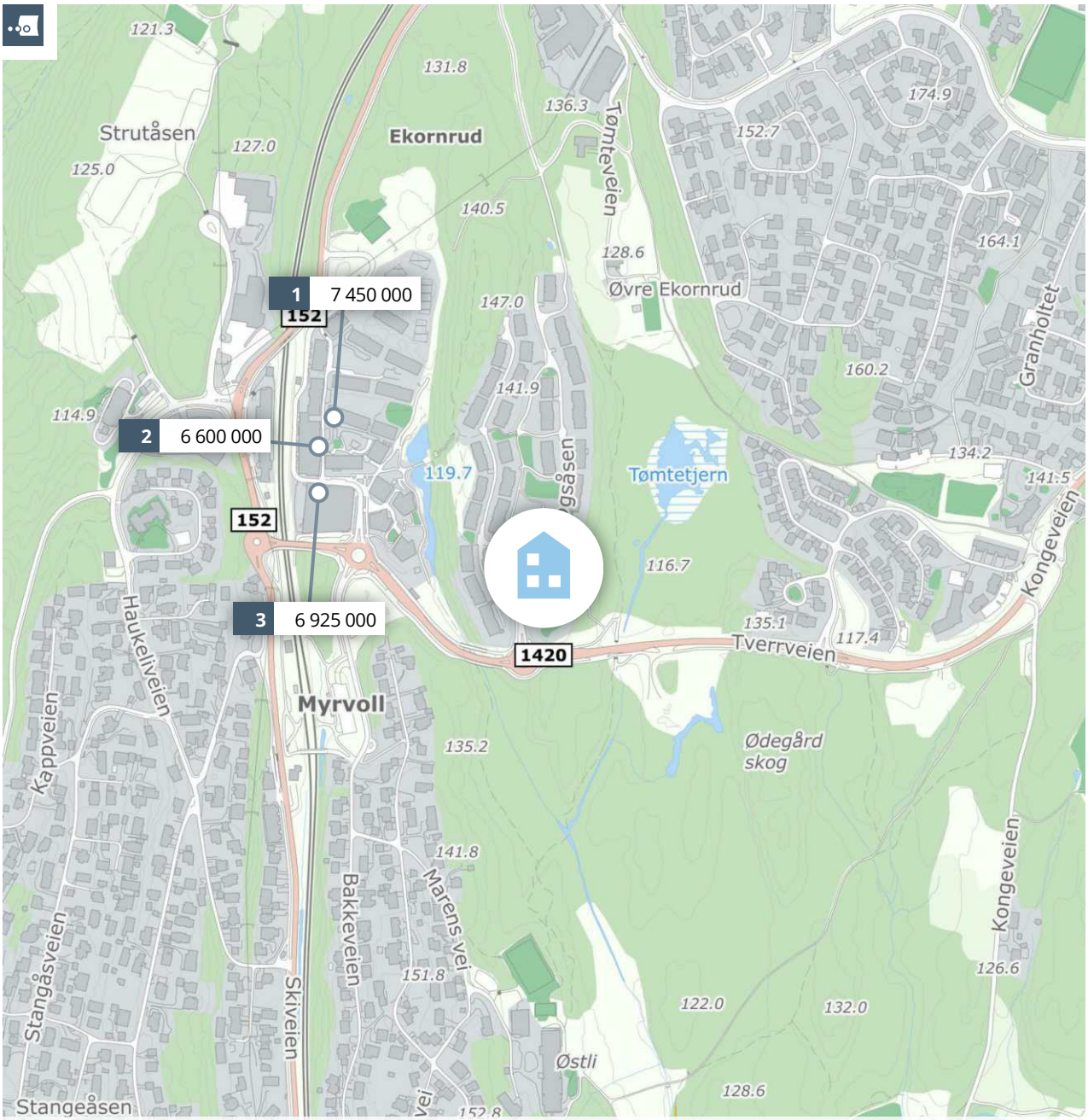
Stor, lys og moderne 4-roms selveierleilighet fra 2023 i beliggende i 2. etasje - Sentral beliggenhet på Myrvoll. Leiligheten inneholder 3 soverom, bod/teknisk rom, flott bad/wc med vaskeroms innredning,
gjeste toalett, velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer og stor stue med god plass til både spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement. En balkong på ca. 12,3 m² og en balkong på ca. 6 m².
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg utstyrt med ladeboks til el-bil. Utvendig sportsbod på 5 m².

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Stian Breda-Ruud
Privatmegleren Renommé AS
sbr@privatmegleren.no
977 37 796

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

SKOGSÅSEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 16.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogsåsen 6, 1412 SOFIEMYR

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 241 BNR 94 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ekornrud

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	72 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	5 m²	0 m²	18 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	5 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trelastveien 18 B 103 m² 2020	2. etg	3 sov		04.11.2024	7 600 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**72 330**
2	Trelastveien 10 C 86 m² 2020	4. etg	3 sov		23.01.2025	5 950 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**76 744**
3	Trelastveien 1 C 96 m² 2019	4. etg	2 sov		25.04.2025	6 990 000	**6 925 000**	0	6 925 000	**72 135**

Stor, lys og moderne 4-roms selveierleilighet fra 2023 i beliggende i 2. etasje - Sentral beliggenhet på Myrvoll. Leiligheten inneholder 3 soverom, bod/teknisk rom, flott bad/wc med vaskeroms innredning,
gjeste toalett, velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer og stor stue med god plass til både spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement. En balkong på ca. 12,3 m² og en balkong på ca. 6 m².
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg utstyrt med ladeboks til el-bil. Utvendig sportsbod på 5 m².

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.03.2023		23.03.2023	-	6 315 000	-	6 315 000	2

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

Leiligheter til salgs i Østre Ekornrud grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 891 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i Østre Ekornrud grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

4.8M
4.7M
4 613 000 Prisantydning i snitt
4 546 000 Salgspris i snitt
4.5M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 687 Østre Ekornrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd

72 222 Skogsåsen 6 Totalpris 6 500 000

68 980 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Skogsåsen 6
1412 Sofiemyr

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 15/05/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:241, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Frida Elise Maurveg og Rene Alexander Isebakke
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	2023
Tomt:	6625 m²
Kommune:	Nordre Follo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stian Breda-Ruud v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper, lekeapparater og sykkelstativ. Asfaltert/støpt internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk i betong-, stål- og elementdekker samt trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste/stabile masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning eller forblendet med skifer.
Flatt tak med antatt asfaltplater/takmembran. Ikke undersøkt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 4-roms selveierleilighet godt beliggende på Myrvoll på Sofiemyr. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk- og småhus.
Fra boligen er det kort avstand til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Standard fra byggeår.
Flislagt bad og kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer.
Boligen disponerer to balkonger på hhv. 12,3 og 6 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,49m.
OBOS er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 92124989.
Dørtelefon med videobilde montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes via radiatorer tilknyttet fjernvarme/sentralfyr.
Varmekabel i gulv på bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i stue og entré, tilkoblet felles alarmsentral.
Det er installert sprinkleranlegg i boligen.

Parkering:
Med boligen følger det en biloppstillingsplass med elbil-lader. Felles oppvarmet garasje.
Ellers er det parkering gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert .....
Megleropplysninger datert 07.05.2025.
Kommunale gebyrer for seksjon 4.
Vedtekter og husordensregler.
Protokoller fra ekstraordinære årsmøter.
Prosjektering av bad.
Byggesakstegning datert 30.04.2020.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad og wc. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad. Plater over benkeplate på kjøkken. Øvrige vagger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad, wc og entré. Himlingsplater i bod. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen fremstår som lik ift. fremvist byggesakstegning datert 30.04.2020.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 5.000,- og inkluderer garasje, a-kto. fyring, internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, forretningsførsel, mm..

Kommunale avgifter (avløp, renovasjon og vann) faktureres direkte til eier og kommer i tillegg til felleskostnader.
Kommunale avgifter er oppgitt til kr. 28.371,- for 2024 og stipulert til kr. 32.078,- for 2025. Kommunale avgifter avregnes og faktureres etter faktisk forbruk.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 7.381,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 07.05.2025 og Nordre Follo kommune datert 06.05.2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2	90			18	87	3
Ute		5				
SUM BYGNING	90	5		18	87	3
SUM BRA	95					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, wc, tre soverom, bod og entré.

BRA-e:

Utebod målt til ca. 5 kvm. (merket med nr. 4).

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av to balkonger målt til ca. 6 og 12,3 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Frida Elise Maurveg og Rene Aleksander Isebakke.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

15/05/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Gulvstående badekar med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med rainfall dusjhode og spylehode.
Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speilskap med overliggende lyslist.
Vegghengt oppbevaringsskap og klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall fra flis ved terskel til overside av slukrist.

Merknader: Det var ikke mulig å måle fall i dusjsonen grunnet plassering av badekar.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Merknader: Det fremvist dokumentasjon for prosjektering av badet.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke er mulig uten å gjøre destruktive inngrep.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

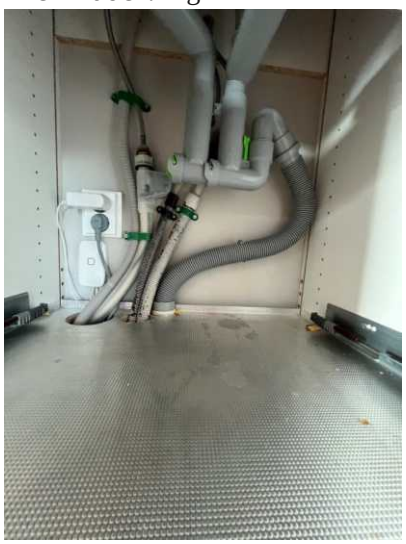
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Marbodal, installert i 2023.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Lyst grønne folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp tilknyttet sentralt avtrekk/ventilasjon.

Det er integrert komfyrvakt i ventilator.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Ingen merknader.





©mstr.no

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Standard fra byggeår.

Merknader: Det ble registrert noe dårlig utført maling av vegger (steder hvor malingen ikke dekker).

Det ble registrert noe tørkesprekker i hjørner samt overganger mellom tak og vegger. Ikke uvanlig over tid da vegger og tak konstant er utsatt for mindre vibrasjoner samt at materialer tørker inn.

Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører i 3-lags isolerglass fra 2021.
Ytterdør i tre og med brann- og lydklassifisering EI-30/40dB.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer to balkonger målt til ca. 6 og 12,3 kvm.

Støpt betongdekke til gulv.
Rekkverk med frostede glassplater, stendere og håndløper i lakkert stål.
Det er etablert utelys.

Høyde på rekkverk ble målt til 105 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

Merknader: Ingen merknader.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør av type rør-i-rør.

Stoppekraner lokalisert i fordelerskap på vegg i bad.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ingen merknader.



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet fjernvarme for kaldt- og varmt forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekk via ventil i tak/vegg på bad, wc, stue og ventilator på kjøkken.
Tilluftsventiler på vegg i oppholdsrom.
Aggregat er plassert i bod.

Til info:
Balansert ventilasjon er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. I Norge er det krav til luftskifte i nye boliger og ulike krav til luftmengder i ulike rom. For å sikre disse kravene er balansert ventilasjon den beste løsningen. Med varmegjenvinning vil også opp til 85% av varmen i boligen bli gjenvunnet. Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

Merknader: Ingen merknader.





©mstr.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere plassert i felles fordelerskap sammen med måler utenfor bolig.
Det er montert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 235V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

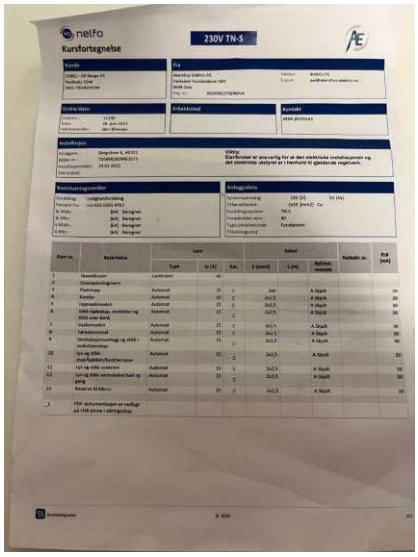
Det er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring for el-arbeider datert 01.03.2023 utført av Akershus Elektro AS.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Skogsåsen 6
1412 Sofiemyr

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 15/05/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:241, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Frida Elise Maurveg og Rene Alexander Isebakke
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	2023
Tomt:	6625 m²
Kommune:	Nordre Follo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stian Breda-Ruud v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper, lekeapparater og sykkelstativ. Asfaltert/støpt internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk i betong-, stål- og elementdekker samt trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste/stabile masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning eller forblendet med skifer.
Flatt tak med antatt asfaltplater/takmembran. Ikke undersøkt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 4-roms selveierleilighet godt beliggende på Myrvoll på Sofiemyr. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk- og småhus.
Fra boligen er det kort avstand til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Standard fra byggeår.
Flislagt bad og kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer.
Boligen disponerer to balkonger på hhv. 12,3 og 6 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,49m.
OBOS er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 92124989.
Dørtelefon med videobilde montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes via radiatorer tilknyttet fjernvarme/sentralfyr.
Varmekabel i gulv på bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i stue og entré, tilkoblet felles alarmsentral.
Det er installert sprinkleranlegg i boligen.

Parkering:
Med boligen følger det en biloppstillingsplass med elbil-lader. Felles oppvarmet garasje.
Ellers er det parkering gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert .....
Megleropplysninger datert 07.05.2025.
Kommunale gebyrer for seksjon 4.
Vedtekter og husordensregler.
Protokoller fra ekstraordinære årsmøter.
Prosjektering av bad.
Byggesakstegning datert 30.04.2020.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad og wc. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad. Plater over benkeplate på kjøkken. Øvrige vagger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad, wc og entré. Himlingsplater i bod. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen fremstår som lik ift. fremvist byggesakstegning datert 30.04.2020.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 5.000,- og inkluderer garasje, a-kto. fyring, internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, forretningsførsel, mm..

Kommunale avgifter (avløp, renovasjon og vann) faktureres direkte til eier og kommer i tillegg til felleskostnader.
Kommunale avgifter er oppgitt til kr. 28.371,- for 2024 og stipulert til kr. 32.078,- for 2025. Kommunale avgifter avregnes og faktureres etter faktisk forbruk.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 7.381,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 07.05.2025 og Nordre Follo kommune datert 06.05.2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2	90			18	87	3
Ute		5				
SUM BYGNING	90	5		18	87	3
SUM BRA	95					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, wc, tre soverom, bod og entré.

BRA-e:

Utebod målt til ca. 5 kvm. (merket med nr. 4).

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av to balkonger målt til ca. 6 og 12,3 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Frida Elise Maurveg og Rene Aleksander Isebakke.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

15/05/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Gulvstående badekar med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med rainfall dusjhode og spylehode.
Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speilskap med overliggende lyslist.
Vegghengt oppbevaringsskap og klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall fra flis ved terskel til overside av slukrist.

Merknader: Det var ikke mulig å måle fall i dusjsonen grunnet plassering av badekar.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Merknader: Det fremvist dokumentasjon for prosjektering av badet, men ikke for utførte arbeider.
Dokumentasjon bør rekvireres. Forholdet gir lokal TG2.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke er mulig uten å gjøre destruktive inngrep.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

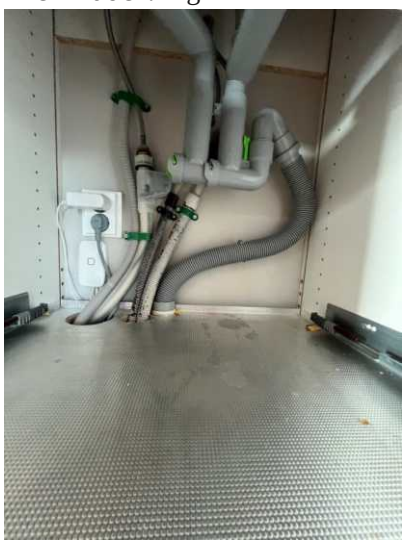
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Marbodal, installert i 2023.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Lyst grønne folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp tilknyttet sentralt avtrekk/ventilasjon.

Det er integrert komfyrvakt i ventilator.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Ingen merknader.





©mstr.no

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Standard fra byggeår.

Merknader: Det ble registrert noe dårlig utført maling av vegger (steder hvor malingen ikke dekker).

Det ble registrert noe tørkesprekker i hjørner samt overganger mellom tak og vegger. Ikke uvanlig over tid da vegger og tak konstant er utsatt for mindre vibrasjoner samt at materialer tørker inn.

Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører i 3-lags isolerglass fra 2021.
Ytterdør i tre og med brann- og lydklassifisering EI-30/40dB.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer to balkonger målt til ca. 6 og 12,3 kvm.

Støpt betongdekke til gulv.
Rekkverk med frostede glassplater, stendere og håndløper i lakkert stål.
Det er etablert utelys.

Høyde på rekkverk ble målt til 105 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

Merknader: Ingen merknader.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør av type rør-i-rør.

Stoppekraner lokalisert i fordelerskap på vegg i bad.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ingen merknader.



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet fjernvarme for kaldt- og varmt forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekk via ventil i tak/vegg på bad, wc, stue og ventilator på kjøkken.
Tilluftsventiler på vegg i oppholdsrom.
Aggregat er plassert i bod.

Til info:
Balansert ventilasjon er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. I Norge er det krav til luftskifte i nye boliger og ulike krav til luftmengder i ulike rom. For å sikre disse kravene er balansert ventilasjon den beste løsningen. Med varmegjenvinning vil også opp til 85% av varmen i boligen bli gjenvunnet. Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

Merknader: Ingen merknader.





©mstr.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere plassert i felles fordelerskap sammen med måler utenfor bolig.
Det er montert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 235V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

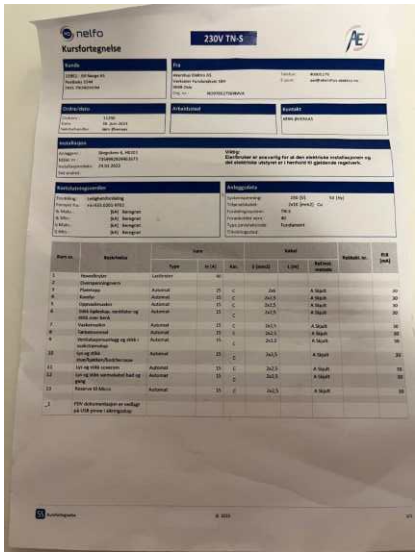
Det er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring for el-arbeider datert 01.03.2023 utført av Akershus Elektro AS.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Lokal TG2 for manglende dokumetasjon av utførte arbeider på bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rene Alexander Isebakke	Frida Elise Maurveg

Gateadresse
Skogsåsen 6

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92124989

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251007

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert badekar og dusj-dører. Byttet blandbatteri i dusjen. Hull ble tettet med silikon. Bytte fra speil til speilskap over vask
Arbeid utført av	René Alexander Isebakke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert 1 stk ekstra stikkontakt på soverom i forbindelse med montering av garderobeskap. Montert 1 stk ekstra stikkontakt på soverom/kontor for arbeidsbord. Montert 1 stk ekstra stikkontakt på servantskap på bad.
Arbeid utført av	René Alexander Isebakke

Filer

Samsvarserklaering.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	De ble i 2023 utført kontroll fra Nettselskap

Filer

Kontroll Elvia.pdf

Document reference: 40251007

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert ved p-plass i garasje. Anlegget er knyttet til et felles ladeanlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251007

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
René Alexander Isebakke	732d0fe522949302e6e2e56b9c56c74fac981cc0	15.05.2025 20:00:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Elise Maurveg	6495a4c031bf52fbdfd8e893f9eb56a438827958	15.05.2025 20:02:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251007

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

Privatmegleren Renommé As
v/Stian Breda-Ruud
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: stian.breda-ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251007 . Vår ref.: 1851-1-04 Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tretoppen Boligsameie
Organisasjonsnr:	930868434
Seksjonseier:	Maurveg, Frida Elise
Medeier:	Isebakke, Rene Alexander
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Skogsåsen 6, 1412 SOFIEMYR
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	241
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 92124989.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

1.1.25: 3% økning av felleskostnader, parkering og internett
En garasjeplass skal tinglyses med ideell 1/57 av gnr. 241, bnr. 94, snr. 47 i Nordre Follo Kommune (Knr. 3207). Husk å få riktig brøk. Parkeringsplass kan kun selges til eiere i boligsameiet. Selges en garasjeplass internt i sameiet må styret og OBOS få beskjed om dette slik at vedlegg i vedtektene blir oppdatert. Kjøper blir fakturert 1/2 time i administrasjonsgebyr. Utleie av garasjeplasser kan kun gjøres til andre beboere/ eiere i sameiet. Administrasjonskostnader ved flytting og utleie er kr 1.500 for administrasjonsarbeid. Styret fakturerer dette og følger opp. Ref. husordensreglene pkt. 9. Sameiet har vedtatt på årsmøtet å bli en del av Velforeningen på Skogsåsen som er opprettet høsten 2024 og er gående fra 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 999,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 345,57	
Bredbånd	324,45	
Parkering	329,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	360,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 381,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Øyvind Iversen, e-post: tretoppen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler
For
Tretoppen boligsameie

Vedtatt på årsmøte 25 april 2024.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. FDV dokumentasjon har også stor betydning for den enkelte seksjon

Vedtektene for sameiet og garasjesameiet kan leses her

FDV dokumentasjon som levert på minnepinne til alle seksjoner kan lastes ned her. FDV dokumentasjon har informasjon samt tips og råd til den enkelte seksjonseier for god bruk og godt vedlikehold.

