PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

TRELASTVEIEN 8 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

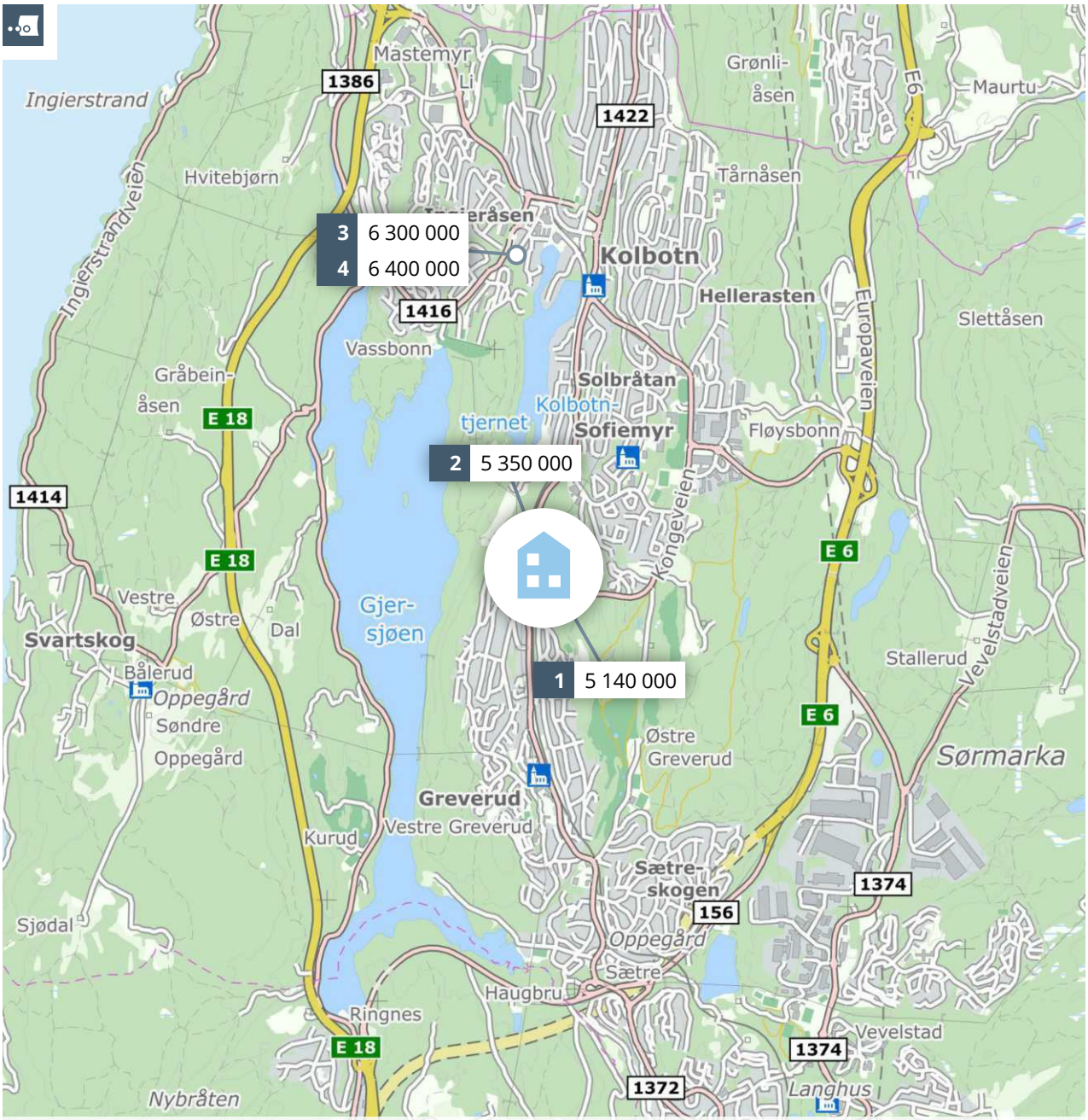
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRELASTVEIEN 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 04.09.2025

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trelastveien 8 B, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 241 BNR 80 FNR 0 SNR 69 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ekornrud

Verdivurdert til
6 700 000

0	6 700 000	104 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	2 941
Formue	-
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trelastveien 6 B 65 m² 2020		4. etg	2 sov	19.11.2024	5 190 000	**5 140 000**	0	5 140 000	**79 077**
2	Trelastveien 4 65 m² 2020		3. etg	2 sov	02.07.2025	5 500 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**82 308**
3	Kolbotnveien 45 67 m² 2024		3. etg	2 sov	01.08.2025	5 750 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**94 030**
4	Kolbotnveien 45 58 m² 2024		3. etg	2 sov	12.06.2025	5 850 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**110 345**