Innhold

1. Hensikt 2
2. Hensynet til øvrige beboere 2
3. Vedlikehold av egen seksjon 3
4. Orden innendørs i fellesområdene 3
5. Dører i fellesområdene 3
6. Boder i fellesområdene 3
7. Dugnad 3
8. Elbil-lading med mere 3
9. Flytting og utleie 4
10. Heis 4
11. Lås og nøkler samt OBOS-nøkkel 4
    11.1 Obosnøkkel 4
12. Solskjerming og levegger 4

Utforming og fargevalg av innvendig solavskjerming er noe seksjonseiere selv kan bestemme. 4

    12.1 Foliering av glassrekkverk 4
    12.2 Levegger 5
13. Oppussing 5
14. Postkasse, navn på dører og ringeklokke samt portkamera 5
    14.1 Navn dører til seksjonseiere 5
    14.2 Navn på oppslag i inngangspartiene ved ringeklokkene 5
    14.3 Portkamera 5
15. Renhold 5
16. Sentralvarme 5
17. Strøm 6

18. Sykkel 6
19. TV og internett 6
20. Uteområdene 6
21. Vaktmester 7
22. Ventilasjon 7
23. Vann og varme 7
24. Avfallshåndtering 7
25. Arbeider som krever autorisert personell 7
26. Balkong eller tilsvarende 8
27. Fasadeendringer 8
28. Brannforebyggende sikkerhet 8
29. Dyrehold 9
30. Garasje og parkeringsplasser 9
31. Parkering og leie/utleie 10
32. Forsikring 10
33. Dekking av utgifter for tillitsvalgte 10
34. Brudd på husordensreglene 10
35. Endring av husordensreglene 10
36. Velforening på Skogsåsen (Avhenger av vedtak i alle sameier på Skogsåsen) 10

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring, saging og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås i tråd med «Lov om helligdager og helligdagsfred».

Følgende tidspunkter for støyende arbeider nevnt over gjelder for sameiet:

- Helligdager og helg: ikke tillatt
- Lørdager: Tillatt mellom 10.00 og 18.00 (påske-, pinse- og julaften frem til kl 16.00)
- Hverdager: Ikke tillatt før kl 08.00 og etter 20.00

3. Vedlikehold av egen seksjon

Vedlikehold er omtalt i vedtektene for sameiet avsnitt 5.
Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av egne leiligheter inkludert huseierbok er tilsendt alle beboere. Dokumentene ligger også her.

4. Orden innendørs i fellesområdene

a. Fellesområdene er garasje, garasjeport, felles dører, boder, sykkelparkering, bøttekott med toalett, felles bod, trappeoppganger, Wifi bokser, tekniske rom og heis.
b. Fellesområdene er beboernes felles ansvar. Beboere skal i fellesskap påse at det er rent og ryddig og at alle mangler og skader blir rapportert til styret.
c. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller henges opp på vegger i fellesområdene. Dørmatter foran inngangsdøren til leilighetene er tillatt.
d. Parkering foran inngangspartiet skal kun forekomme i forbindelse med syke- og flyttetransport, renhold- og vaktmestertjenester, hjemmetjenesten, håndverkere eller ved kortvarig levering eller henting.
e. Det må utvises forsiktighet når innbo og gjenstander bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som sameier eller dennes leietager påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
f. Alle installasjoner skal godkjennes av styret (Se vedtekter avsnitt 3-1 (5), (6) og (7))
g. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

5. Dører i fellesområdene

Alle automatiske dører kan manipulereres av uvedkommende til å stå åpne. Små gjenstander som legges mellom dør og terskel kan forårsake at døra ikke låses. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører til enhver tid er låst.
Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med calling anlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon. Ingen uvedkommende skal slippes inn i husene eller i garasjen. OBOS nøkkel er installert Dette er omtalt i punkt 11.

6. Boder i fellesområdene

Bodene er ment til oppbevaring og skal være ryddige og ikke til hinder for sprinkler, røykvarslere og ventilasjon. Det skal være minimum 1 meter avstand fra saker og ting i bodene til sprinkel i taket. Bodene har ikke strømuttak og kan ikke benyttes for eksempel til kjøl/frys eller elektriske treningsapparater. Boden skal ikke benyttes til unødvendig opphold. Utendørs boder har stikkontakter og disse trekker strøm fra felles måler. Disse skal unntaksvis benyttes og i samråd med styret. Det skal ikke oppbevares brennbare og selvantennelige stoffer i bodene. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder eller andre plasser innendørs.
Det kan settes opp hylleseksjoner som ikke er til hinder for ventilasjon eller brann og sprinkler i taket.
Boring i vegger og tak i bodene er ikke tillatt.
Boligsameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av materiell som oppbevares i bodene.

7. Dugnad

Tretoppen boligsameie vil gjennomføre dugnader for alle i regi av styret ved behov.

8. Elbil-lading med mere

Det er inngått avtale med MER for leveranse og drift av ladeanlegget. I tillegg til kostnad for strømforbruk vil det være en månedlig driftskostnad til MER.

Pris pr kWh for strøm/nettleie blir fastsatt av styret. Ved eventuell inngåelse av spotprisavtale vil betingelser bli gjort rede for på Vibbo
Spørsmål om drift og betaling stilles direkte til MER. Kontaktinformasjon finnes under tema på Vibbo

9. Flytting og utleie

Styret skal varsles når eier skal leie ut. Korttidsutleie tillates ikke, se vedtektene. Det er seksjonseier som er styrets kontaktperson, ikke leietaker. Seksjonseier har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og husordensregler forstås og følges av leietakere. Styret kan kreve at leietaker flytter hvis regler og vedtekter ikke overholdes. Seksjonseier er ansvarlig for at fellesutgifter blir betalt. Ved flytting og utleie vil seksjonseier faktureres kr 1.500, - for administrative kostnader til forretningsfører, vaktmester, oppdatering av fysiske og digitale navneoppslag samt informasjonsarbeid.
Garasjeplasser kan kun leies ut til leietaker av leiligheten eller til seksjonseiere i sameiet.

10. Heis

Det er inngått avtale om drift av heis med Kone AS. Heisene kan ta båre.
Ved feil på heis skal styret kontaktes. Styret kontakter leverandør (Kone AS). Alarmknappen i heisen går til Kones kontaktsenter som er åpent hele døgnet. Utrykning uten grunn blir belastet sameiet og den som forestår dette.
Husansvarlige har nøkkel til styringssentralen i 5. etasje for blant annet å slå av eller på sikringer.
Ta godt vare på heisene. Ikke sett skarpe og spisse gjenstander mot veggen i heisen.
Det er ingen knapp for å holde dørene åpne. Det er sensor på dørene, men dørene skal ikke stå i åpen posisjon ved inn- og utlasting. Det anbefales å sette gjenstander utenfor og deretter laste inn gjenstandene raskt for å unngå skader, feilmeldinger og frustrasjon for øvrige brukere.

11. Lås og nøkler samt OBOS-nøkkel

Felles inngangsdører og garasjeport skal holdes lukket og låst. Dørene kan ha hindringer slik at de ikke går i lås og dette må kontrolleres (Se punkt 5).
Nøkler og nøkkelbrikker må oppbevares forsvarlig. Garasjeporten er automatisk og nøkkelbrikke benyttes. Dør i garasjeport skal alltid være låst.
Tap av nøkler og/eller nøkkelbrikker meldes inn til styret. Kostnader ved etterbestilling dekkes av beboer.

11.1 Obosnøkkel

OBOS nøkkel er et nøkkelsystem der seksjonseiere kan låse opp fellesdører og garasjeport med telefon. Det er mulig å dele tilganger til gjester, arbeidsfolk og andre som skal inn. Seksjonseier har ansvaret for alle som får tilgang. Instruksjonsfilm til OBOS-nøkkel kan du se her
Styret har administratoradgang til OBOS nøkkel. Send melding til tretoppen@styrerommet.no dersom du savner tilganger. Spørsmål til OBSO nøkkel rettes til styret.

12. Solskjerming og levegger

Det er et mål å ha et enhetlig uttrykk som gjør at sameiet ser likt ut og en forventning om at det vil gi en større verdi på eiendommene. Det er viktig med estetisk likhet.
Det er inngått en rammeavtale for utvendig solskjerming med Hilmar Hammerhei AS som seksjonseiere kan gjøre avrop på. Informasjon om rammeavtalen er sendt beboerne. Vibbo oppdateres. Beboere må forholde seg til kravene til utvendig solavskjerming. Utvendig solfilm på vinduer er tillatt, men leverandør valgt av sameiet skal benyttes. Tema i Vibbo oppdateres.
Utforming og fargevalg av innvendig solavskjerming er noe seksjonseiere selv kan bestemme.

12.1 Foliering av glassrekkverk

Foliering av glassrekkverk er mulig. Det er inngått avtale om leverandør av Foliering som alle med glassrekkeverk må følge. Vibbo blir holdt oppdatert. Det presiseres at parasoll er tillat med noen

begrensninger. Ved valg av parasoll må denne harmonere med øvrige solskjermingsfarger og plasseres tungt og trygt på balkong/terrasse. Parasoller må alltid slås ned ved fare for og i sterk vind. Seksjonseiere er ansvarlig for sikring av parasollene for å unngå skader.

12.2 Levegger

Leveggene skal være i sort farge med liggende spiler i tre med mellomrom mellom spilene. Spiler på en side. Leverandør kan også levere umalte levegger, men da skal seksjonseier male disse i løpet av det kommende året.
Veggen skal stå på seksjonseiers tomt som er ytre grense på plattingen eller ytre del av steinkanten Det skal være enhetlig høyder på leveggene Avstanden fra bakken og til høyeste punkt på veggen skal være enten 1,30 meter eller 1,0 meter. Dette kan seksjonseier selv velge. Det er seksjonseierne som inngår avtalen med leverandøren. Noen vil ønske å ha 1,30 andre 1 meter. Noen ønsker å ha levegg rundt hele andre bare deler. Noen levegger må festes på bakken, andre på stein. Dette velger seksjonseiere selv.
Se Tema levegg på Vibbo for mer informasjon

13. Oppussing

Oppussing av leiligheter er den enkelte beboers ansvar.
Det skal ikke bores mer enn maksimalt 4 cm i himling (Tak i leiligheter) på grunn av rørføringer over himlingen og maksimalt 5 cm i betongvegger i leiligheten for å hindre luft å trekke gjennom.
Oppussing skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Se pkt 2 i husordensreglene.

14. Postkasse, navn på dører og ringeklokke samt portkamera

Postkassene er seksjonseiers ansvar.
Merking av postkasser skal være enhetlig og styret administrerer denne ordningen. Post og avisbud har nøkkel til hovedinngangsdørene.

14.1 Navn dører til seksjonseiere

Navneskilt utenfor dørene til seksjonseiere har samme utforming og leverandør for alle i sameiet. Det er postens egen skiltprodusent, skilthandelen.no, som leverer dørskilt til sameiet. Beboere som ønsker nye dørskilt eller endringer melder dette til skilthandelen.no og dekker dette selv. Det er forhandlet fram rabatter som kan benyttes en tid fremover.
Sameiets dørskilt er «Lillesand hvit». Altmann er foretrukket montør av skiltene. Se Vibbo for mer informasjon

14.2 Navn på oppslag i inngangspartiene ved ringeklokkene

Endringer på navn på tablået ved ringeklokkene meldes styret

14.3 Portkamera

Portkamera vil bli vurdert montert ved ringeklokkene. Det blir med dette mulighet for skjerm i leilighetene

15. Renhold

Det er inngått avtale med Alt-Mann AS om renhold.
Renholdet utføres i hovedsak på fredager. Det blir vasket på andre dager ved avvikende dager- røde dager/helligdager f.eks: jul, nyttår eller påske og da blir renholdet flyttet til siste virkedag før helligdag.
Kvitteringsliste for renhold vil bli satt opp i hvert hus. Manglende renhold meldes til styret.

16. Sentralvarme

Oppvarming av leilighetene er i hovedsak med vannbåren termostatstyrt radiator, plassert som det kommer frem av kontraktstegning.

Radiatorer skal ikke røres utover varmeregulering og enkelt renhold. Alt tilsyn og reparasjon av varmeanlegget skal utføres av avtalt leverandør av service. Larmerud AS er leverandør av radiatorer og kontaktinformasjon ligger i Vibbo under vaktmester

17. Strøm

Strømmålere avleses automatisk. Endringer som har innvirkning på strøm, skal gjøres av autorisert personell. Beboere med behov for å lade fremkomstmidler fra hjelpemiddelsentralen/NAV kan benytte felles stikkontakter mot en liten avgift vedtatt av styret (kr 100 pr 2023)

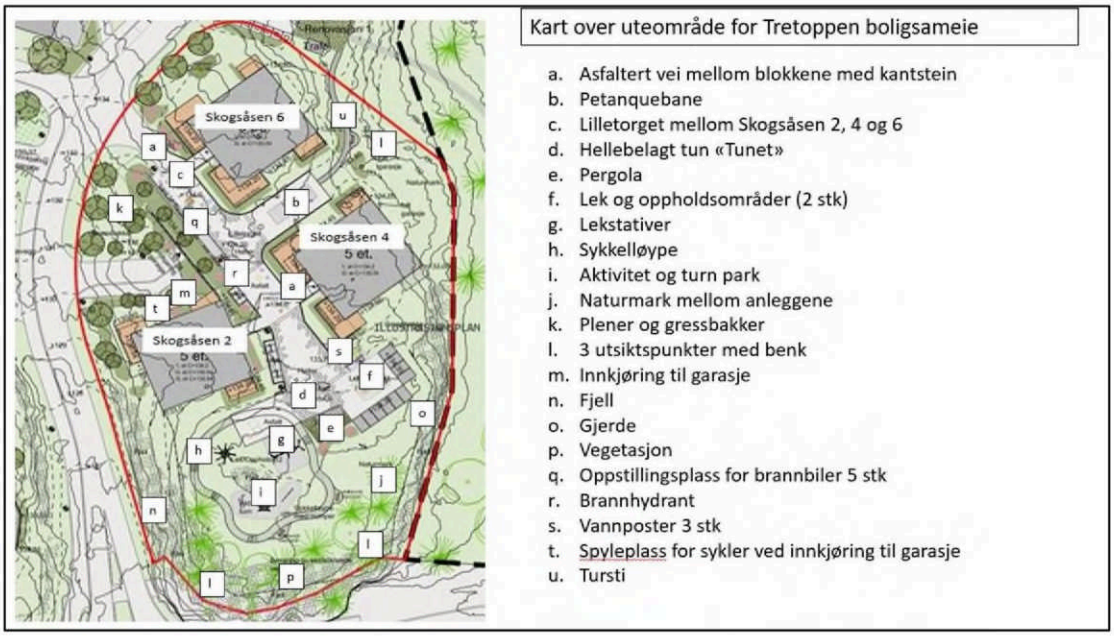
18. Sykkel

Det er avsatt plass til sykkellagring innvendig (i underetasjen), samt en del sykkelplasser ute. Alle sykler skal settes i sykkelstativer og låses.
Det er planlagt 59 innvendige sykkelstativer og 26 utvendige stativer. Totalt er det 85 låsbare sykkelplasser. Det er 1,8 sykkel pr seksjon. Sykler kan oppbevares i private boder.
Sykler skal merkes med adresse og seksjon og bør merkes med navn. Forslag til merking er lagt ut på Vibbo under sykler. Boligsameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av sykler.

19. TV og internett

Global Connect leverer internett til alle og TV-pakker til de som ønsker det. Global Connect leverer også internett i garasjen og i innendørs boder
Global Connect er ansvarlig for å tegne forsikring for eget utstyr som blir installert. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å forsikre det ekstra utstyret som leies av Global Connect eller innholdsleverandører. Den enkelte seksjonseier forholder seg til Global Connect sitt kundesenter for normal feilretting. Se Vibbo under TV for kontaktinformasjon.

20. Uteområdene



Ilustrasjonsplan (JM)

Det er et felles ansvar å holde uteområdene i orden og det vil bli gjennomført dugnader, men alt gartnerarbeid vil bli utført av profesjonelle. Vaktmester vil ta noe vedlikehold.
Søppel og private gjenstander skal medbringes av beboere ved avsluttet opphold i uteområdene. Det er ikke tillatt å parkere utendørs mellom blokkene utenom av og pålessing.

Oppstillingsplass for brannbil er merket og ellers vil plassene bli benyttet av offentlig tjenestebiler som hjemmetjenesten og posten

21. Vaktmester

Det er inngått avtale med Alt-Mann AS om vaktmestertjenester. Oppdatert beskrivelse av tjenestene legges ut på Vibbo. Ved mangelfull utførelse av disse tjenestene kontaktes styret, som følger dette opp.

Alt- Mann AS står i beredskapstjeneste hele døgnet og vil i nødssituasjoner normalt kunne bistå med servicebil, som er utstyrt med verktøy for de fleste oppgaver. Normal utrykningstid er beregnet til inntil 30. minutter. Se Vibbo for kontaktinformasjon.

Dersom utkalling av vaktmester er en av boligeiernes initiativ, skal kostnadene dekkes av vedkommende boligeier.

22. Ventilasjon

Ventilasjon må ikke skrus av. Les Qick guide om ventilasjon:
https://arkiv.styrerommet.no/s/209e46a3df564914b2fb744f77adead68cb

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Temperaturen er satt på 18-20 grader for alle leiligheter. Dette må ikke justeres. Varme i leiligheten justeres med radiator.
Det er inngått serviceavtale med Solheim og Larsen Ventilasjon AS på ventilasjon.
Avtalen omfatter service på sentralanlegg samt skifte av filter i den enkelte seksjon(leilighet).
Bestilling av ekstra filter gjøres av beboere direkte til leverandør (Swegon)

Tilløpsventiler i leilighetene (firkantet) tas ikke av, men fronten bør vaskes med klut jevnlig
Avtrekksventiler (runde) i leilighetene skrus i ringen ut mot klokka, rengjøres jevnlig 22

23. Vann og varme

Ved hendelser i fellesområdet skal styret varsles. Ved hendelser i leilighetene tar beboere direkte kontakt med Larmerud AS.
Dersom utkalling av servicetekniker er en av boligeiernes initiativ, skal kostnadene dekkes av vedkommende boligeier.

24. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.
Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i restavfallsposer og matavfall i grønne poser fra Follo Ren. Papir og sammenklemt papp skal legges i egen papirbeholder. Papp over skoeskestørrelse kan ikke legges i avfallsbeholder da det tetter igjen beholderen. Større papp skal leveres til gjenbruksstasjonen. Glass og metallemballasje skal leveres i egen beholder eller på gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbeholderne. Det må ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Matavfall på terrasser og balkonger vil tiltrekke seg smågnagere og fugler, og må derfor unngås.
Ved tilstopping av avfallsbeholdere kontaktes husansvarlige, som har nøkkel til beholderne.

25. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal kun utføres av autoriserte

firmaer. Styret godkjenner arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, heis, garasje og ventilasjon

26. Balkong eller tilsvarende

a. Montering av skilt, antenner, bod etc. på terrasse eller yttervegg er ikke tillatt. Det samme gjelder maling av terrassen. Styret bestemmer felles utforming og leverandør av utvendig solavskjerming.

b. Det må ikke legges ut fuglemat på terrassen.

c. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, fortrinnsvis utendørs. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det anmodes om å sette grillen lengst unna naboens luftinntak.

d. For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

e. Det er tillatt med julelys fra og med 20.11 til og det henstilles om at julelys tas ned 20.01. Det tillates ensfarget varm hvit farge som ikke blinker og de skal ikke henge løst og bråke. f. Balkongflagg tillates.

g. Det tillates ikke å riste tepper fra balkong eller gjennom vinduer.

h. Blomsterkasser (tilsv) skal henges opp innvendig.

i. Tørking og lufting av tøy tillates på veranda, men ingenting skal henges på gelender.

j. Golv kan legges på Terrassen, men skal ikke være til hinder for vannføring i renna.

k. Vannrenna skal sjekkes slik at vannet renner fritt

l. Montering av herdet glass for blant annet vindskjerming kan gjøres. Eiere må benytte leverandør som er valgt av sameiet. Se tema på Vibbo for flere opplysninger

27. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming, endring av utvendige farger etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Søknad om innglassing skal behandles i styret (Vedtektene Pkt 3-1 (5).

28. Brannforebyggende sikkerhet

Se branninnstruks som er hengt opp i hver oppgang

a. Fellesområdene

Fellesområdene er viktige for den felles sikkerheten vi alle er avhengige av. I. Det tillates ikke å sette noe i korridorer eller trapper.

II. Foran leilighetenes inngangspartier er det tillatt med dørmatte.

III. Det er ikke tillatt med brennbart utstyr i trappeoppganger, boder eller garasjeområde.

IV. Fyrverkeri tillates ikke på Sameiets område.

b. Leilighetene

Beboerne i sameiet har et selvstendig HMS-ansvar i egen seksjon. Beboerne skal: I. Sjekke at brannslukningsutstyr er i orden.

II. Kontrollere elektrisk anlegg.

III. Sikre at bygningsarbeider utføres på en forsvarlig måte.

IV. Melde eventuelle feil og mangler til styret. V. V. Sørge for å holde rømningsveiene åpne.

VI. Ikke oppbevare brannfarlig væske og gass innendørs.

29. Dyrehold

Dyrehold er omtalt i vedtektene avsnitt 3-2. Her kommer utfyllende bestemmelser. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d. Båndtvang gjelder uinnskrenket hele året på hele sameiets område.
e. Katter skal ikke slippes ut fra inngangsdøra, men føres i bånd.
f. Husdyr skal ikke "luftes" på veranda. Skulle uhellet være ute, skal dette vaskes bort og ikke spyles ned i renne.
g. Katter skal bære halsbånd med adresse og telefonnummer til eier og (bjelle?)
h. Det er ikke tillatt med utekatt. Utekatt tillates hvis eier flytter inn med katten, ny utekatt tillates ikke.
i. Mating av villfugl er ikke på noen måte tillatt verken på egen balkong eller på fellesområde.
j. Burfugl kan luftes mellom kl. 11.00 - 16.00.

30. Garasje og parkeringsplasser

Se vedtekter i sameiet og garasjesameiet (fra side 15) . Dette er utfyllende bestemmelser.

a. Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Det er betydelig fare for at uvedkommende kommer inn gjennom garasjeporten. Ved utkjøring er det viktig å påse at porten lukkes. Feil på port meldes styret.
b. De enkelte beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som via porttelefon eller på annen måte ber om tilgang skal henvises til utendørs parkering.
c. All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler.
d. Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser.
e. Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.
f. Beboere med andel i Tretoppen Boligsameie har anledning til å leie parkering av andre beboere. Partene står fritt til å avtale leiesum. Det er ikke tillatt for beboere å leie ut parkering til personer som ikke bor i sameiet. All langsiktig utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret.
g. Det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget til oppbevaring av brannfarlig materiale, herunder papir/papiravfall, ved, møbler og lignende. Der er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel, gassbeholdere etc.
h. I garasjeanlegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjeanlegget.
i. Det er et røykeforbud i garasjeanlegget.
j. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skiboks, skistativ, sykler eller lignende på parkeringsplassen. Dette må inn i bod, eller på hotell.
k. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjeanlegget.
l. Plassering eller montering av skap eller hyller i garasjen er ikke tillatt.

m. Beboerne er ansvarlig for at gjester overholder de samme ordensregler som gjelder for beboerne.
n. Boring i stolper i garasjeanlegget er ikke tillatt
o. Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som de påfører garasjeanlegget. Garasjesameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av kjøretøy og materiell som oppbevares i garasjeanlegget.
p. Ved inn og utkjøring er det den som skal ut som har vikeplikt

31. Parkering og leie/utleie

Ordning for utleie og leie av parkeringsplasser mot betaling er etablert. Se Vibbo under parkering for detaljer. Prisen pr time er kr 5 og pr døgn kr 50. Hensikten med ordningen er å redusere faren for at det blir parkert biler i utendørs fellesområde for gjester og besøkende samt arbeidsfolk.
Det er seksjonseiere har ansvaret for å slippe inn gjestene og passe på at de følger husordensreglene.
Langtidsutleie internt er mulig, men da skal det lages egen avtale.
Parkering mellom blokkene er forbudt

32. Forsikring

Tretoppen boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige. Forsikring er omtalt i vedtektene pkt 10-3.
Egenandel der skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar fastsettes av styret.

33. Dekking av utgifter for tillitsvalgte

Tillitsvalgte i Tretoppen boligsameie kan få dekket dokumenterte småutgifter uten styrebehandling der følgende kriterier er oppfylt:

a. Utgiftene overstiger ikke kr 3000
b. Utgiftene går til vare eller tjeneste til Tretoppen boligsameie for eksempel utgifter til administrasjon, kontormateriell, printerblekk, papir, skrivesaker og lignende
c. Utgift til nødvendig elektronisk programvare
d. Reiseutgifter for innkjøp og lignende til Tretoppen
e. Kurs som har til hensikt å heve kompetansen innen et område den tillitsvalgte har ansvaret for

34. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil utstede skriftlige advarsler ved alvorlige brudd
Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) er omtalt i vedtektene punkt 7-3.

35. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Styret har fullmakt til midlertidig å endre husordensreglene som nødvendig. Endringene vedtas på det førstkommende årsmøte

36. Velforening på Skogsåsen (Avhenger av vedtak i alle sameier på Skogsåsen)

Seksjonseiere setter seg inn i velforeningens vedtekter. Velforeningen skal håndheve en tinglyst heftelse for hele Skogsåsen på vegne av alle seksjonseiere i de ulike sameiene. Husordensreglene på tretoppen har hensyntatt de plikter seksjonseierne har for at velforeningen skal kunne gjøre sin del av jobben

V E D T E K T E R

for

Tretoppen Boligsameie org. nr. 930 868 434

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tretoppen Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.11.2022

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 241 bnr. 94 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 57 parkeringsplasser. Parkeringsplassene inngår i seksjon 47 i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Eiere av p-plasser eier ideelle andeler i parkeringsseksjonen. Hver eier har rett til en nærmere bestemt p-plass som følger av vedlegg 1 til vedtektene. Bytte av p-plass skjer etter avtale mellom eierne eller etter disse vedtekters pkt. 4-6. Vedlegg 1 til vedtektene kan endres administrativt ved dokumentasjon av at plasser er byttet.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til eiere i boligsameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Myrvoll Stasjon Felles.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

I forbindelse med organiseringen av Myrvoll Stasjon er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

12-2 Adkomstrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

12-3 Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

12-4 Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerervedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

12-6 Eierskap til felles eiendom (eiendom som ikke tilhører noen av sameiene)

Deler av den opprinnelige eiendommen vil ikke skilles ut og tilhøre et av sameiene. Dette vil i det vesentlige være de delene av eiendommen som er regulert som friareal, men nødvendigvis ikke begrenset til dette . Denne eiendommen vil overføres til samtlige boligselskap som er etablert på området med en ideell eierandel til hvert boligselskap. Overføringen vil skje fortløpende eller ved ferdigstillelse av hele prosjektet Det enkelte

boligselskapet har ikke rett til å kreve salg av sin eierandel eller kreve sameiet oppløst etter reglene i sameieloven. Enhver rettslig beføyelse over eiendommen krever at alle eiere er enige.

12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

JM Norge AS, org.nr.: 829 350 122, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

VEDTEKTER
FOR

Tretoppen Garasjesameie

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.141, bnr. 94, snr. 47 i Nordre Follo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Tretoppen Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.141, bnr. 94, snr. 47, i Nordre Follo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Tretoppen Boligsameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 57	til sammen	57/57

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 47, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Tretoppen Boligsameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Tretoppen Boligsameie, vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger (JM) vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 47 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Tretoppen Boligsameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon 47 (parkering) kan dersom den ikke selges, overføres eller leies ut sammen med eierseksjon i Tretoppen Boligsameie kun selges, overføres eller leies ut til andre seksjonseiere i Tretoppen Boligsameie.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 47 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 47 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Tretoppen Boligsameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Tretoppen Boligsameie utgjør sameiets styre.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 47), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Andre kostnader

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Tretoppen Boligsameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 47 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 47.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Vedtekter for Skogsåsen velforening

Foreningens navn: Skogsåsen velforening
Stiftet 18. september 2024

1. Navn, ansvarsområde og medlemskap

Foreningens navn er Skogsåsen Velforening (heretter velforeningen eller foreningen). Alle medlemmene i velforeningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

Foreningens ansvarsområde omfatter drift av felles infrastruktur som lekeplasser, grøntstruktur, turveg, veger, fortau og øvrige arealer beliggende på eiendommene gnr241/bnr88, gnr. 241/bnr. 89, gnr241/bnr90, gnr. 241/bnr. 93 og gnr241/bnr94 i Nordre Follo kommune

Foreningens medlemmer er alle eierne av boligseksjoner i eierseksjonssameiene innenfor foreningens ansvarsområde (jf. 2. ledd). Det er ett medlemskap pr seksjon og det kan avgis en stemme pr medlem.

Alle som er nevnt over har rett og plikt til å være medlem av foreningen.

2. Formål

Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål å ivareta alle medlemmenes interesser. Velforeningens vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.
Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte fellesareal med renovasjonsanlegg, grøntarealer, beplantinger, veier og lekeplasser. Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.

3. Kontingent

Velforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av avfallsbrønnene, fellesområdene med veier, lekeplasser, grøntarealer og div. beplantning, vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.
Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom medlemmene.

4. Styret

Styret velges av årsmøtet og det består av fem medlemmer. Begge kjønn skal være representert.
Årsmøtet velger leder. Det velges to varamedlemmer for ett år.
Styret forestår den daglige driften av velforeningen i samsvar med vedtak gjort av årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

5. Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen.

6. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av medlemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

9. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

10. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt 10 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

11. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle medlemmene har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Medlemmene kan møte ved fullmektig.

12. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærstående ansvar

14. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i vedtektene.

15. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Hvert medlem har en stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

16. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

17. Eksternt samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeide med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.
Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt. Ved utarbeidelse av høringsuttalelser på vegne av velet må det søkes å gi bilde av også eventuelt mindretalls synspunkter.
Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

18. Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet. Forslagene må være innkommet til styret innen 2 måneder før årsmøtet og kunngjøres sammen med innkalling til dette.
Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall. Er årsmøtet ikke beslutningsdyktig etter denne bestemmelse, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14 dagers varsel. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

19. Oppløsning

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter
og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.
Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål Foreningen arbeider for eller det Foreningen beslutter i forbindelse med vedtak om oppløsning.

20. Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved den aktuelle Follo og Østfold Tingrett

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1851
TRETOPPEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TRETOPPEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Fjelltun velhus eller Teams for de som ønsker det.
https://teams.live.com/meet/9360877507844?p=EphgJnO5Ra8ZsOJAiU.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Deltagelse på Teams og påmelding til møtet

Det blir mulighet til å følge årsmøtet på Teams og stemme via Teams. Styret vil informere nærmere på VIBBO.

Det er ønskelig at deltagere melder seg på møtet slik at det kan bli en effektiv gjennomføring. Påmelding innen 23 april kl 1700 kan gjøres her: https://forms.gle/WTMYtF2CJAzjUWBH9

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Husordensregler
7. Fastsettelse av honorarer
8. Ekstern styreleder
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i TRETOPPEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Harald Vaadal blir møteleder.

Forslag til vedtak
Som møteleder velges Harald Vaadal

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
Antall fremmøte eiere med stemmerett inkludert fullmakter var _____ stk

Forslag til vedtak
Antall fremmøte eiere med stemmerett inkludert fullmakter var _____ stk

---

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås Bjørg Eide og som eiere til å signere protokollen velges Trond Enger og Harald Vaadal

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på -48 161 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr -48 161 dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 1851 Årsberetning.pdf
2. 1851 Tretoppen Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
3. 1851 Tretoppen Boligsameie - Årsregnskap 2024 (1).pdf

Sak 6

Husordensregler

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene er gått gjennom og det foreligger forslag til endringer av disse. Beboere ble anmodet om innspill til reglene med frist 1. April. Det har kommet inn innspill til endringer av husordensreglene fra styret og fra beboer. Disse vil bli behandlet på årsmøtet

Styrets innstilling

Dette er husordensreglene med endringsforslag:
https://arkiv.styrerommet.no/s/2096855fb650052462f81f69b2ec57ee9f6

Dokumentet har utgangspunkt i gjeldende husordensregler og det er laget en endringslogg der endringsforslagene vises med nummerering i første kolonne og forklaring i de andre. Endringsforslagene er også markert i selve dokumentet med farge

Styret har fremmet sitt syn på innsendte forslag i kolonne nr 6.

Behandling i møtet:

Styret mener at Nummer 6,22,25,26 og 28 i første kolonne behandles hver for seg og voteres over i møtet da de er av prinsipiell art.

De øvrige punktene kan behandles samlet da de er av teknisk eller fordi de er feil.

Et oppdatert husordensreglement vil bli sendt ut i ettertid

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Husordensregler
- Mot Husordensregler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Nr 6 i endringsloggen. Punkt 11 i husordensreglene. Garasjeporten skal fortrinnsvis benyttes til kjøretøy. For å unngå unødig belastning av garasjeporten skal gående bruke inngangsdøren til sykkelboden i garasjeanlegget.

2. Nr 22 i endringsloggen. Punkt 26 i husordensreglene, underpunkt e). (lys)Bestemmelser om julebelysning.- Forslag - fjern fra og til dato. Et alternativ til å fjerne alt er å bare fjerne «til dato»

3. Nr 25 i endringsloggen. Punkt 29a i Husordensreglene. Hunder og innekatter skal føres i bånd innenfor sameiets område. Innekatter skal holdes i bånd

4. Nr 26 i endringsloggen. Punkt 29m i husordensreglene. Nytt punkt. Hunde- og katteeiere anmodes om hindre dyrene i å urinere på gressplen, busker, bed, lekeområder og skiltstolper på fellesområdet

5. Nr 28 i endringsloggen. Punkt 30 i Husordensreglene. Pkt. 30, underpunkt p). (den som kjører ut har vikeplikt). Forslag - fjern punktet

6. Øvrige endringer som foreslått i husordensreglene datert 10 april godkjennes

Vedlegg

4. 2025-04-10 Husordensregler forslag til endringer samt -votering på årsmøtet.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for det siste året foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 8

Ekstern styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har ikke meldt seg noen frivillige til å bekle rollen som styreleder. Styret har derfor vært nødt til å vurdere ekstern styreleder. Ekstern styreleder skal vedtas av årsmøtet særskilt. Opplysninger om viktige detaljer i utkastet til arbeidsavtale med ekstern styreleder vil bli informert om. Det blir informert om økonomiske konsekvenser av å engasjere ekstern styreleder.

Historikk

Valgkomiteen leverte sin innstilling til styret i Tretoppen 12. februar 2025 og det var ikke innkommet frivillige til å bli styreleder så innstillingen ble levert uten forslag til styreleder. Styret tok over oppgaven med å finne styreleder. Det ble deretter innhentet 2 tilbud fra firmaer som kan levere forslag til styreledere. Styre og ledelse ble valgt på styremøtet 17 mars og de fremmet 2 kandidater. I tillegg kom OBOS med 2 forslag til styrelederkandidater.

Styret nedsatte en komite bestående av 3 stk fra Tretoppen, 2 fra styret (Borgan og Vaadal) og en beboer (Trond Enger), som vurderte kandidatene. Det ble innhentet opplysninger om den enkelte og gjennomført samtaler med 4 kandidater. Komiteen vurderte deretter 2 stk som mest aktuelle og gikk videre med disse og gjennomførte en samtale med blant annet en caseoppgave. Komiteen har lagt mest vekt på at kandidaten har gjennomføringsevne og samarbeidsegenskaper. Det er gjennomført referansesjekk.

Styret må informere om at det ble sendte ut en siste oppfordring til beboerne om å melde seg som kandidat til styrelederververvet 7. april, men det kom ingen forslag eller frivillige som meldte seg.

Styret behandlet saken 9. april og et enstemmig styre anbefaler Per Øyvind Iversen

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet engasjerer Per Øyvind Iversen som ekstern styreleder for perioden mai 2025 til mai 2027. Godtgjøring er i henhold til avtale med Iversen på kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Årsmøtet engasjerer Per Øyvind Iversen som ekstern styreleder for perioden mai 2025 til mai 2027. Godtgjøring er i henhold til avtale på kr 150.000,-

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Hele styret var på valg denne gangen. De har alle sittet i 2 år og det har derfor vært nødvendig å ha fokus på overlapping og kontinuitet. Valgkomiteen har gjort sitt ytterste for å få dette til. De har ikke lykkes med å finne en styreleder så styret har jobbet med alternativer her. Se tidligere sak om ekstern styrelder

Innstilling

Valgkomiteen leverte sin innstilling til styret 17 mars 2025. Dette var innstillingen:
https://arkiv.styrerommet.no/s/2093f89ec3fd08e4b02a5112caf7a6a3db1
Valgkomiteen overlot til styret å finne styreleder og å fylle inn perioden for valg og ev flere varamedlemmer. Se egen sak om ekstern styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Øyvind Iversen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Norum Ask
- May Britt Rafdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Harald Vaadal
- Jostein Ski

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørg Eide
- Nils Erik Woldseth

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025 (1).pdf

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har for 2025 bestått av Grethe Werner Finstad i Skogsåsen 4 og Fredrik Bråthen Johansen i Skogsåsen 6. De har meddelt styret at de tar gjenvalg dersom det er ønskelig.

Styrets innstilling

Som valgkomite for 2025/2026 velges Grethe Werner Finstad og Fredrik Bråthen Johansen.

Forslag til vedtak

Som valgkomite for 2025/2026 velges Grethe Werner Finstad og Fredrik Bråthen Johansen.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Vaadal	Skogsåsen 4
Nestleder	Nils Erik Woldseth	Skogsåsen 2
Styremedlem	Per Borgan	Skogsåsen 6
Styremedlem	Bjørg Eide	Skogsåsen 4
Styremedlem	Jostein Ski	Skogsåsen 2
Varamedlem	Leif Pedersen	Skogsåsen 4
Valgkomite	Grethe Werner Finstad	Skogsåsen 4
Valgkomite	Fredrik Bråthen Johansen	Skogsåsen 6

Styret
Styret kan kontaktes på e-post tretoppen@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
https://vibbo.no/1851

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tretoppen Boligsameie
Sameiet består av 47 seksjoner.
46 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som gjelder garasjen. Garasjeseksjonen er seksjon 47 og består av ideelle andeler. Det er 57 garasjeplasser.

Tretoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930868434, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
241 94

Tretoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 10 styremøter og protokoller er lagt ut fortløpende i Vibbo. Det ble avholdt årsmøte digitalt årsmøte i perioden 22. april til 25. april 2024. Protokoll ligger i styrerommet

De viktigste oppgavene i 2024 var følgende:
- Ha løpende økonomisk kontroll med avsetning av overskudd til fremtidig vedlikehold
- Påse at leverandører følger opp avtaler som er inngått
- Inngå avtale om gartnerarbeid i sameiet
- Sørge for at utbygger følger opp reklamasjoner i fellesområdene
- Redusere energikostnadene
- Opprettholde godt sosialt miljø i sameiet.

Økonomisk kontroll og vedlikehold
Regnskapet for 2024 gjøres opp med et overforbruk på kr 48.161,- så det ble ikke mulig å sette av midler til fremtidig vedlikehold. Styret mener likevel at det har vært kontroll på økonomien. Årsaken til at det ble underskudd er sammensatt men i hovedsak var det dette:
- En betydelig dyrere gartneravtale enn budsjettert
- Prisøkning for vaktmestertjenester (7%) som lå godt over budsjettert generell prisøkning
- Sikring av dører som ikke var budsjettert
- Kostnader til energikartlegging for å vurdere ny energiløsning
- Reklamasjoner og utarbeidelse av rapport på mangler ved vann og varme
- Service avtale med Oslo låseservice

Styret justerte fellesutgiftene med virkning fra 1 september 2024 for å kompensere for økte utgifter. Justeringen var ikke nok til å sikre overskudd.

Påse at leverandører følger opp avtaler som er inngått
Styret har hatt god kontakt med alle leverandører og noen av avtalene er reforhandlet. Dette vil ha positiv økonomisk virkning fra og med 2025. Avtalen med Altmann om uteområdene ble sagt opp ettersom Skogsåen velforening tok over fellesområdene ute fra og med 1. januar.
De fleste driftsavtalene er med leverandører som har installert løsningen(e) i sameiet og disse avtalene er ikke endret. Styret ønsker å sikre at reklamasjonsmuligheten fortsatt er aktive.

Inngå avtale om gartnerarbeid i sameiet
Dette ble ivaretatt og er også ivaretatt for 2025 gjennom Skogsåsen velforening. Styret prioriterte høy kvalitet på arbeidet i 2024 så JMs entreprenør ble valgt for å gjøre dette arbeidet. Prisen for arbeidet var en del høyere enn andre, men arbeidet ble utført på en meget god måte. Uteområdet fremstår som godt vedlikeholdt.

Sørge for at utbygger følger opp reklamasjoner i fellesområdene
Dette har vært en prioritert oppgave og svært mange reklamasjoner er lukket. JM bruker litt tid på å respondere men på slutten av året skjedde det en god del og mye ble rettet. Ved årsskiftet var det 27 åpne reklamasjoner på fellesområdene.