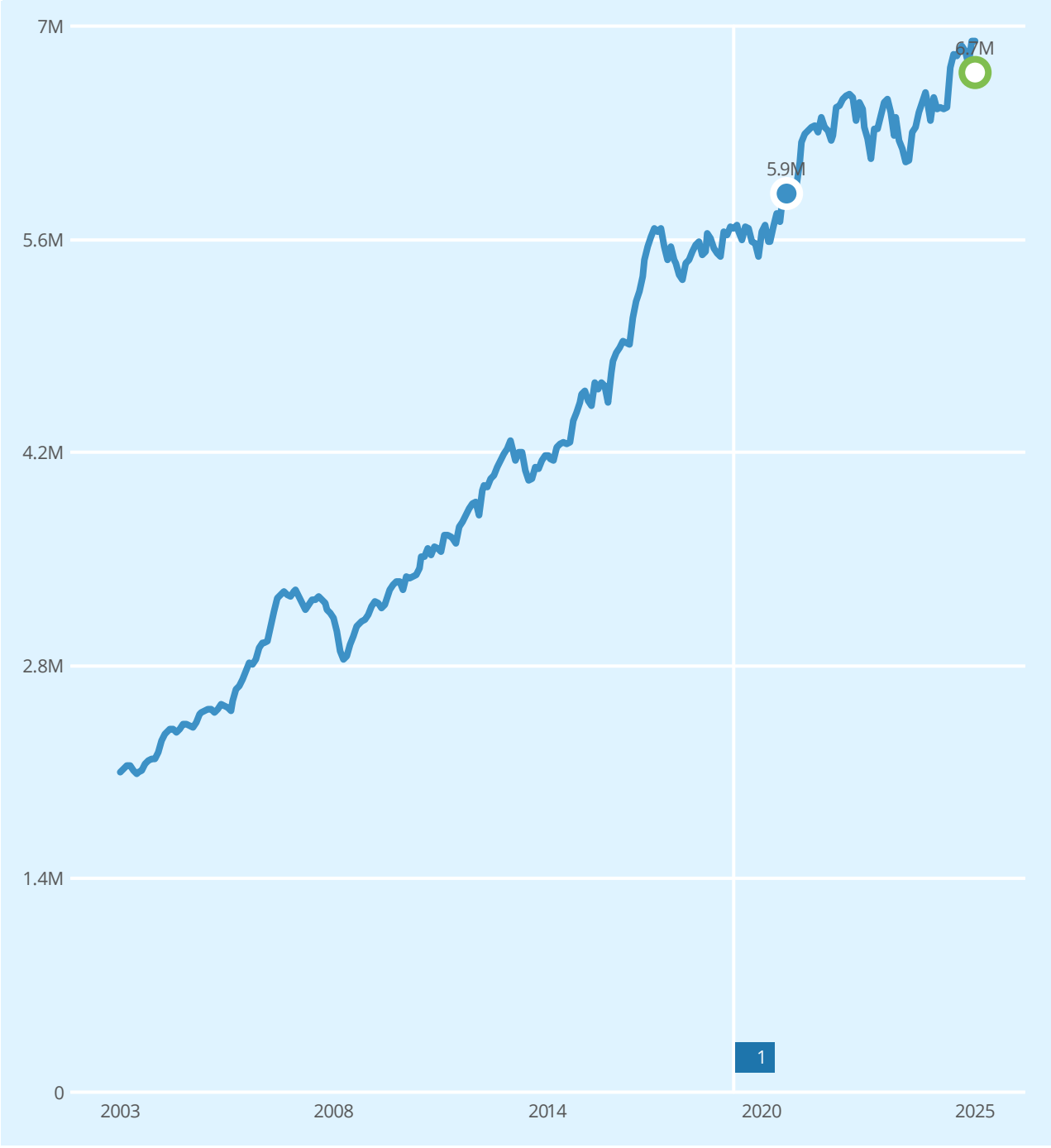
Her får du en lys og moderne bolig med lekkert én-stavs parkett, vannbåren gulvvarme i stue, tidløst kjøkken fra Mobalpa med integrerte Miele-hvitevarer og en imponerende takhøyde på hele 2,85 meter - en kvalitet kun de to øverste etasjene i bygget kan skilte med.

Den åpne stuen har store vindusflater på to sider og utgang til en vestvendt, overbygget balkong på ca. 19 kvm - perfekt for lange sommerkvelder. Videre finner du to behagelige soverom vendt mot et rolig grøntområde, et stilrent baderom og en romslig entré med garderobeløsning og innvendig bod.

Leiligheten ligger i et populært sameie på Myrvoll med lave felleskostnader, egen bod i kjeller på ca. 5 kvm, garasjeplass med lader, og tilgang til tre flotte takterrasser. Her bor du sentralt med servicetilbud like utenfor døren - i et område som stadig blir mer attraktivt.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.09.2020		23.09.2020	-	5 900 000	-	5 900 000

Leiligheter til salgs i Østre Ekornrud grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.3M

5 014 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Leiligheter solgt i Østre Ekornrud grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5 069 000 Prisantydning i snitt