Redusere energikostnadene
Styret har hatt energikostnader til behandling på alle styremøtene. Det er inngått avtale med Eneas som har medført noe reduserte kostnader sammenlignet med spotpris. Potensialet for reduksjon er betydelig og det er gjort mange undersøkelser for å finne

alternative energikilder. Det er ikke konkludert med hva sameiet bør går for da det må opparbeide noe mer egenkapital før investeringene foretas.

Opprettholde godt sosialt miljø i sameiet.
Det er avholdt 3 arrangementer i regi av sameiet
- Brannøvelse 6. juni 2023
- Beboerfest 6. juni 2023
- Julegrantenning 1 desember

Styret har tatt initiativ til fredagssamlinger i Pergolaen og på Myrvoll bakeri.

Arbeidsmetoder
Styret har jobbet med arbeidsoppgaver som den enkelte har kompetanse og interesse for. Det har vært relativt omfattende arbeid og følge opp alle avtaler gamle og nye. I tillegg har sameie hatt en del utfordringer med varm og varme. Dette skyldes delvis at leverandør av vann og varme ble kjøpt opp av et større firma og at det manglet dokumentasjon på innregulering og FDV.
Styret har lagt vekt på at det skal være ryddige forhold i sameie både fysisk og dokumentering. Alle beboere har hatt tilgang til styreprotokoller og styret har informert så godt det lar seg gjøre om viktige saker.
Styret har også lagt vekt på dette godt samarbeid med leverandører og andre samarbeidspartnere.

Avtaler
Det ble inngått nye avtaler i 2024 og styret har nå 25 driftsavtaler og 14 enkeltavtaler. De største driftsavtalene er for strøm, vaktmester og ventilasjon.

2025
I det kommende året vil følgende områder være prioritert:
- Økonomisk kontroll med mål om overskudd
- Prioritere å få orden på vann og varme
- Følge opp og lukke reklamasjoner
- Følge opp alle serviceavtaler og ev inngå nye ved behov
- Øke sykkelparkeringskapasiteten innendørs
- Gjennomføre tiltak for bedre sikkerhet og å forhindre tyverier.
- Sikre et godt samarbeid med Velforeningen om drift og vedlikehold av uteområdene

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 2 514 128.
Kostnader
Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 2 578 199.
Resultat
Årets underskudd på kr 48 161 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 326 297.
Arbeidskapitalen er det samme som egenkapitalen da sameiet ikke har lån.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes med 3% fra 1. januar 2025.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92124989.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.
Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tretoppen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tretoppen Boligsameie som viser et underskudd på kr. 48.161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
Telefon: +47 23 31 07 20
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 2 1251Tretoppen40Boligsameie_Uavhengig revisors beretning 2024 signert.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 2 1251Tr15aper40Boligsameie Uavhengig revisors beretning 2024 endelig.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

TRETOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 868 434, KUNDENR. 1851

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 420 760	1 405 023	2 368 000	2 597 685
Ladeinntekter EL-bil		55 745	69 703	0	100 000
Andre inntekter	3	37 623	241 467	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 514 128**	**1 716 193**	**2 368 000**	**2 697 685**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 316	-7 050	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-50 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-2 375	-6 500	-6 700
Forretningsførerhonorar		-95 905	-68 310	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-55 045	-43 196	-35 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-795 383	-473 404	-535 000	-941 498
Forsikringer		-138 399	-99 903	-151 540	-165 027
Kommunale avgifter		0	0	-24 100	-25 000
Energi/fyring		-616 554	-259 830	-700 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 636	-112 969	-205 000	-126 960
Andre driftskostnader	9	-473 711	-227 349	-388 000	-399 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 578 199**	**-1 344 386**	**-2 367 340**	**-2 697 685**
DRIFTSRESULTAT		**-64 071**	**371 807**	**660**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 910	2 651	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 910**	**2 651**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-48 161**	**374 458**	**660**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	374 458		
Fra opptjent egenkapital		-48 161	0		

Transaksjon 09222115557541821892 Signert HV, JS, NEW, PB, BE

TRETOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 868 434, KUNDENR. 1851

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	6 852
Forskuddsbetalte kostnader		37 621	28 707
Andre kortsiktige fordringer		0	69 703
Driftskonto OBOS-banken		257 019	54 278
Sparekonto OBOS-banken		424 660	500 512
SUM OMLØPSMIDLER		**719 405**	**660 052**
SUM EIENDELER		**719 405**	**660 052**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	326 297	374 458
SUM EGENKAPITAL		**326 297**	**374 458**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 579	30 572
Leverandørgjeld		363 528	255 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		**393 107**	**285 595**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**719 405**	**660 052**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 17.03.2024, Digital signering
Styret i Tretoppen Boligsameie

Harald Vaadal /S/ Jostein Ski /S/ Nils Erik Woldseth /S/
Per Borgan /S/ Bjørg Eide /S/

Transaksjon 09222115557541821892 Signert HV, JS, NEW, PB, BE

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 137 880
Bredbånd, kr 315 pr. mnd.	173 880
Parkeringsleie, kr 160 pr. plass	108 280
Strøm, kr 60 pr. mnd. *(1 seksjon fra august)*	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 420 760**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Nettinnbetalinger	10 102
Enova - Tilskudd	27 486
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 623**

Transaksjon 09222115557541821892 Signert HV, JS, NEW, PB, BE

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-102
Arbeidsgiveravgift	-28 214
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 316**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 341, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 070
Andre konsulenthonorarer (Termoenergi)	-49 975
SUM KONSULENTHONORAR	**-55 045**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger (Oslo Låsservice og Xeergico AS blant annet)	-124 263
Drift/vedlikehold VVS	-8 000
Drift/vedlikehold elektro	-63 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Tore Rafoss AS blant annet)	-290 502
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (Solheim og Larsen Klima AS)	-201 139
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-795 383**

Transaksjon 09222115557541821892 Signert HV, JS, NEW, PB, BE

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-5 285
Vaktmestertjenester (Alt-Mann AS)	-389 707
Renhold ved firmaer	-35 190
Snørydding	-1 126
Andre fremmede tjenester (OBOS nøkkelen og Xergico AS)	-13 699
Kontor- og datarekvisita	-16 191
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 341
Andre kontorkostnader	-166
Bilgodtgjørelse	-364
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 812
Velferdskostnader	-531
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-473 711**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 631
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	279
SUM FINANSINNTEKTER	**15 910**

NOTE: 11
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	326 297
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**326 297**

Transaksjon 09222115557541821892 Signert HV, JS, NEW, PB, BE

Husordensregler
For
Tretoppen boligsameie

Vedtatt på årsmøte 25 april 2024.

Forslag til endringer merket med farge. Forslag til votering i siste kolonne.
Endringer datert 10 april 2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. FDV dokumentasjon har også stor betydning for den enkelte seksjon

Vedtektene for sameiet og garasjesameiet kan leses her

FDV dokumentasjon som levert på minnepinne til alle seksjoner kan lastes ned her. FDV dokumentasjon har informasjon samt tips og råd til den enkelte seksjonseier for god bruk og godt vedlikehold.

Endringslogg:

NR	Endring	Pkt	Innhold	Meldt inn av	Styrets vurdering og innstilling	Behandling i årsmøtet
1	Dører i fellesområdene	5	Tekstlig korrektur for forbedring	Styret		Teknisk endring samlet votering
2	Dugnad	7	**7. Dugnad** Tretoppen boligsameie vil gjennomføre dugnader for alle i regi av styret ved behov.	Styret		Teknisk endring samlet votering
3	Elbillading	8	Ny leverandør	Styret		Teknisk endring samlet votering
4	Garasjeplasser	9	**Pkt. 9 - Flytting og utleie** - siste setning "Garasjeplasser kan kun leies ut til **leietaker av leiligheten eller til seksjonseiere i sameiet**". Forslag å fjerne teksten fra husordensreglene da dette er regulert bedre i vedtektenes §4-2.3.	Kaldestad	Enig i forslaget.	Teknisk endring samlet votering
5	Heis	10	**Pkt. 10 - Heis**. Her er det litt uryddig tekst rundt "dørene skal ikke stå i åpen posisjon ved inn- og utlasting". Man bør sette noe foran heisdøren nettopp for unngå at heisdøren forsøker å lukke seg og så går opp igjen hver gang du passerer med noe bagasje. Mindre slitasje på lukkesystemet.	Kaldestad	Enig. Endret tekst satt inn i dokumentet punkt 10	Teknisk endring samlet votering

6	Lås og nøkler samt OBOS nøkkel	11	Garasjeporten skal fortrinnsvis benyttes til kjøretøy. For å unngå unødig belastning av garasjeporten skal gående bruke inngangsdøren til sykkelboden i garasjeanlegget.	Styret		Votering
7	Solskjerming	12	**Pkt. 12 - Solskjerming og levegger** - "Utvendig solfilm er tillatt". Styret sendte ut informasjon 14. mai 2024 om at solfilm ikke er tillatt.	Kaldestad	Enig Rettet i punkt 12	Teknisk endring samlet votering
8	Levegger	12.2	**Pkt 12.2. Levegger.** De som bor i 1. etg har ikke en egen "**tomt**" - men det er deres del av fellesområdet, som de har eksklusiv rett til å benytte.	Kaldestad	Enig Tomt rettes til terrassen i punkt 12.2	Teknisk endring samlet votering
9	Postkasser	14	Presiserer utforming	Styret		Teknisk endring samlet votering
10	Dørskilt	14	Bestilling og henvisning til tema i Vibbo	Styret		Teknisk endring samlet votering
11	Portkamera	14.3	Tas inn dersom avklart at vi skal ha det og sameiet betaler	Styret	Tas ut av husordensreglene	Teknisk endring samlet votering
12	Renhold	15	Ny leverandør av renhold med henvisning til Vibbo. Alt-man strøket	Styret		Teknisk endring samlet votering
13	Portkamera	14.3	**Pkt 14.3. Portkamera** - "vurdering av montering portkamera". Forslag, punkt om «vurdering» strykes fra husordensreglene.	Kaldestad	Enig Kan fjernes da det ikke er aktuelt.	Teknisk endring samlet votering
14	Renhold	15	Presisering iht inngått avtale med Facilitec	Styret		Teknisk endring samlet votering
15	Sentralvarme	16	Ny leverandør med henvisning til Vibbo	Styret		Teknisk endring samlet votering
16	Sykkel	18	Presisering av antall	Styret		Teknisk endring samlet votering
17	TV og internett	19	Ny leverandør med henvisning til Vibbo	Styret		Teknisk endring samlet votering
18	Vaktmester	21	Ny leverandør med henvisning til Vibbo	Styret		Teknisk endring samlet votering
19	Ventilasjon	22	Presiseringer samt henvisning til Vibbo	Styret		Teknisk endring samlet votering

20	Vann og oppvarming av vann	23	Ny overskrift og presisering av vann med oppvarming av dette	Styret		Teknisk endring samlet votering
21	Avfall	24	Presisering av ansvar.	Styret		Teknisk endring samlet votering
22	Balkong	26	**Pkt. 26, underpunkt e).** (lys)Bestemmelser om julebelysning. Forslag - fjern fra og til dato.	Kaldestad	Styret har ingen innstilling da det er -uenighet. Et alternativ til å fjerne alt er å bare fjerne «til dato»	Votering
23	Balkong	26 j	Tekstlig endring	Styret		Teknisk endring samlet votering
24	Fasadeendringer	27	Innglassing er ikke tillatt. Punktet strykes	Styret		Teknisk endring samlet votering
25	Dyrehold	29 a	Tekstlig presisering Innekatter	Styret		Votering
26	Dyrehold	29 k	Nytt punkt. Hunde- og katteeiere anmodes om hindre dyrene i å urinere på gressplen, busker, bed, lekeområder og skiltstolper på fellesområdet	Styret		Votering
27	Garasje og parkeringsplasser	30	Bestemmelser om HC parkering med henvisning til Vibbo	Styret		Teknisk endring samlet votering
28	Garasje og parkering	30	**Pkt. 30, underpunkt p).** (den som kjører ut har vikeplikt). Forslag - fjern punktet	Kaldestad	Ikke enig.	Votering
29	Leie og utleie av parkeringsplasser	31	Ny overskrift	Styret		Teknisk endring samlet votering
30	Leie og utleie av parkeringsplasser	31	Ny setning	Styret		Teknisk endring samlet votering
31	Velforening på Skogsåsen	36	Velforeningen er opprettet. Sletting av unødvendig tekst. Formål og oppgaver er tatt inn.	Styret		Teknisk endring samlet votering

Innhold

1. Hensikt 5
2. Hensynet til øvrige beboere 5
3. Vedlikehold av egen seksjon 5
4. Orden innendørs i fellesområdene 5
5. Dører i fellesområdene 6
6. Boder i fellesområdene 6
7. Dugnad 6
8. Elbil-lading med mere 6
9. Flytting og utleie 6
10. Heis 6
11. Lås og nøkler samt OBOS-nøkkel 7
    11.1 Obosnøkkel 7
12. Solskjerming og levegger 7
    12.1 Foliering av glassrekkverk 7
    12.2 Levegger 7
13. Oppussing 8
14. Postkasse, navn på dører og ringeklokke samt portkamera 8
    14.1 Navn dører til seksjonseiere 8
    14.2 Navn på oppslag i inngangspartiene ved ringeklokkene 8
    14.3 Portkamera 8
15. Renhold 8
16. Sentralvarme 8
17. Strøm 8
18. Sykkel 8
19. TV og internett 9
20. Uteområdene 9
21. Vaktmester 9
22. Ventilasjon 10
23. Vann ~~og varme~~ og oppvarming av vann 10
24. Avfall~~shåndtering~~ 10
25. Arbeider som krever autorisert personell 10
26. Balkong eller tilsvarende 10
27. Fasadeendringer 11
28. Brannforebyggende sikkerhet 11
29. Dyrehold 11
30. Garasje og parkeringsplasser 12
31. ~~Parkering og~~ Leie og utleie av parkeringsplasser ..... 12~~13~~
32. Forsikring 13
33. Dekking av utgifter for tillitsvalgte 13

34. Brudd på husordensreglene 13
35. Endring av husordensreglene 13
36. Velforening på Skogsåsen ~~(Avhenger av vedtak i alle sameier på Skogsåsen)~~ 13

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.
Hamring, boring, saging og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås i tråd med «Lov om helligdager og helligdagsfred».
Følgende tidspunkter for støyende arbeider nevnt over gjelder for sameiet:

- Helligdager og helg: ikke tillatt
- Lørdager: Tillatt mellom 10.00 og 18.00 (påske-, pinse- og julaften frem til kl 16.00)
- Hverdager: Ikke tillatt før kl 08.00 og etter 20.00

3. Vedlikehold av egen seksjon

Vedlikehold er omtalt i vedtektene for sameiet avsnitt 5.
Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av egne leiligheter inkludert huseierbok er tilsendt alle beboere. Dokumentene ligger også her.

4. Orden innendørs i fellesområdene

a. Fellesområdene er garasje, garasjeport, felles dører, boder, sykkelparkering, bøttekott med toalett, felles bod, trappeoppganger, Wifi bokser, tekniske rom og heis.
b. Fellesområdene er beboernes felles ansvar. Beboere skal i fellesskap påse at det er rent og ryddig og at alle mangler og skader blir rapportert til styret.
c. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller henges opp på vegger i fellesområdene. Dørmatter foran inngangsdøren til leilighetene er tillatt.
d. Parkering foran inngangspartiet skal kun forekomme i forbindelse med syke- og flyttetransport, renhold- og vaktmestertjenester, hjemmetjenesten, håndverkere eller ved kortvarig levering eller henting.
e. Det må utvises forsiktighet når innbo og gjenstander bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som sameier eller dennes leietager påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
f. Alle installasjoner skal godkjennes av styret (Se vedtekter avsnitt 3-1 (5), (6) og (7))
g. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

5. Dører i fellesområdene

Ingen uvedkommende eller ukjente skal slippes inn i husene eller i garasjen. ~~Alle automatiske dører kan manipuleres av uvedkommende til å stå åpne.~~ Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører til enhver tid er låst. Små gjenstander som legges mellom dør og terskel kan forårsake at døra ikke låses.

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med calling anlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon. ~~Ingen uvedkommende skal slippes inn i husene eller i garasjen.~~ OBOS nøkkel er installert Dette er omtalt i punkt 11.

6. Boder i fellesområdene

Bodene er ment til oppbevaring og skal være ryddige og ikke til hinder for sprinkler, røykvarslere og ventilasjon. Det skal være minimum 1 meter avstand fra saker og ting i bodene til sprinkel i taket. Bodene har ikke strømuttak og kan ikke benyttes for eksempel til kjøl/frys eller elektriske treningsapparater. Boden skal ikke benyttes til unødvendig opphold. Utendørs boder har stikkontakter og disse trekker strøm fra felles måler. Disse skal unntaksvis benyttes og i samråd med styret. Det skal ikke oppbevares brennbare og selvantennelige stoffer i bodene. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder eller andre plasser innendørs.

Det kan settes opp hylleseksjoner som ikke er til hinder for ventilasjon eller brann og sprinkler i taket.

Boring i vegger og tak i bodene er ikke tillatt.

Boligsameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av materiell som oppbevares i bodene.

7. Dugnad

Tretoppen boligsameie vil gjennomføre dugnader for alle i regi av styret ved behov. Skogsåsen Velforening vil gjennomføre dugnader for fellesområdene utendørs.

8. Elbil-lading med mere

Det er inngått avtale med Wattif ~~MER~~ for leveranse og drift av ladeanlegget. I tillegg til kostnad for strømforbruk vil det være en månedlig driftskostnad til Wattif~~MER~~. Beboere betaler spotpris for strøm.

Spørsmål om drift og betaling stilles direkte til Wattif ~~MER~~. Kontaktinformasjon finnes under tema på Vibbo

9. Flytting og utleie

Styret skal varsles når eier skal leie ut. Korttidsutleie tillates ikke, se vedtektene. Det er seksjonseier som er styrets kontaktperson, ikke leietaker. Seksjonseier har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og husordensregler forstås og følges av leietakere. Styret kan kreve at leietaker flytter hvis regler og vedtekter ikke overholdes. Seksjonseier er ansvarlig for at fellesutgifter blir betalt. Ved flytting og utleie vil seksjonseier faktureres kr 1.500, - for administrative kostnader til forretningsfører, vaktmester, oppdatering av fysiske og digitale navneoppslag samt informasjonsarbeid.

Garasjeplasser kan kun leies ut til leietaker av leiligheten eller til seksjonseiere i sameiet.

10. Heis

Det er inngått avtale om drift av heis med Kone AS. Heisene kan ta båre.

Ved feil på heis skal styret kontaktes. Styret kontakter leverandør (Kone AS). Alarmknappen i heisen går til Kones kontaktsenter som er åpent hele døgnet. Utrykning uten grunn blir belastet sameiet og den som forestår dette.

Husansvarlige har nøkkel til styringssentralen i 5. etasje for blant annet å slå av eller på sikringer.

Ta godt vare på heisene. Ikke sett skarpe og spisse gjenstander mot veggen i heisen.

Det er ingen knapp for å holde dørene åpne. Det er sensor på dørene, men dørene skal ikke stå i åpen posisjon ved inn- og utlasting. Gjenstand kan settes foran sensor i heis inntil 30 sekunder for å holde døra åpen.
Det anbefales å sette gjenstander utenfor og deretter laste inn gjenstandene raskt for å unngå skader, feilmeldinger og frustrasjon for øvrige brukere.

11. Lås og nøkler samt OBOS-nøkkel

Felles inngangsdører og garasjeport skal holdes lukket og låst. Dørene kan ha hindringer slik at de ikke går i lås og dette må kontrolleres (Se punkt 5).
Nøkler og nøkkelbrikker må oppbevares forsvarlig. Garasjeporten er automatisk og nøkkelbrikke benyttes. Dør i garasjeport skal alltid være låst. Garasjeporten skal fortrinnsvis benyttes til kjøretøy. For å unngå unødig belastning av garasjeporten skal gående bruke inngangsdøren til sykkelboden i garasjeanlegget.
Tap av nøkler og/eller nøkkelbrikker meldes inn til styret. Kostnader ved etterbestilling dekkes av beboer.

11.1 Obosnøkkel

OBOS nøkkel er et nøkkelsystem der seksjonseiere kan låse opp fellesdører og garasjeport med telefon. Det er mulig å dele tilganger til gjester, arbeidsfolk og andre som skal inn. Seksjonseier har ansvaret for alle som får tilgang. Instruksjonsfilm til OBOS-nøkkel kan du se her
Styret har administratoradgang til OBOS nøkkel. Send melding til tretoppen@styrerommet.no dersom du savner tilganger. Spørsmål til OBSO nøkkel rettes til styret.

12. Solskjerming og levegger

Det er et mål å ha et enhetlig uttrykk som gjør at sameiet ser likt ut og en forventning om at det vil gi en større verdi på eiendommene. Det er viktig med estetisk likhet.
Det er inngått en rammeavtale for utvendig solskjerming med Hilmar Hammerhei AS som seksjonseiere kan gjøre avrop på. Informasjon om rammeavtalen er sendt beboerne. Vibbo oppdateres. Beboere må forholde seg til kravene til utvendig solavskjerming. Utvendig solfilm på vinduer og dører er ikke ~~er~~ tillatt~~, men leverandør valgt av sameiet skal benyttes.~~ Se Tema i Vibbo for mer informasjon. ~~oppdateres.~~ Utforming og fargevalg av innvendig solavskjerming er noe seksjonseiere selv kan bestemme.

12.1 Foliering av glassrekkverk

Foliering av glassrekkverk er mulig. Det er inngått avtale om leverandør av Foliering som alle med glassrekkeverk må følge. Vibbo blir holdt oppdatert. Det presiseres at parasoll er tillat med noen begrensninger. Ved valg av parasoll må denne harmonere med øvrige solskjermingsfarger og plasseres tungt og trygt på balkong/terrasse. Parasoller må alltid slås ned ved fare for og i sterk vind. Seksjonseiere er ansvarlig for sikring av parasollene for å unngå skader.

12.2 Levegger

Leveggene skal være i sort farge med liggende spiler i tre med mellomrom mellom spilene. Spiler på en side. Leverandør kan også levere umalte levegger, men da skal seksjonseier male disse i løpet av det kommende året.
Veggen skal stå ~~på seksjonseiers tomt som er~~ ytre grense på plattingen eller ytre del av steinkanten
Det skal være enhetlig høyder på leveggene Avstanden fra bakken og til høyeste punkt på veggen skal være enten 1,30 meter eller 1,0 meter. Dette kan seksjonseier selv velge. Det er seksjonseierne som inngår avtalen med leverandøren. Noen vil ønske å ha 1,30 andre 1 meter. Noen ønsker å ha levegg rundt hele andre bare deler. Noen levegger må festes på bakken, andre på stein. Dette velger seksjonseiere selv.
Se Tema levegg på Vibbo for mer informasjon

13. Oppussing

Oppussing av leiligheter er den enkelte beboers ansvar.
Det skal ikke bores mer enn maksimalt 4 cm i himling (Tak i leiligheter) på grunn av rørføringer over himlingen og maksimalt 5 cm i betongvegger i leiligheten for å hindre luft å trekke gjennom.
Oppussing skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Se pkt 2 i husordensreglene.

14. Postkasse, navn på dører og ringeklokke samt portkamera

Postkassene er seksjonseiers ansvar.
Merking av postkasser skal være enhetlig og styret administrerer denne ordningen. Se Tema «Postkasser» for utformingen av merkingingen. Post og avisbud har nøkkel til hovedinngangsdørene.

14.1 Navn dører til seksjonseiere

Navneskilt utenfor dørene til seksjonseiere har samme utforming og leverandør for alle i sameiet. Det er postens egen skiltprodusent, skilthandelen.no, som leverer dørskilt til sameiet. Beboere som ønsker nye dørskilt eller endringer melder dette til skilthandelen.no og dekker dette selv. Det er forhandlet fram rabatter som kan benyttes en tid fremover.
Sameiets dørskilt er «Lillesand hvit». Vaktmester kan ~~Altmann er foretrukket~~ montere skiltene. Se Vibbo for mer informasjon om dørskilt.

14.2 Navn på oppslag i inngangspartiene ved ringeklokkene

Endringer på navn på tablået ved ringeklokkene meldes styret.

14.3 Portkamera

Portkamera vil bli vurdert montert ved ringeklokkene. Det blir med dette mulighet for skjerm i leilighetene

15. Renhold

~~Det er inngått avtale med Alt-Mann AS om renhold.~~
Renholdet utføres ukentlig i innvendige fellesområder som inngangsparti, trappegang og heiser. ~~i hovedsak på fredager. Det blir vasket på andre dager ved avvikende dager- røde dager/helligdager f.eks: jul, nyttår eller påske og da blir renholdet flyttet til siste virkedag før helligdag.~~
Kvitteringsliste for renhold vil bli satt opp i hvert hus. Manglende renhold meldes til styret.

16. Sentralvarme

Oppvarming av leilighetene er i hovedsak med vannbåren termostatstyrt radiator, plassert som det kommer frem av kontraktstegning.
Radiatorer skal ikke røres utover varmeregulering og enkelt renhold. Alt tilsyn og reparasjon av varmeanlegget skal utføres av avtalt leverandør av service. ~~Larmerud AS er leverandør av radiatorer og~~ Kontaktinformasjon til leverandør ligger i Vibbo under sentralvarme

17. Strøm

Strømmålere avleses automatisk. Endringer som har innvirkning på strøm, skal gjøres av autorisert personell. Beboere med behov for å lade fremkomstmidler fra hjelpemiddelsentralen/NAV kan benytte felles stikkontakter mot en liten avgift vedtatt av styret (kr 100 pr 2023)

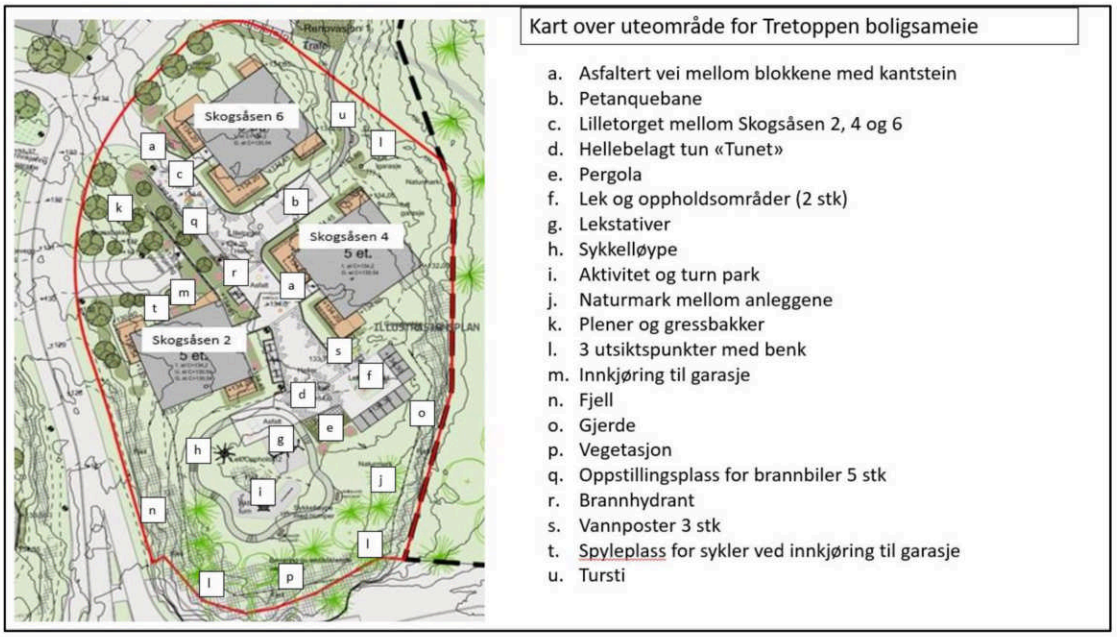
18. Sykkel

Det er avsatt plass til sykkellagring innvendig (i underetasjen), samt en del sykkelplasser ute. Alle sykler skal settes i sykkelstativer og låses.
Det er ~~planlagt 59~~ 51 innvendige sykkelstativer og ~~26~~ 41 utvendige stativer. Totalt er det ~~85~~ 92 låsbare sykkelplasser. Det er 2 sykkel pr seksjon. Sykler kan oppbevares i private boder.
Sykler skal merkes med adresse og seksjon og bør merkes med navn. Forslag til merking er lagt ut på Vibbo under sykler. Boligsameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av sykler.

19. TV og internett

~~Global Connect (HomeNet) leverer internett til alle og TV-pakker til de som ønsker det. Home NET leverer også internett i garasjen og i innendørs boder~~
~~HomeNet AS er ansvarlig for å tegne forsikring for eget utstyr som blir installert. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å forsikre det ekstra utstyret som leies av HomeNet AS eller innholdsleverandører. Den enkelte seksjonseier forholder seg til HomeNet AS sitt kundesenter for normal feilretting.~~
Boligsameiet har avtale om leveranse av internett i leiligheter og fellesområder. TV leverandør avtaler den enkelte seksjon selv. Se Vibbo under TV og Internett for kontaktinformasjon

20. Uteområdene



Kart over uteområde for Tretoppen boligsameie

a. Asfaltert vei mellom blokkene med kantstein
b. Petanquebane
c. Lilletorget mellom Skogsåsen 2, 4 og 6
d. Hellebelagt tun «Tunet»
e. Pergola
f. Lek og oppholdsområder (2 stk)
g. Lekstativer
h. Sykkelløype
i. Aktivitet og turn park
j. Naturmark mellom anleggene
k. Plener og gressbakker
l. 3 utsiktspunkter med benk
m. Innkjøring til garasje
n. Fjell
o. Gjerde
p. Vegetasjon
q. Oppstillingsplass for brannbiler 5 stk
r. Brannhydrant
s. Vannposter 3 stk
t. Spyleplass for sykler ved innkjøring til garasje
u. Tursti

Ilustrasjonsplan (JM)

Skogsåsen velforening er ansvarlig for drift og vedlikehold av uteområdene. Det er et felles ansvar å holde uteområdene i orden og det vil bli gjennomført dugnader, men alt gartnerarbeid vil bli utført av profesjonelle.
Vaktmester vil ta noe vedlikehold.
Søppel og private gjenstander skal medbringes av beboere ved avsluttet opphold i uteområdene. Det er ikke tillatt å parkere utendørs mellom blokkene utenom av og pålessing.
Oppstillingsplass for brannbil er merket og ellers vil plassene bli benyttet av offentlig tjenestebiler som hjemmetjenesten og posten

21. Vaktmester

Det er inngått avtale med Facilitec ~~Alt-Mann AS~~ om vaktmestertjenester. ~~Oppdatert beskrivelse av tjenestene legges ut på Vibbo.~~ Ved mangelfull utførelse av disse tjenestene kontaktes styret, som følger dette opp.

~~Alt- Mann AS står i beredskapstjeneste hele døgnet og vil i nødssituasjoner normalt kunne bistå med servicebil, som er utstyrt med verktøy for de fleste oppgaver. Normal utrykningstid er beregnet til inntil 30. minutter. Se Vibbo for kontaktinformasjon.~~
Dersom utkalling av vaktmester er en av boligeiernes initiativ, skal kostnadene dekkes av vedkommende boligeier.
Oppdatert beskrivelse av tjenestene legges ut på Vibbo.

22. Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Temperaturen er satt på 18-20 grader for alle leiligheter. Dette må ikke justeres. Varme i leiligheten justeres med radiator.

Ventilasjon må ikke skrus av. Les Qick guide om ventilasjon:

https://arkiv.styrerommet.no/s/209e46a3df564914b2fb744f77adead68cb

Det er inngått serviceavtale ~~med Solheim og Larsen Ventilasjon AS på~~ ventilasjon.

Avtalen omfatter service på sentralanlegg samt skifte av filter i den enkelte seksjon(leilighet).

Bestilling av ekstra filter gjøres av beboere direkte til leverandør (Swegon)

Tilløpsventiler i leilighetene (firkantet) tas ikke av, men fronten bør vaskes med klut jevnlig

Avtrekksventiler (runde) i leilighetene ~~skrus i ringen ut mot klokka,~~ rengjøres jevnlig med en klut

23. Vann ~~og varme~~ og oppvarming av vann

Vann leveres av Nordre Follo kommune. Kommunen fakturerer den enkelte seksjon for vannforbruk. Varmtvann varmes opp i sentralen i kjelleren og kostnader til varmtvann fordeles på seksjoner etter størrelse på seksjon. Leverandør av oppvarming av vann er beskrevet i Vibbo. Styret kontaktes ved problemer med varmtvann

~~Ved hendelser i fellesområdet skal styret varsles. Ved hendelser i leilighetene tar beboere direkte kontakt med Larmerud AS.~~

~~Dersom utkalling av servicetekniker er en av boligeiernes initiativ, skal kostnadene dekkes av vedkommende boligeier.~~

24. Avfall~~shåndtering~~

Skogsåsen velforening er ansvarlig for drift og vedlikehold av avfallsbrønner. Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i restavfallsposer og matavfall i grønne poser fra Follo Ren. Papir og sammenklemt papp skal legges i egen papirbeholder. Papp over skoeskestørrelse kan ikke legges i avfallsbeholder da det tetter igjen beholderen. Større papp skal leveres til gjenbruksstasjonen. Glass og metallemballasje skal leveres i egen beholder. ~~eller på gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.~~ Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbeholderne. Det må ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Matavfall på terrasser og balkonger vil tiltrekke seg smågnagere og fugler, og må derfor unngås.

Ved tilstopping av avfallsbeholdere kontaktes husansvarlige, som har nøkkel til beholderne.

25. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal kun utføres av autoriserte firmaer. Styret godkjenner arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, heis, garasje og ventilasjon

26. Balkong eller tilsvarende

a. Montering av skilt, antenner, bod etc. på terrasse eller yttervegg er ikke tillatt. Det samme gjelder maling av terrassen. Styret bestemmer felles utforming og leverandør av utvendig solavskjerming.
b. Det må ikke legges ut fuglemat på terrassen.
c. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, fortrinnsvis utendørs. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det anmodes om å sette grillen lengst unna naboens luftinntak. Det anmodes om at røyking også foretas lengst mulig unna naboens luftinntak

d. For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

e. Det er tillatt med julelys fra og med 20.11~~. til og det henstilles om at julelys tas ned 20.01.~~ Det tillates ensfarget varm hvit farge som ikke blinker og de skal ikke henge løst og bråke.

f. Balkongflagg tillates.

g. Det tillates ikke å riste tepper fra balkong eller gjennom vinduer.

h. Blomsterkasser (tilsv) skal henges opp innvendig.

i. Tørking og lufting av tøy tillates på veranda, men ingenting skal henges på gelender.

j. Golv kan legges på ~~Terrassen~~balkongen, men skal ikke være til hinder for vannføring i renna.

k. Vannrenna skal sjekkes slik at vannet renner fritt

l. Montering av herdet glass for blant annet vindskjerming kan gjøres. Eiere må benytte leverandør som er valgt av sameiet. Se tema på Vibbo for flere opplysninger

m. Hunde- og katteeiere anmodes om hindre dyrene i å urinere på gressplen, busker, bed, lekeområder og skiltstolper på fellesområdet

27. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming, endring av utvendige farger etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. ~~Søknad om innglassing skal behandles i styret (Vedtektene Pkt 3-1 (5).~~

28. Brannforebyggende sikkerhet

Se branninnstruks som er hengt opp i hver oppgang

a. Fellesområdene

Fellesområdene er viktige for den felles sikkerheten vi alle er avhengige av. I. Det tillates ikke å sette noe i korridorer eller trapper.

II. Foran leilighetenes inngangspartier er det tillatt med dørmatte.

III. Det er ikke tillatt med brennbart utstyr i trappeoppganger, boder eller garasjeområde.

IV. Fyrverkeri tillates ikke på Sameiets område.

b. Leilighetene

Beboerne i sameiet har et selvstendig HMS-ansvar i egen seksjon. Beboerne skal: I. Sjekke at brannslukningsutstyr er i orden.

II. Kontrollere elektrisk anlegg.

III. Sikre at bygningsarbeider utføres på en forsvarlig måte.

IV. Melde eventuelle feil og mangler til styret. V. V. Sørge for å holde rømningsveiene åpne.

VI. Ikke oppbevare brannfarlig væske og gass innendørs.

29. Dyrehold

Dyrehold er omtalt i vedtektene avsnitt 3-2. Her kommer utfyllende bestemmelser. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og innekatter skal føres i bånd innenfor sameiets område.

b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d. Båndtvang gjelder uinnskrenket hele året på hele sameiets område.
e. Katter skal ikke slippes ut fra inngangsdøra, men føres i bånd.
f. Husdyr skal ikke "luftes" på veranda. Skulle uhellet være ute, skal dette vaskes bort og ikke spyles ned i renne.
g. Katter skal bære halsbånd med adresse og telefonnummer til eier og (bjelle?)
h. Det er ikke tillatt med utekatt. Utekatt tillates hvis eier flytter inn med katten, ny utekatt tillates ikke.
i. Mating av villfugl er ikke på noen måte tillatt verken på egen balkong eller på fellesområde.
j. Burfugl kan luftes mellom kl. 11.00 - 16.00.

30. Garasje og parkeringsplasser

Se vedtekter i sameiet og garasjesameiet (fra side 15) . Dette er utfyllende bestemmelser.

a) Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Det er betydelig fare for at uvedkommende kommer inn gjennom garasjeporten. Ved utkjøring er det viktig å påse at porten lukkes. Feil på port meldes styret.
b) De enkelte beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som via porttelefon eller på annen måte ber om tilgang skal henvises til utendørs parkering.
c) All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler.
d) Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser.
e) Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.
f) Beboere med andel i Tretoppen Boligsameie har anledning til å leie parkering av andre beboere. Partene står fritt til å avtale leiesum. Det er ikke tillatt for beboere å leie ut parkering til personer som ikke bor i sameiet. All langsiktig utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret.
g) Det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget til oppbevaring av brannfarlig materiale, herunder papir/papiravfall, ved, møbler og lignende. Der er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel, gassbeholdere etc.
h) I garasjeanlegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjeanlegget.
i) Det er et røykeforbud i garasjeanlegget.
j) Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skiboks, skistativ, sykler eller lignende på parkeringsplassen. Dette må inn i bod, eller på hotell.
k) Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjeanlegget.
l) Plassering eller montering av skap eller hyller i garasjen er ikke tillatt.
m) Beboerne er ansvarlig for at gjester overholder de samme ordensregler som gjelder for beboerne.
n) Boring i stolper i garasjeanlegget er ikke tillatt
o) Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som de påfører garasjeanlegget. Garasjesameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av kjøretøy og materiell som oppbevares i garasjeanlegget.
p) Ved inn og utkjøring er det den som skal ut som har vikeplikt
q) Søknad om HC plass. Se Vibbo for retningslinjer under «HC»

31. ~~Parkering og~~ Leie og utleie av parkeringsplasser

Ordning for utleie og leie av parkeringsplasser mot betaling er etablert. Se Vibbo under parkering for detaljer. Prisen pr time er kr 5 og pr døgn kr 50. Hensikten med ordningen er å redusere faren for at det blir parkert biler i utendørs fellesområde for gjester og besøkende samt arbeidsfolk.

Det er seksjonseiere har ansvaret for å slippe inn gjestene og passe på at de følger husordensreglene. Langtidsutleie internt er mulig, men da skal det lages egen avtale.
Parkering mellom blokkene er forbudt. Alle oppfordres til å påse at egne gjester ikke parkerer ulovlig og til sjenanse for øvrige beboere.

32. Forsikring
Tretoppen boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige. Forsikring er omtalt i vedtektene pkt 10-3. Egenandel der skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar fastsettes av styret.

33. Dekking av utgifter for tillitsvalgte
Tillitsvalgte i Tretoppen boligsameie kan få dekket dokumenterte småutgifter uten styrebehandling der følgende kriterier er oppfylt:

a) Utgiftene overstiger ikke kr 3000
b) Utgiftene går til vare eller tjeneste til Tretoppen boligsameie for eksempel utgifter til administrasjon, kontormateriell, printerblekk, papir, skrivesaker og lignende
c) Utgift til nødvendig elektronisk programvare
d) Reiseutgifter for innkjøp og lignende til Tretoppen
e) Kurs som har til hensikt å heve kompetansen innen et område den tillitsvalgte har ansvaret for

34. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil utstede skriftlige advarsler ved alvorlige brudd
Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) er omtalt i vedtektene punkt 7-3.

35. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Styret har fullmakt til midlertidig å endre husordensreglene som nødvendig. Endringene vedtas på det førstkommende årsmøte

36. Velforening på Skogsåsen ~~(Avhenger av vedtak i alle sameier på Skogsåsen)~~
Seksjonseiere setter seg inn i velforeningens vedtekter.
Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål å ivareta alle medlemmenes interesser. Velforeningens vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.
Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte fellesareal med renovasjonsanlegg, grøntarealer, beplantinger, veier og lekeplasser.
Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.

Husordensreglene på Tretoppen har hensyntatt de plikter seksjonseierne har for at velforeningen skal kunne gjøre sin del av jobben.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Tretoppen boligsameie mandag 23. April 2025.

Valgkomiteen i Tretoppen boligsameie har følgende sammensetning:

- Fredrik Bråthen Johansen
- Grethe Werner Finstad

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via Vibbo til alle i sameiet hvor vi har oppfordret beboere til å stille, og ellers spurt dagens styremedlemmer om forslag til kandidater.

Ellers har valgkomiteen også forsøkt å nå ut til beboere om oppfordring til å engasjere seg i arbeidet som styret gjør, og å komme med tips til kandidater. Noe vi til dels har funnet utfordrende ved nåværende årstid.
Det har blitt avholdt både digitale, og fysiske møter frem mot avgjørelse.

Innstillingen vill ikke inneholde Leder da vi ikke klarte å fylle dette vervet.

Valgkomiteen innstiller enstemmig på følgende navn til styret:

Harald Vaadal – 1. år

Jostein Ski – 1. år

Bjørg Eide

Daniel Norum Ask

May Britt Rafdal

Vara: Nils Erik Woldseth – 1. år

Valgkomiteen innstiller

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 1851 **Selskapsnavn:** TRETOPPEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Tretoppen Boligsameie
Dato: **23.01.2022 kl. 18.00**.
Møtested: **JM lokaler**

Tilstede var **JM som eier av samtlige seksjoner.**

Fra forretningsfører møtte Helge Aamoth
Møtet ble åpnet av **Helge Aamoth**

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått **Helge Aamoth**
Vedtak : **Valgt**

B. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak : **Vedtatt**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Helge Aamoth** foreslått, og til å underskrive protokollen **Thomas Bakke**

Vedtak : **Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Vedtatt**

2. VALG AV REVISOR

Alpha Revisjon AS ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : **Valgt**

3 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for **2 år** ble det foreslått

Harald Vaadal

Vedtak: **Valgt**

B. Som styremedlemmer for **2 år** ble foreslått

Bjørg Eide
Jostein Ski
Nils Erik Woldseth
Per Borgan

Vedtak: **Valgt**

C. Som varamedlemmer for 2 år ble foreslått

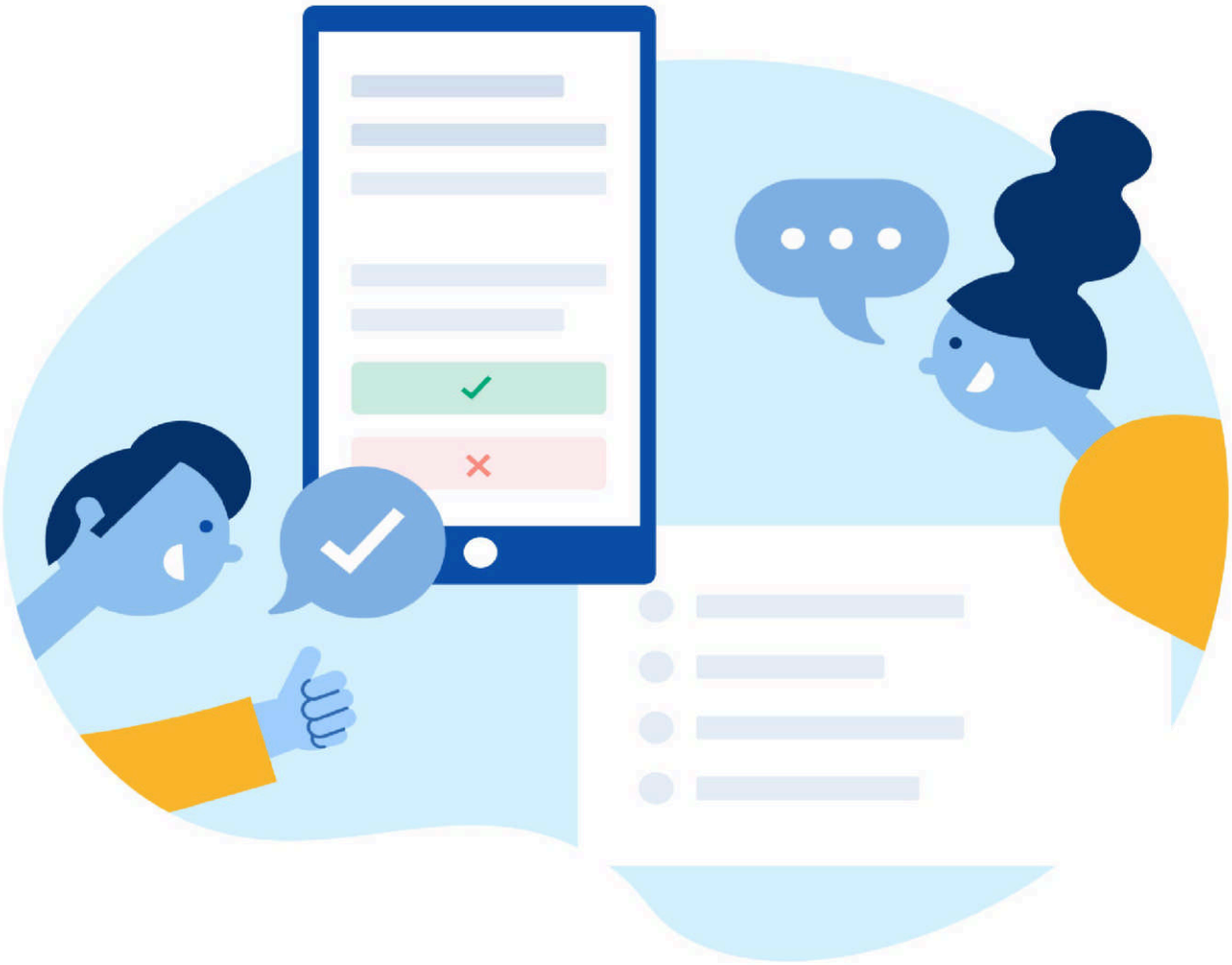
Leif Pedersen

Vedtak: **Valgt**

Årsmøtet ble hevet kl **19:00**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth/s/
Møteleder / Referent

Thomas Bakke/s/
protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2023

Tretoppen Boligsameie

13. juni 2023

Selskapsnummer: 1851

OBOS

Velkommen til årsmøte i Tretoppen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. juni 2023 kl. 18:00, Teams møte .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Digitalt ekstraordinært årsmøte
Møtet gjennomføres på Teams. Styret er samlet mens all avstemming skjer i møtet mens det pågår. Forslag til endringer i de sakene som skal behandles fremmes i chat i møtet. For de som er usikre på chat prøv å få hjelp fra kyndige evt ta kontakt med noen i styret. Beboere som er helt ukjent med Teams kan møte i leilighet 302 i Skogsåsen 4 for å delta fysisk.

Kobling til Teams er denne: https://teams.live.com/meet/9433335769234

Link til påmelding er denne:
https://docs.google.com/forms/d/1QHGf1RvULMF2u7dqJk7vc0jPE3NElS5OCvM7DWQxiA8/edit

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forretningsorden
5. Informasjon om vedtekter
6. Informasjon om samarbeidspartnere
7. Orientering om revidert budsjett for 2023
8. Husordningsreglement
9. Fullmakt til å endre husordensreglementet midlertidig
10. Styrehonorar for perioden 2.2.23 til 13.6.23

Med vennlig hilsen,
Styret i Tretoppen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Som møteleder velges Harald Vaadal

Forslag til vedtak
Harald Vaadal er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Velges i møtet

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Retningslinjer for behandling av saker

Styrets innstilling

1. Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.
2. Alle endringforslag fremmes skriftlig eller i Chat i Teams

   Ordet bes om i Teams ved å rekke opp hånden. Som hovedregel kan seksjoner ta ordet 2 ganger i hver sak og være innenfor 1 minutt. Ved endringsforslag kan dette økes.
3. Møteleder kan sette strek dersom saken tar lang tid.

   Avstemming skjer ved at det stemmes først hvem som er i mot innstillingen og det telles opp. Dersom nye forslag kommer skal det "mest ekstreme" stemmes over først. Ved forslag om utsettelse skal dette tas med en gang. Hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
4. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning
5.

Forslag til vedtak
Forretningsorden godkjent

Sak 5

Informasjon om vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Vedtektene for både Tretoppen boligsameie og Tretoppen garasjesameie kan leses her:
https://styrerommet.no/documents/1851/download?id=556316&name=556316-1851%20%20Tretoppen%20B

Endringer i vedtektene krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer

Styrets innstilling
Det er ingen forslag til endringer av vedtektene

Vedtektene tas til orientering

Forslag til vedtak
Vedtektene tatt for Tretoppen boligsameie og Tretoppen garasjesameie til orientering

---

Sak 6
Informasjon om samarbeidspartnere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Samarbeidspartnere pr 1. juni er oppstilt i dette dokumentet:

https://arkiv.styrerommet.no/s/209700f6fc070b7462db0a6aaa2409cff0f

Styrets innstilling
Styret vil vise hvilke samarbeidspartnere som det er avtaler med. Dette for å skape forståelse for omfanget av avtaler og arbeid med oppfølging av disse. Styret ber årsmøte ta denne saken til orientering

Forslag til vedtak
Samarbeidspartnere tatt til orientering

Sak 7
Orientering om revidert budsjett for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjett og revidert budsjett skal ikke vedtas av årsmøtet men styret mener at årsmøtet bør orienteres om de relativt store endringene som har skjedd.

Styret i tretoppen har inngått avtaler med servicepartnere og annet som har påvirkning på fellesutgiftene. Denne orienteringen viser hvordan nye avtaler og annet har påvirket økonomien i sameiet:
https://arkiv.styrerommet.no/s/20994952e9ef56f4648b864b369cf1c5f60

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet tar revidert budsjett tas til orientering

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at årsmøtet tar revidert budsjett tas til orientering

---

Sak 8
Husordningsreglement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet et midlertidig husordensreglement som er lagt til grunn i påvente av vedtak på årsmøtet.

Oppdatert husordensreglement er fra 6 juni 2023 og kan leses her:https://arkiv.styrerommet.no/s/2096d0ee9769d3243f2b393131a5088872b

Alle endringer siden utgaven fra 5. mai er ført med korrektur

Styrets innstilling
Husordningsreglene for Tretoppen boligsameie av 6. juni med endringer vedtas

Forslag til vedtak
Husordningsreglene for Tretoppen boligsameie av 6. juni med endringer vedtas

---

Sak 9
Fullmakt til å endre husordensreglementet midlertidig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å endre reglementet midlertidig dersom det oppstår saker av betydning for økonomi eller helse miljø og sikkerhet i sameiet.- Endringene blir i så tilfellet midlertidige til neste årsmøte.

Styrets innstilling
Årsmøtet gir styret fullmakt til å midlertidig, i påvente av neste årsmøte, å gjøre endringer som har betydning for økonomi, helse miljø eller sikkerhet

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å midlertidig, i påvente av neste årsmøte, å gjøre endringer som har betydning for økonomi, helse miljø eller sikkerhet

---

Sak 10

Styrehonorar for perioden 2.2.23 til 13.6.23

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtar styrehonorar og vedtaket omfatter en konkret sum til dette pluss arbeidsgiveravgift og den skal beregnes og utbetales etterskuddsvis. Styret fordeler mellom styremedlemmer og eventuelt varamedlem

Styret ble konstituert 2 februar 2023 og har hatt jevnlige møter og mye aktivitet siden da. Møteprotokoller ligger ute på Vibbo under "styret".

Styrets innstilling
Se obos sin redegjørelse:
https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

Styret mener at samlet honorar for perioden 2 februar til 13 juni 2023 bør settes til kr 50.000 pluss arbeidsgiveravgift. Arbeidsgiveravgiften er på kr 7.050,-

Perioden det er beregnet utgjør 4/12 av et år. Summen signaliserer samtidig hva styret mener er et akseptabelt honorar for ett år, som da blir kr 150.000,- . Det er viktig å presisere at dette i så tilfellet blir noe årsmøtet i 2024 skal vedta.

Styrets hovebegrunnelse for honoraret er følgende:

- Honoraret er et signal om at det faktisk er jobb som må gjøres.

- Hovedoppgavene til styrets medlemmer kan leses i protokollen fra styremøtet av 1. juni sak 12.

- Det er ekstra mye arbeid de første årene i et nyoppstartet sameie. Det er mange avtaler som skal på plass og følges opp og derfor bør det ligge høyere enn snittet som Obos har regnet ut.

- Ingen sitter i styret for honorarets skyld men det er et behov fra styret å verdsette at det gjøres en jobb. Det er viktig av rekrutteringsårsaker å ha et honorar med en viss størrelse for å gi dagens- og nye styremedlemmer motivasjon til å ta ansvaret og å gjøre de oppgavene som må gjøres

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet fastsetter samlet styrehonorar for perioden 2. februar til 13. juni 2023 til kr 50.000,- pluss arbeidsgiveravgift.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.06.23
Selskapsnummer: 1851 **Selskapsnavn:** Tretoppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Tretoppen boligsameie 13 juni kl 1800-1930

Sak 1
Valg av møteleder og godkjenning av å ta opp møtet
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Kan vi ta opp møtet i Teams?
Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.
Styrets innstilling: 0Som møteleder velges Harald Vaadal
Forslag til vedtak: Harald Vaadal er valgt som møteleder.

Behandling: Ved avstemming ble forslag til møteleder, Harald Vaadal og opptak av møtet enstemmig vedtatt. Det viste seg at tekniske problemer medførte at opptak likevel ikke ble mulig. Ved opptelling av møtende seksjoner ble det totalt 23 stk.

Vedtak:
1. Harald Vaadal er valgt som møteleder.
2. Opptak av møtet i Teams godkjent

Sak 2
Valg av protokollvitner
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
Styrets innstilling: Velges i møtet
Forslag til vedtak Astrid Sæther (Seksjon 21)og Trond Enger (Seksjon 13) ble foreslått.

Behandling: Astrid Sæther (Seksjon 21)og Trond Enger (Seksjon 13) ble forespurt å være protokollvitner noe de aksepterte. Ved avstemming ble de enstemmig valgt

Vedtak:
Astrid Sæther (Seksjon 21)og Trond Enger (Seksjon 13) ble valgt som protokollvitner.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.
Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Behandling: Ved avstemming ble møteinnkalling og saksliste enstemmig vedtatt

Vedtak:
Møteinnkalling og saksliste godkjent

A.S

Sak 4
Forretningsorden
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Retningslinjer for behandling av saker
Styrets innstilling: Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta

1. beslutning i saker som ikke står i innkallingen.
2. Alle endringforslag fremmes skriftlig eller i Chat i Teams
   Ordet bes om i Teams ved å rekke opp hånden. Som hovedregel kan seksjoner ta ordet 2 ganger i hver sak og være innenfor 1 minutt. Ved endringsforslag kan dette økes.
3. Møteleder kan sette strek dersom saken tar lang tid.
   Avstemming skjer ved at det stemmes først hvem som er i mot innstillingen og det telles opp. Dersom nye forslag kommer skal det "mest ekstreme" stemmes over først. Ved forslag om utsettelse skal dette tas med en gang. Hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare
4. avgis en stemme.
   Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt,
5. avgjøres saken ved loddtrekning

Forslag til vedtak: Forretningsorden godkjent

Behandling: Ved avstemming ble forretningsorden enstemmig vedtatt

Vedtak:
Forretningsorden vedtatt

Sak 5
Informasjon om vedtekter
Krav til flertall: To tredjedels (67%)
Vedtektene for både Tretoppen boligsameie og Tretoppen garasjesameie ble lagt fram for årsmøtet: https://styrerommet.no/documents/1851/download?id=556316&name=556316-1851%20%20Tretoppen%20B
Endringer i vedtektene krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer
Styrets innstilling: Det er ingen forslag til endringer av vedtektene. Vedtektene tas til orientering
Forslag til vedtak:
Vedtektene tatt for Tretoppen boligsameie og Tretoppen garasjesameie til orientering

Behandling: Ved avstemming ble vedtektene enstemmig tatt til orientering

Vedtak:
Vedtektene for Tretoppen boligsameie og Tretoppen garasjesameie tatt til orientering

Sak 6
Informasjon om samarbeidspartnere
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Orientering om Samarbeidspartnere pr 1. juni ble lagt fram for møtet:
https://arkiv.styrerommet.no/s/209700f6fc070b7462db0a6aaa2409cff0f
Styrets innstilling: Styret vil vise hvilke samarbeidspartnere som det er avtaler med. Dette for å skape forståelse for omfanget av avtaler og arbeid med oppfølging av disse. Styret ber årsmøte ta denne saken til orientering
Forslag til vedtak
Samarbeidspartnere tatt til orientering

Behandling: Ved avstemming ble samarbeidspartnere enstemmig tatt til orientering

Vedtak:
Samarbeidspartnere for Tretoppen boligsameie og Tretoppen garasjesameie tatt til orientering

Sak 7
Orientering om revidert budsjett for 2023
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Budsjett og revidert budsjett skal ikke vedtas av årsmøtet men styret mener at årsmøtet bør orienteres om de relativt store endringene som har skjedd.
Styret i tretoppen har inngått avtaler med servicepartnere og annet som har påvirkning på fellesutgiftene.
Det ble lagt fram en orientering som viser hvordan nye avtaler og annet har påvirket økonomien i sameiet: https://arkiv.styrerommet.no/s/20994952e9ef56f4648b864b369cf1c5f60
Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet tar revidert budsjett tas til orientering
Forslag til vedtak
Styret anbefaler at årsmøtet tar revidert budsjett tas til orientering

Behandling: Ved avstemming ble revidert budsjett for 2023 enstemmig tatt til orientering

Vedtak:
Revidert budsjett for 2023 tatt til orientering

Sak 8
Husordensreglene
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Styret har utarbeidet et midlertidig husordensregler som er lagt til grunn i påvente av vedtak på årsmøtet.
Oppdatert husordensregler er fra 6 juni 2023 ble lagt fram. Endringene siden utgaven fra 5. mai er ført med korrektur: https://arkiv.styrerommet.no/s/2096d0ee9769d3243f2b393131a5088872b

as

Styrets innstilling
Husordensreglene for Tretoppen boligsameie av 6. juni med endringer vedtas
Forslag til vedtak
Husordensreglene for Tretoppen boligsameie av 6. juni med endringer vedtas

Behandling: Følgende kommentarer og forslag kom inn

- Service og vedlikehold av heiser ble diskutert. Det er dyrt å få servicetekniker til å rette enkle feil så som at dører ikke går igjen på grunn av noe som har lagt seg mellom. Styret varsles ved feil på heis og styret tar vurdering om Kone skal varsles eller om det kan fikse på andre måter. Beboere informeres om dette
- Begrepet husordensregler må innarbeides konsekvent, husordningsreglement er ikke riktig. Det ble anbefalt å endre all ordlyd i dokumentet og i kommunikasjon. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Det kom forlag om å ikke endre ordlyd for å ta ned julelys i kapittel 26. forslaget var å «henstille om å ta ned julelys inne 21 januar» Ved avstemming ble dette enstemmig vedtatt
- Det ble foreslått å tillate blinkende julelys. Ved avstemming falt dette forslaget.
- Det ble foreslått å fjerne setningen i kapittel 28/b/I om røykvarslere. Forslaget ble enstemmig vedtatt
- Det ble kommentert at navnene hus, 1 2 og 3 må bort fra illustrasjonsskissen. Forslaget ble enstemmig vedtatt

Vedtak:
Husordensreglene ble enstemmig vedtatt med følgende endringer og kommentarer:

1. Service og vedlikehold av heiser ble diskutert. Det er dyrt å få servicetekniker til å rette enkle feil så som at dører ikke går igjen på grunn av noe som har lagt seg mellom. Styret varsles ved feil på heis og styret tar vurdering om Kone skal varsles eller om det kan fikse på andre måter. Beboere informeres om dette.
2. Begrepet husordensregler må innarbeides konsekvent, husordningsreglement skal ikke benyttes. Det ble anbefalt å endre all ordlyd i dokumentet og i kommunikasjon. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
3. Det kom forlag om å ikke endre ordlyd for å ta ned julelys i kapittel 26. Forslaget var å «henstille om å ta ned julelys inne 21 januar» Ved avstemming ble forslaget enstemmig vedtatt
4. Det ble foreslått å fjerne setningen i kapittel 28/b/I om røykvarslere. Forslaget ble enstemmig vedtatt
5. Det ble kommentert at navnene hus, 1 2 og 3 må bort fra illustrasjonsskissen. Forslaget ble enstemmig vedtatt

Sak 9

a.s

Fullmakt til å endre husordensreglene midlertidig
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Styret anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å endre reglementet midlertidig dersom det oppstår saker av betydning for økonomi eller helse miljø og sikkerhet i sameiet. Endringene blir i så tilfellet midlertidige til neste årsmøte.
Styrets innstilling: Årsmøtet gir styret fullmakt til å midlertidig, i påvente av neste årsmøte, å gjøre endringer som har betydning for økonomi, helse miljø eller sikkerhet

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å midlertidig, i påvente av neste årsmøte, å gjøre endringer som har betydning for økonomi, helse miljø eller sikkerhet

Behandling: Ved avstemning ble det enstemmig vedtatt å gi styret fullmakt til å midlertidig, i påvente av neste årsmøte, å gjøre endringer som har betydning for økonomi, helse miljø eller sikkerhet

Vedtak: Styret har fullmakt til å midlertidig, i påvente av neste årsmøte, å gjøre endringer som har betydning for økonomi, helse miljø eller sikkerhet.

Sak 10
Styrehonorar for perioden 2.2.23 til 13.6.23
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Årsmøtet vedtar styrehonorar og vedtaket omfatter en konkret sum til dette pluss arbeidsgiveravgift og den skal beregnes og utbetales etterskuddsvis. Styret fordeler mellom styremedlemmer og eventuelt varamedlem
Styret ble konstituert 2 februar 2023 og har hatt jevnlige møter og mye aktivitet siden da. Møteprotokoller ligger ute på Vibbo under "styret".
Styrets innstilling Se obos sin redegjørelse: https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/
Styret mener at samlet honorar for perioden 2 februar til 13 juni 2023 bør settes til kr 50.000 pluss arbeidsgiveravgift. Arbeidsgiveravgiften er på kr 7.050,- . Perioden det er beregnet utgjør 4/12 av et år. Summen signaliserer samtidig hva styret mener er et akseptabelt honorar for ett år, som da blir kr 150.000,- . Det er viktig å presisere at dette i så tilfellet blir noe årsmøtet i 2024 skal vedta.
Styrets hovedbegrunnelser for honoraret er følgende:
- Honoraret er et signal om at det faktisk er jobb som må gjøres.
- Hovedoppgavene til styrets medlemmer kan leses i protokollen fra styremøtet av 1. juni sak 12.
- Det er ekstra mye arbeid de første årene i et nyoppstartet sameie. Det er mange avtaler som skal på plass og følges opp og derfor bør det ligge høyere enn snittet som Obos har regnet ut.
- Ingen sitter i styret for honorarets skyld men det er et behov fra styret å verdsette at det gjøres en jobb. Det er viktig av rekrutteringsårsaker å ha et honorar med en viss størrelse for å gi

a.s

dagens- og nye styremedlemmer motivasjon til å ta ansvaret og å gjøre de oppgavene som må gjøres

Forslag til vedtak
1. Årsmøtet fastsetter samlet styrehonorar for perioden 2. februar til 13. juni 2023 til kr 50.000,- pluss arbeidsgiveravgift.

Behandling: Det ble orientert om prosessen for forslaget og at årsmøtet kan vedta styrehonorar med tilbakevirkende kraft.
Ved avstemning ble det enstemmig vedtatt å fastsette samlet styrehonorar for perioden 2. februar til 13. juni 2023 til kr 50.000,- pluss arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Samlet styrehonorar for perioden 2. februar til 13. juni 2023 fastsettes til kr 50.000,- pluss arbeidsgiveravgift.

Årsmøtet avsluttet kl. 1930

_____

Tretoppen 13 juni 2023

Astrid Sæther (Seksjon 21)
Protokollvitne

Trond Enger (seksjon 13)
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Tretoppen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930868434
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 17:00 til 25. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Som møteleder foreslås Harald Vaadal

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Harald Vaadal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

De stemmeberettigede blir registrert når de går inn i møtet. I innkallingen er det også et skjema hvor en kan krysse av hva en stemmer og levere inn stemmen til stine.veiberg@obos.no eller sende til styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å anse systemet som bevis for at stemmer er avgitt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Trond Enger og Kari Bjørgan foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Velforening på Skogsåsen

Samarbeidsforum på Skogsåsen har utredet velforening. Samarbeidsforumet består av representanter fra alle de 5 styrene på Skogsåsen og første møte ble avholdt 25. september 2023.

Følgende dokumenter legges fram for årsmøtet:

- En presentasjon av saken inkludert foreløpig budsjett: https://arkiv.styrerommet.no/s/20986c7cc8cce6a4908bed00fe3ad923cfb
- Forslag til vedtekter for velforeningen: https://arkiv.styrerommet.no/s/20917f520934c0244c0b67bf2b524213b86
- Tinglyst heftelse: https://arkiv.styrerommet.no/s/2099ad72dcdc34f48cfafce1270488d5cd9

Viktige presiseringer:

- Forslaget vedtas ved alminnelig flertall
- Dersom et av de andre sameiene ikke vedtar opprettelse av velforening faller forslaget og tinglyst heftelse vil gjelde. Samarbeidsforumet fortsetter i så tilfelle som koordinerende ledd.
- Dersom noen av sameiene vedtar endringer i vedtektene må nye årsmøter i øvrige sameier behandle disse

Styrets innstilling
Innstilling til årsmøtet:

- Tretoppen boligsameie på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1 januar 2025
- Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt
- Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering

> **Forslag til vedtak:**
> Tretoppen Boligsameie på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1. januar 2025. Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt. Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Alternativ energiløsning på Tretoppen boligsameie

Det er i dag kun strøm som er energikilde på Tretoppen boligsameie. Kostnadene ved strømforbruket på Tretoppen er meget høyt. Det ble derfor bestilt en energikartlegging for Tretoppen boligsameie.

Rapporten fra Termoenergi ligger vedlagt denne innkallingen.

Styret planlegger å utrede alternativ energiløsning for Tretoppen med mål om å få på plass en løsning innen vinteren 2024/2025 setter inn.

Styrets innstilling
1. Styret iverksetter utredning av alternativ energiløsning for Tretoppen boligsameie

2. Det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å behandle forslag til alternativ energiløsning med de konsekvensen dette har for beboerne

> **Forslag til vedtak:**
> Styret iverksetter utredning av alternativ energiløsning for Tretoppen boligsameie og det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å behandle forslag til alternativ energiløsning med de konsekvensen dette har for beboerne
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppdatering av Husordensreglene

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13. juni 2023. Det er etter dette fattet noen vedtak som medfører endringer i -reglene. Styret har redigert og gjort endringer som er lagt i en endringslogg i det vedlagte dokumentet.

Se vedlegg for endringslogg og nye oppdaterte husordensregler.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer årsmøtet til å godta oppdateringene i husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Utkast til oppdatert husordensregler vedtatt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av varamedlem og valgkomite

Ingen i styret er på valg ettersom alle ble valgt for 2 år

Varamedlem er på valg og Leif Pedersen har sagt seg villig til å ta gjenvalg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Leif Pedersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leif Pedersen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Grethe Werner Finstad (27 stemmer)
Fredrik Bråthen Johansen (27 stemmer)

Protokollen ble signert 26.04.2024,

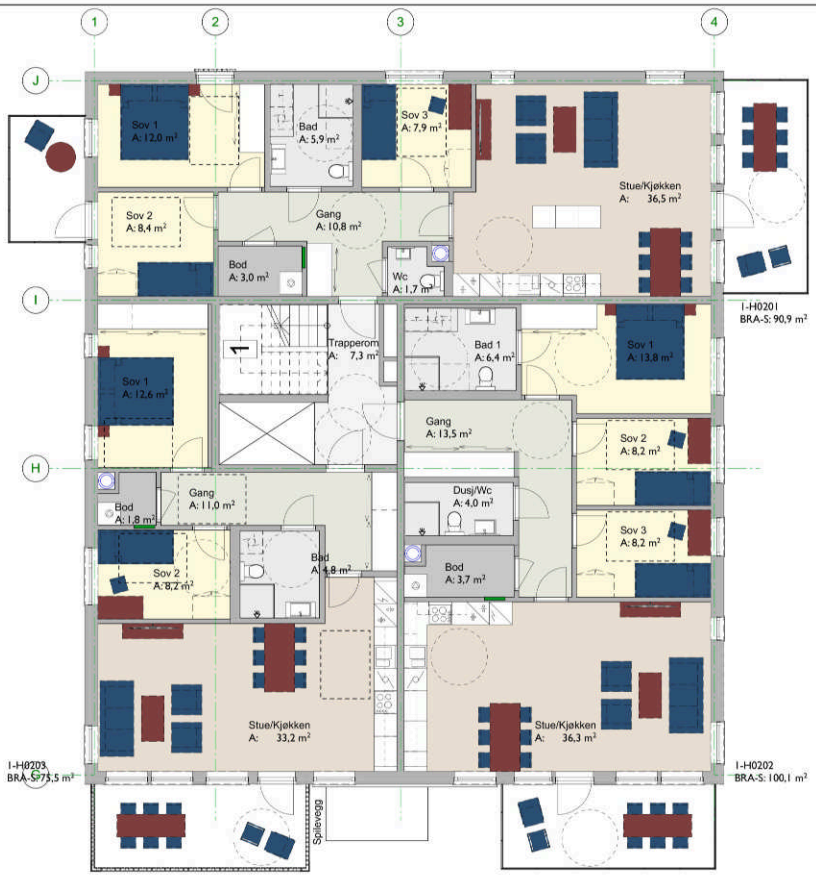
Møteleder: Harald Vaadal /sign/

Protokollfører: Stine Veiberg /sign/

Protokollvitne: Trond Enger /sign/

Protokollvitne: Kari Bjørgan /sign/

E5



Vindusplasseringen varierer i forskjellige etasjer;
se fasadetegninger.

0m 2m 4m 6m 8m 10m

N

c+136,97m
c+139,74m
c+142,51m
c+145,28m

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A.	17.09.20	Flyttet vinduer lagt inn fransk balkongdør	AG	

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

SKOGSÅSEN

Byggetrinn 6

Hus 1, 2 og 3 Plan 2.-5. Etasje

DATO 30.04.2020 | TEGN AG | KONTR. | FAGL. AL

MÅLESTOKK: 1:100 i A3 | FASE: Rammesøknad

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvedtveien 11
Postboks 9407
3003 Drammen

PROSJEKT NR.: 110525 | TEGNINGSNR.: A_20_1-3_2-5_Ra | REV.: A.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01429-17		Frøydis Boge Tvete	09.11.2023

Ferdigattest for hus 1 på felt B2 på Skogsåsen

Saksopplysninger

Byggested:	Skogsåsen 6 – gnr. 241, bnr. 94
Tiltakshaver:	JM Norge AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen og Reine AS
Ferdigattesten gjelder:	Ferdigstillelse av hus 1 på felt B2 på Skogsåsen
Rammetillatelse gitt:	28.08.2020
Igangsettingstillatelse gitt:	13.08.2021
Midlertidig brukstillatelse gitt:	15.03.2023
Søknad om ferdigattest mottatt:	17.10.2023
Søknad om ferdigattest komplett:	17.10.2023

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til ferdigstillelse av hus 1 på felt B2 på Skogsåsen. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 17.10.2023, komplett 17.10.2023.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 17.10.2023, komplett 17.10.2023. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Felt T er ferdig opparbeidet i henhold til innsendt utomhusplan. De øvrige uteområdene på Skogsåsen er også ferdigstilt og tatt i bruk.

Tegninger

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Det er ikkes endt inn nye tegninger av bygget eller felt B2 til søknad om ferdigattest. Det er sendt inn en ny utomhusplan for felt T.

Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Utomhusplan		17.10.2023	20/1429-16

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Landskapsplan	L_17_0_LA142_Ra	21.09.2020	20/1432-4
Plan 1	A_20_1-2_1_Ra, rev A	21.09.2020	20/1429-4
Plan 2-5	A_20_1-3_2-5_Ra, rev A	21.09.2020	20/1429-4
Snitt A-A	A_40_2-3_A_Ra	21.09.2020	20/1429-4
Snitt B-B	A_40_1-2_B_Ra	21.09.2020	20/1429-4
Takplan	A_20_1-3_6T_Ra	21.09.2020	20/1429-4
Fasader hus 1	A_45_1_Ra, rev A	21.09.2020	20/1429-4

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/1429-16. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 8, datert 17.10.2023, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

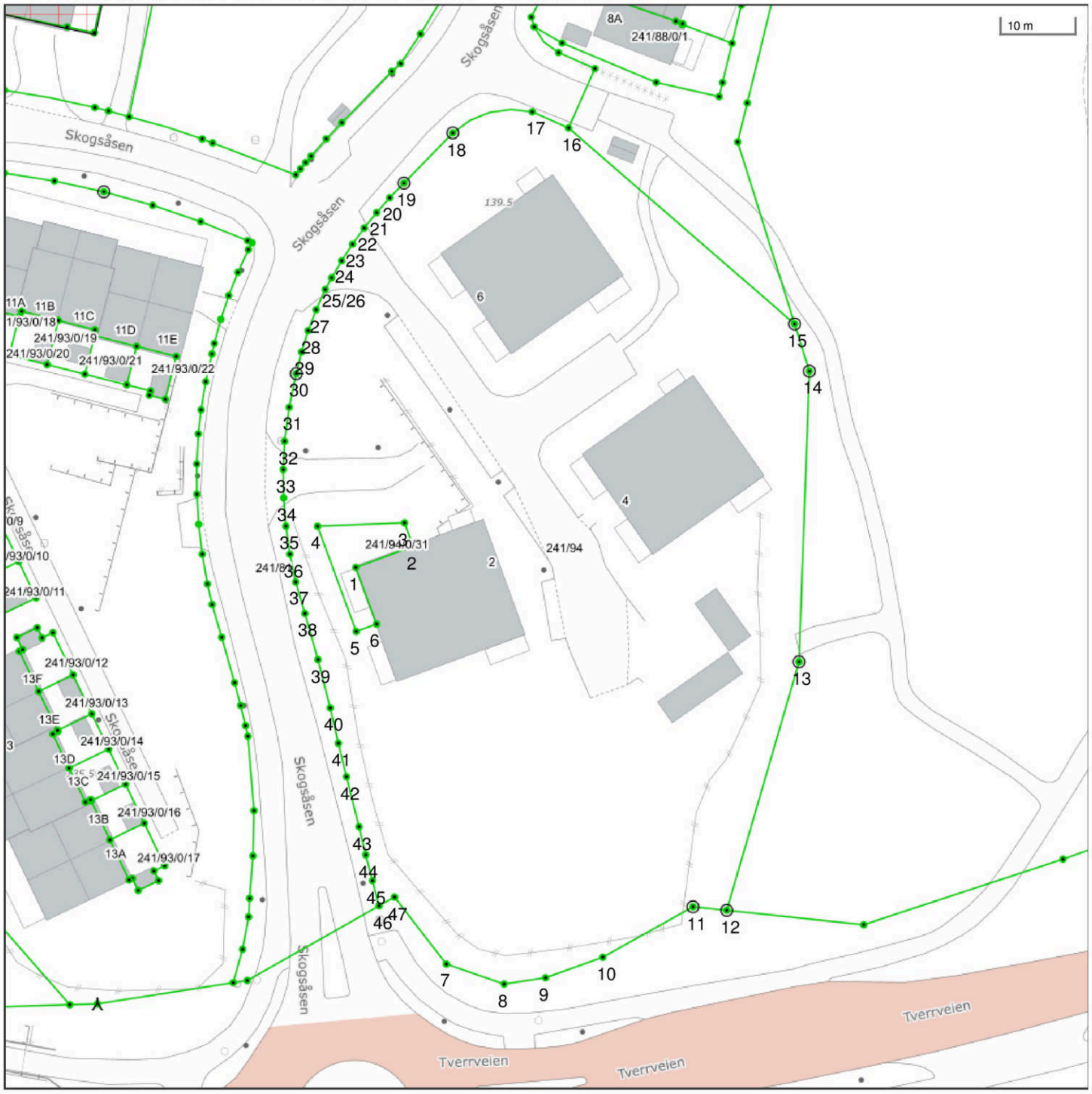
Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS

JM NORGE AS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

Utskriftsdato: 06.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 241/94//4



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	6 624,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629093,308817	**Øst**	601363,21569	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629100,024	601334,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,34	
2	6629103,172	601342,671	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	
3	6629106,402	601341,379	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
4	6629105,598	601329,339	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
5	6629091,169	601335,111	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,54	
6	6629092,283	601337,896	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
7	6629045,48	601348,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,73	
8	6629042,93	601356,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,47	
9	6629043,96	601362,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82	
10	6629047,02	601370,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,43	
11	6629054,33	601382,82	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,32	
12	6629053,97	601387,52	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,71	
13	6629088,65	601396,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,85	
14	6629128,91	601396,94	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,26	
15	6629135,4	601394,71	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,86	
16	6629161,67	601362,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,46	
17	6629163,76	601357,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
18	6629160,54	601346,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,87	
19	6629153,42	601340,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,70	
20	6629151,34	601338,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82	
21	6629149,23	601336,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
22	6629147,05	601334,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
23	6629144,78	601333,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
24	6629142,44	601331,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
25	6629140,03	601330,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
26	6629138,4	601329,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
27	6629135,55123	601328,32668	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
28	6629132,634238	601327,311299	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
29	6629129,660117	601326,478047	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
30	6629126,64	601325,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,09	

31	6629121,965781	601324,970723	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,75	
32	6629117,24	601324,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,75	
33	6629113,314902	601324,377461	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,93	
34	6629109,393	601324,544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,93	
35	6629105,48873	601324,960225	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,93	
36	6629101,61959	601325,622822	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,93	
37	6629097,8	601326,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,93	
38	6629093,48	601327,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,54	
39	6629087,14	601329,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,64	
40	6629080,5	601331,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,90	
41	6629075,63	601333,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
42	6629071,04	601334,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,76	
43	6629064,16	601336,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	
44	6629060,28	601337,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,02	
45	6629056,74	601338,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,69	
46	6629053,28	601339,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60	
47	6629054,55	601341,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

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

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

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

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

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

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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

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

§ 12.2 Stier og snarveier

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

§ 13 Størrelse for skoletomt

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

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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

§ 14.2 Definisjoner

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

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

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

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

§ 14.3 Søknad og tillatelse

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

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

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

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

b) Utforming

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

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

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

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

d) Plassering og størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

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

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

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

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

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

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

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

§ 16.2 Støy

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

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

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

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

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

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

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

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16.4 Naturmiljø

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

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

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

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

b) Friområder og parker

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

§ 16.6 Arealnøytralitet

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

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

§ 16.7 Lysforurensning

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

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

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

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

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

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

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

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

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

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

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

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

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

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

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

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

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

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

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.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

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

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

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

§ 18.5 Matjord

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming

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

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.15 Handel

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

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

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

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

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

a) *Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF*

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

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

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

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

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

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

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

§ 21 Støysoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

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

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

§ 23 Infrastruktursoner

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

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

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

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

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

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

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

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

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

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

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

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

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

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

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

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

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

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

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

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

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

§ 25 Båndleggingssoner

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

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

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

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

§ 26 Gjennomføringssoner

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

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

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

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

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

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

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

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

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

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

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

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

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

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

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

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

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

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

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

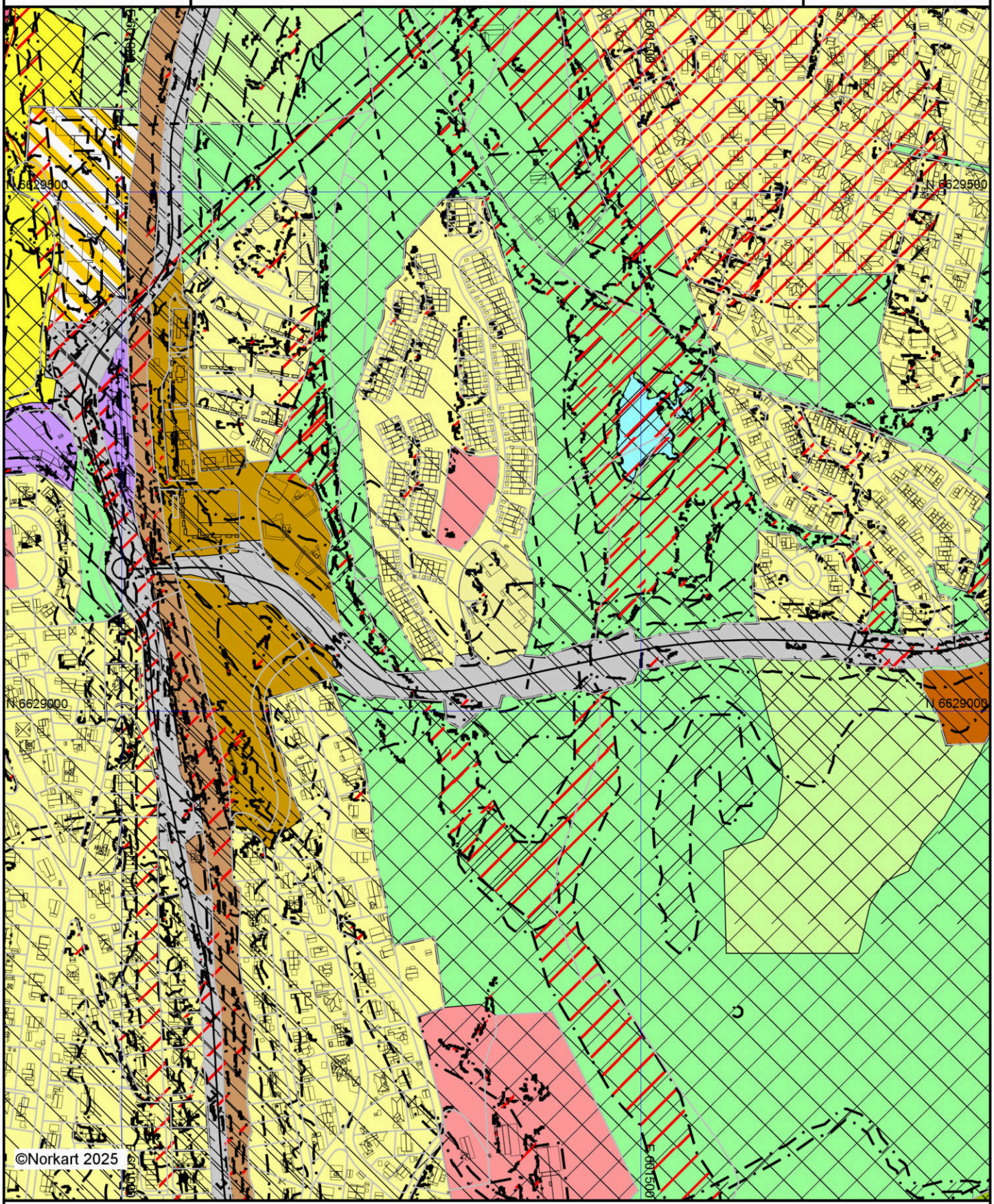
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/94/0/4
Adresse: Skogsåsen 6
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - fremtidig
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Adkomstveg - framtidig

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.**	241	**Bruksnr.**	94	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Skogsåsen 6, 1412 SOFIEMYR								

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	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 710 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 710 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 6 710 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Myrvoll **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	494 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 637 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	374 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2015001)	
Navn	SKOGSÅSEN	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.11.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7341/2015001_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	6 710 m^2
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B2
	Delareal	35 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_2
	RPSikring	Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

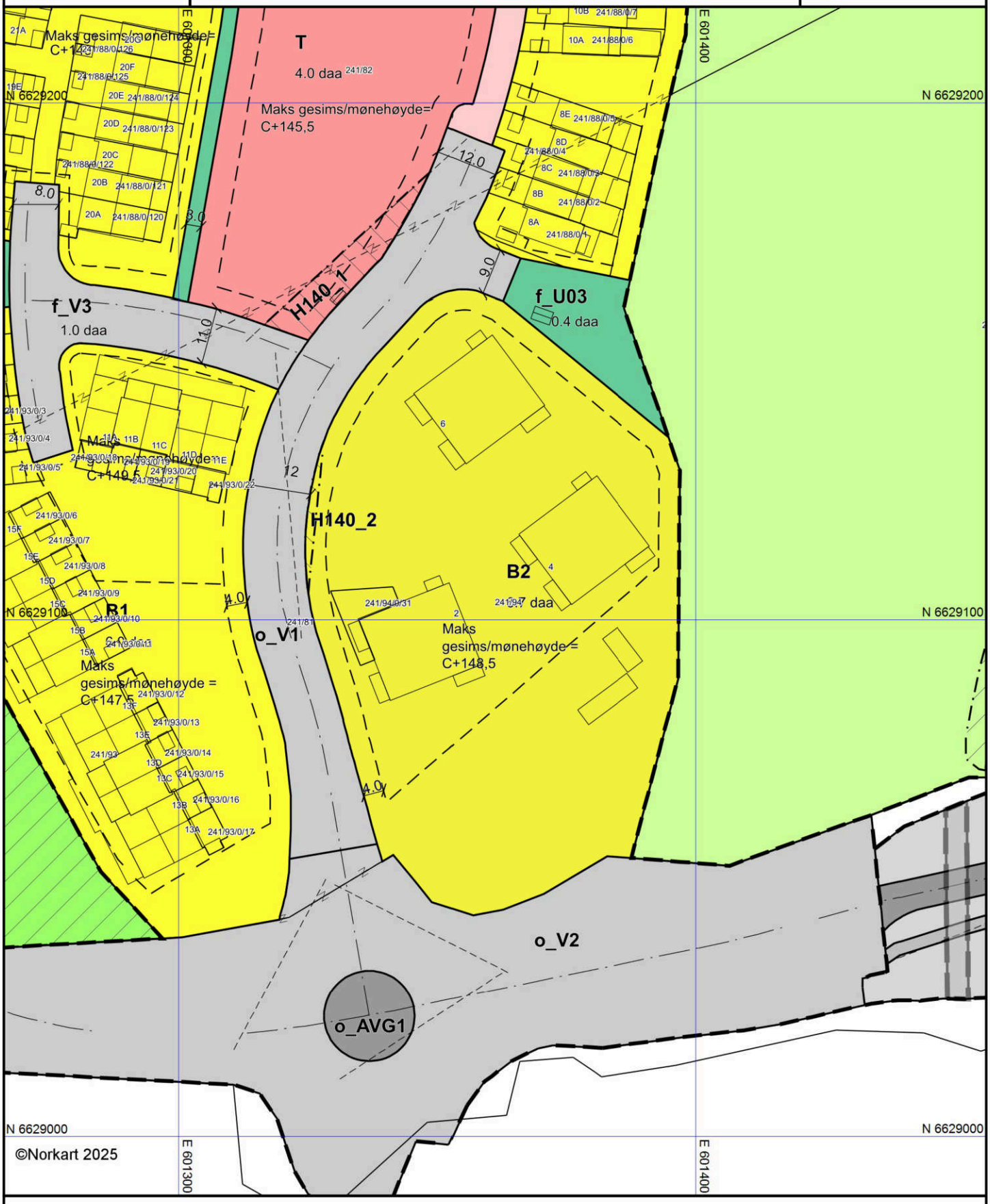
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/94/0/4
Adresse: Skogsåsen 6
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Park
- Landbruksformål
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gangveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

0217-2015001 Skogsåsen

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**28.11.2016**	*Datert:*	18.10.2016	*Arkivsak:*	15/5696
Gjennomføringsfrist:	**Etter 28.11.2026 vurderes iht. pbl. § 12.4**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2015001	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg		
1110	Boligbebyggelse	Felt B1 til B8
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt T
1600	Uteoppholdsareal	Felt U01 til U03
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Veg	Felt V1 til V3
2015	Gang-/sykkelveg	Felt GS1
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	Felt AVG1

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1		
1235	Kjeller/parkering under bakken	område #1

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone		
140	Frisikt	H140_1 til H140_2

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Overordnede målsetninger for planområdet

Søknader om tiltak skal redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen for områderegulering Myrvoll Ekornrud 0217-2011001.

§ 5.2 Nettstasjoner og energisentraler

Nettstasjoner og energisentraler må legges innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser og inngår ikke i utregning av BYA.

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

§ 5.3 Støy

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

Det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul støysone når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. Kap 13 del IV) overholdes.
- Alle soverom har åpningsbart vindu mot hvit sone (Støynivå inntil 55 dB fra veg og 58 dB fra jernbane).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges rammesøknad. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

§ 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med oppholdsrom og toalett tilgjengelig for rullestol på inngangsplanet. Minimum 50% av disse skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

§ 5.5 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås. For å fremheve variasjon skal det være variasjon i takformer, forskjellig bruk av farger og materialer.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

§ 5.6 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Overvann føres til terreng for naturlig infiltrering.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

§ 5.7 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst for nødvendige tilbringertjenester via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil. Blindveier skal opparbeides med snuplass dimensjonert for vending av lastebiler.

Det kan etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring inn til boligfeltene.

§ 5.8 Brannbilveier

Interne gangveier skal brukes som brannbilveier. Det skal tilrettelegges for brannvesenets tilgang til planområdet og i parkeringsanleggene. Det skal legges til rette for tilstrekkelig slukkevann.

Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannbil med akseltrykk på minst 10 tonn.

§ 5.9 Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg og tiltak på kommunale veianlegg skal godkjennes av kommunen. Veganlegg som inngår i fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 5.10 Vann og avløp

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

§ 5.11 Renovasjonsløsning

Innenfor planområdet skal det etableres minst ett returpunkt for plast, glass, metall og klær sentralt i området.

Avfallssystemet skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer når rammetillatelse gis. Løsninger skal godkjennes av Follo Ren IKs og Oppegård kommune.

§ 5.12 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

§ 5.13 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m² pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 50 m² pr. boenhet i blokkbebyggelse. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Det skal utarbeides et felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet.

Felt U01-U03, uteareal for barnehage (felt T) og felles takterrasser medregnes i felles uteoppholdsregnskapet for hele planområdet.

§ 5.14 Krav til lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m² pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Resterende areal må være naturområder. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

Det tillates å benytte Felt U, Detaljregulering for Trelasttomta, ID 0217-2014003, som strøkslekeplass for planområdet.

§ 5.15 Trappeforbindelse

Det skal opparbeides en god trappeforbindelse mellom felt U01 og felt Pk1 (over felt F1) i områdereguleringen for Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001. Forbindelsen skal ha lys, være tydelig og allment tilgjengelig.

§ 5.16 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:250. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter

- eksisterende og ny beplantning
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- veier, adkomster med angitte høyder
- gangareal, trapper og ramper med angitte høyder
- parkeringsplasser på bakken for bil, sykkel og mc
- støyskjerming
- støttemurer
- overvannshåndtering
- belysning
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plass for oppstilling av brannbil og atkomst/snuhammer

§ 5.17 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at det i ovenfor liggende utearealer kan etableres et jordsmonnlag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenfor liggende utearealet.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Plassering og utforming

Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrense vist i plankartet. Frittliggende boder mot felt G/S1 tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m til formålsgrense for G/S1. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser.

Maks gesims-/mønehøyde for bebyggelse er vist med kotehøyder i plankartet.

Frittliggende boder skal plasseres minst 1 m fra kantlinje mot interne veier innenfor boligfeltene. Gjelder ikke mot felt G/S1, V1 og V3. Maksimal størrelse er 6 m² frittliggende bod pr boenhet.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det tillates ikke boenheter ensidig vendt mot nord og/eller øst.

Boligene i planområdet skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m² BRA.

§ 6.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BYA (m^2)
B1	2600
B2	1600
B3	3700
B4	900
B5	2100
B6	4200
B7	1200
B8	3200
T	1000

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BYA.

For blokkbebyggelse beregnes ikke tillegg til bebygd areal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

§ 6.3 Parkering

Parkering legges i felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede, disse kan ligge på terreng. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for opplading av el-bil.

Plassering skal vises i utomhusplan som følger søknad om tiltak for hvert delfelt B1-B8 og T.

Parkering til bolig skal være i henhold til tabell 2. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Leiligheter	Pr boenhet	0,8	1,2
Konsentrert småhusbebyggelse	Pr boenhet	1,0	1,5

Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpoolordning innenfor planområdet. En stk bilpoolbil kan redusere krav til boligparkering med inntil 5 p-plasser.

Parkering for offentlig/privat tjenesteyting skal være i henhold til tabell 3.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Barnehage/undervisning	100 m2 BRA	0,7	1,0

§ 6.4 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs i henhold til tabell 4. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør fastlåsing.

Sykkelparkering til barnehage skal ha overdekning.

Tabell 4

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >55m2 BRA	2,0
	Pr. boenhet ≤55m2 BRA	1,2
Barnehage	Pr årsverk	1,0
Barnehage – sykkel med vogn	Pr årsverk	0,5

§ 6.5 Boligbebyggelse, felt B1-B2

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse - blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates kun parkering for forflytningshemmede på terreng.
Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesims-/mønehøyde for blokkbebyggelse, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

Kjøreadkomst er fra V1.

§ 6.6 Boligbebyggelse, felt B3-B8

Innenfor feltet tillates boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates kun parkering for forflytningshemmede på terreng.

§ 6.7 Offentlig/privat tjenesteyting, felt T

Innenfor feltet kan det oppføres en 6 avd. barnehage med minimum 3 daa inngjerdet uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være

solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Utearealet skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid og kan inngå i Felles uteoppholdsregnskap for planområdet.

Adkomst er fra V1.

Inntil barnehage er etablert skal feltet opparbeides som felles uteoppholdsareal iht § 6.8.

I anleggsfasen tillates etablering av midlertidig parkering innenfor feltet.

§ 6.8 Uteopphold, felt U01-U03

Feltene skal være felles for B1-B8. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten. Feltene skal opparbeides for lek og opphold og med en gjennomgående turveiforbindelser med belysning gjennom feltet. Det tillates etablert kjørbar gangvei mellom felt B3 og B6. Det tillates etablering av underjordisk garasjekjeller mellom felt B3 og B6 over feltet U01. Det tillates plassering av nedsenkbare renovasjonsløsninger innenfor feltene.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1 Veg, felt V1

Samlevei for felt B1- B8 og T. Det tillates etablert kjøreadkomster fra felt B1, B2 og T.

Det skal etableres fortau på vestsiden i minimum 2,5 m bredde.

Det tillates plassering av nedsenkbare renovasjonsløsninger innenfor feltet

§ 7.2 Veg, felt V2 og AVG1

Felt V2 og AVG1 skal opparbeides som offentlig vei med rundkjøring og gang-/sykkelveier på begge sider av veien. Det skal etablerers gode overganger som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det skal etableres G/S-bru med minimum 3 meter dekkebredde på nordsiden av veien innenfor feltet. Brua dimensjoneres for brøyting. Gang- og sykkelforbindelser skal anlegges med belysning i klasse S3 jf. Statens Vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

Veitiltak innenfor feltet skal godkjennes av Statens Vegvesen. G/S vei, inklusiv gangbru skal godkjennes av Oppegård kommune.

§ 7.3 Veg, felt V3

Felles atkomstvei for felt B1, B3 og B6.

Det skal etableres fortau på sørsiden i minimum 2,5 m bredde.

Det tillates etablert avkjørsler til B1, B3 og T.

§ 7.4 Gang-/sykkelveg, felt GS1

Det skal etableres Gang-/sykkelveg i minimum 3 m bredde som kobler seg på GS2 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001.

Den skal brukes som felles atkomstvei for felt B4, B5, norddelen av B6, B7 og B8. GS1 kan utformes som et gategulv mellom bebyggelsen. Det tillates nød og nyttetransport til boligene. G/S1 skal godkjennes av Oppegård Kommune.

§ 8 Eierform

§ 8.1 Offentlige arealer

Felt V1, V2, AVG1 og GS1 skal være offentlige arealer.

§ 8.2 Felles arealer

Felt V3, U01-U03 skal være felles arealer for beboere i planområdet.

§ 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9.1 Kjeller/parkering under bakken (område #1)
Innenfor området kan det anlegges underjordiske parkeringsanlegg.

§ 10 Bestemmelser til hensynssoner

§ 10.1 Frisikt (H140_1 til H140_2)
Innen frisiktområdet skal det ikke etableres permanente sikthindringer som overstiger 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier og avkjørsler. Enkeltstående oppstammede trær, stolper og lignende kan tillates innenfor frisiktarealet.

§ 11 Krav om nærmere undersøkelser

§ 11.1 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

§ 11.2 Vurdering av fjellskrenten
Det skal utføres en geoteknisk vurdering av fjellskrenten langs Skogsåsen.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

§ 12.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

Eiendomsdannelser
Før rammetillatelse til tiltak i planområdet gis må all nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger, sammenføyninger) være gjennomført.

Skolekapasitet
Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert. Skolekapasitet skal vurderes ved søknad om rammetillatelse for hvert boligfelt.

Barnehage
Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig barnehagekapasitet være etablert. Barnehagekapasitet skal vurderes ved søknad om rammetillatelse for hvert boligfelt.

Utomhusplan
Før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet, skal utomhusplan iht § 5.16 være godkjent.

Vurdering av fjellskrenten
Før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet, skal geoteknisk vurdering iht. § 11.2 være utført og plan for eventuell sikring av fjellskrenten godkjent.

§ 12.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse

Miljøoppfølgingsplan
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet, skal miljøoppfølgingsplan iht § 11.1 være godkjent.

Utbyggingsrekkefølge
Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1-B8 skal ubygging av felt S1 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001 være igangsatt.

Vegtiltak innenfor V2

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B1-B8, eller T skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale godkjent av Statens Vegvesen for vegtiltak innenfor V2.

§ 12.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse.

VA-anlegg

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal tosidig vannforsyning være etablert.

Opparbeidelse av V2, Tverrveien

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 eller T skal rundkjøring i Tverrveien mot Skogsåsen og G/S veier innenfor V2, være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal gang-/sykkel bru over våtdrag innenfor V2, være opparbeidet.

Uteoppholdsarealer

U01 skal være opparbeidet før første brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 gis.

U02-U03 skal være opparbeidet før siste brukstillatelse for bebyggelse i felt B5 gis.

Uteoppholdsareal i felt T skal være opparbeidet iht. § 6.7 og § 6.8 før første brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 gis. Oppegård kommune kan tillate justering av tidspunkt for opparbeidelse av felt T iht. utbyggingstakten.

Strøkslekeplass

Felt U, i Detaljregulering for Trelasttomta, ID 0217-2014003 skal være opparbeidet som strøkslekeplass i henhold til godkjent plan av Oppegård kommune før brukstillatelse for mer enn 200 boliger innenfor områderegulering Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001, gis.

Trappeforbindelse

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 skal trappeforbindelse iht § 5.15 være etablert.

Gang-/sykkelveg, felt GS1

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1-B8 skal gang-/sykkelveg iht § 7.4. være opparbeidet. Oppegård kommune kan tillate midlertidige løsninger i anleggsperioden, men før siste bygg langs GS1 tas i bruk skal felt GS1 være opparbeidet.

Opparbeidelse av skolevei

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B1-B8 skal GS1 og GS2 i områdereguleringen Myrvoll Ekornrud, ID 0217 2011001 være opparbeidet.

Utskriftsdato: 06.05.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	94	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Skogsåsen 6, 1412 SOFIEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
63134008	138	29.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	79
77984287	210	29.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	119

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
René A. Isebakke	Skogsåsen 6	1412 Sofiemyr	

Kontaktperson	Telefon	E-post
	45863702	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☑ Mindre utvidelse	☐ Større utvidelse	☐ Ombygging/ rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer
Skogsåsen 6	1412		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
NEK400:2022		Leilighet

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
René A Isebakke	Skogsåsen 6	1412 Sofiemyr	

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
		45863702	

Beskrivelse

Montert 1 stk ekstra stikkontakt på soverom i forbindelse med montering av garderobeskap.
Montert 1 stk ekstra stikkontakt på soverom/kontor for arbeidsbord.
Montert 1 stk ekstra stikkontakt på servantskap på bad.

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Minnepenn i sikringskap

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato
René Alexander Isebakke	02.02.2025

Signatur

René Alexander Isebakke

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5347592
Pinkode	1880
Dokumentdato	20.09.2023
Kontrolldato	20.09.2023
Målernummer	7359992924461673
Inspektør	Lars-Ingar Sivle Pettersen
Nettkunde	Rene Alexander Isebakke

Rene Alexander Isebakke
Skogsåsen 6
1412 SOFIEMYR

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 20.09.2023 i Skogåsen 6, etasje 2, bruksenhet H0201, leilighet H0201, 1412 SOFIEMYR.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Rene Alexander Isebakke

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5347592.

Generelle kommentarer:

Denne rapporten gjelder kontroll av nytt elektrisk anlegg utført av AKERSHUS ELEKTRO AS.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Lars-Ingar Sivle Pettersen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

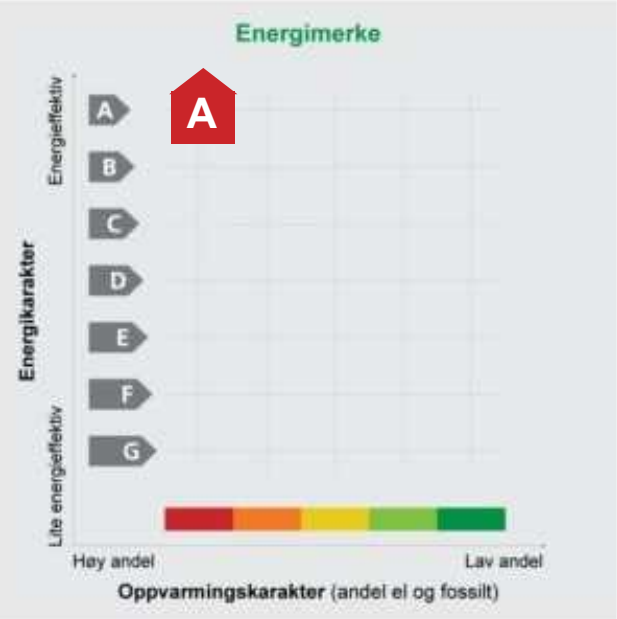
Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

ENERGIATTEST

Adresse	Skogsåsen 6
Postnr	1412
Sted	SOFIEMYR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	241
Bnr.	94
Seksjonsnr.	4
Festenr.	0
Bygn. nr.	300830421
Bolignr.	H0201
Merkenr.	e3e55d0d-1933-4d96-b39d-8a971ad74ca8
Dato.	14.02.2023
Innmeldt av	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ MARIUS BAKKEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	91
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogsåsen 6
Postnr/Sted: 1412 SOFIEMYR
Bolignr: H0201
Dato: 14.02.2023 9:06:25
Energimerkenr: e3e55d0d-1933-4d96-b39d-8a971ad74ca8

Gårdsnr: 241
Bruksnr: 94
Seksjonsnr: 4
Festenr: 0
Bygningsnr: 300830421

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	227 m³
U-verdi for yttervegger	0.18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23.9 %
Normalisert kuldebroverdi	0.08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	5.2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.10.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15.3
Ventilasjonsvarme	3.0
Varmtvann	29.8
Vifter	3.8
Pumper	0.0
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	80.9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7,540 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82.85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4,560 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82.85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7,540 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7,540 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7,540 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100.0 %

Skatteetaten

Dato
14.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

STIAN BREDA-RUUD
FALLANVEIEN 35 H0301
0495 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3207 NORDRE FOLLO

Gnr 241 Bnr 94 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Skogsåsen 6, 1412 SOFIEMYR

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 503 716
Som sekundærbolig:	kr 6 014 864

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Skogsåsen 6, 1412 Sofiemyr
Gnr. 241, Bnr. 94, Snr. 4, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
40251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Stian Breda-Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 977 37 796

E-post: stian.breda-ruud@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.