5 022 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

115
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

104 688 Trelastveien 8 B Totalpris 6 700 000

75 869 Østre Ekornrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd

65 035 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

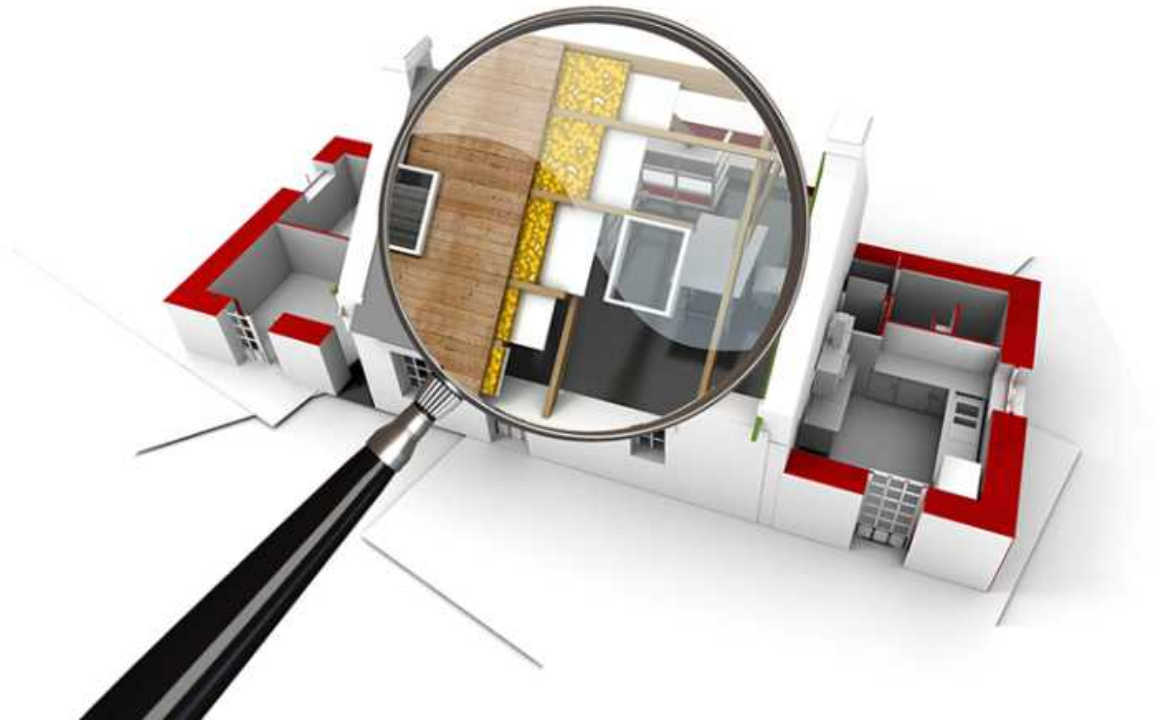
Boligbygg med flere boenheter

Trelastveien 8 B, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 241, bnr. 80, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 10.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1720 **Referansenummer:** JP1315

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Blokken er antatt fundamentert med støpt grunnmur/såle på fast grunn. Hovedbærekonstruksjon i betong med utfyllende trebindingsverksvegger. Teglsteinsfasader med noe panelte f later. Flatt-tak, antatt tekket med papptekking/membran el.lign. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av betong.
Med leiligheten følger en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller med El-bil lader. Samt sportsbod i kjeller på 5kvm.

OPPVARMING
Sentral oppvarming via termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Varmekabler på bad.

OPPSUMMERING TILSTAND
Leiligheten er tilnærmet ny og fremstår som lys og moderne. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

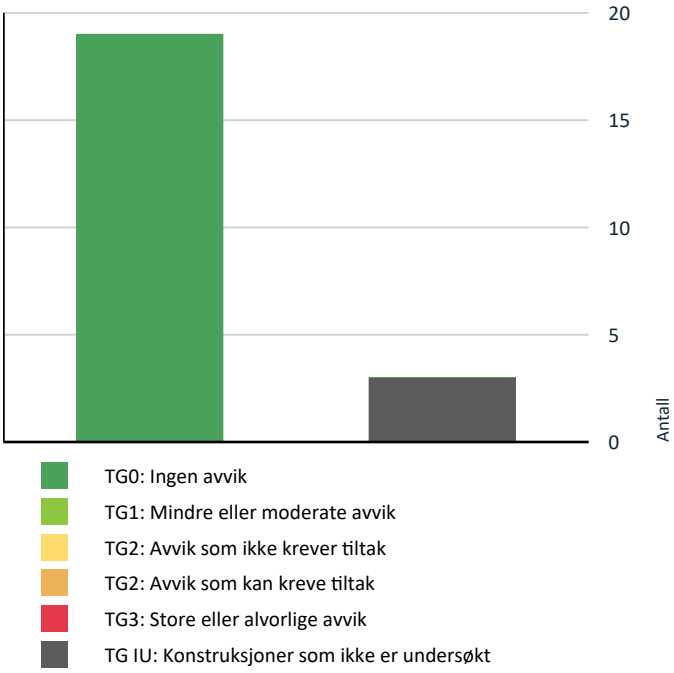
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 0 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på ca 19 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass. Dekke er belagt med tre-lemmer. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 30 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden våtrommet er under 5 år. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold. TGIU.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Mobalpa kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Sentral oppvarming via termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Varmekabler på bad.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

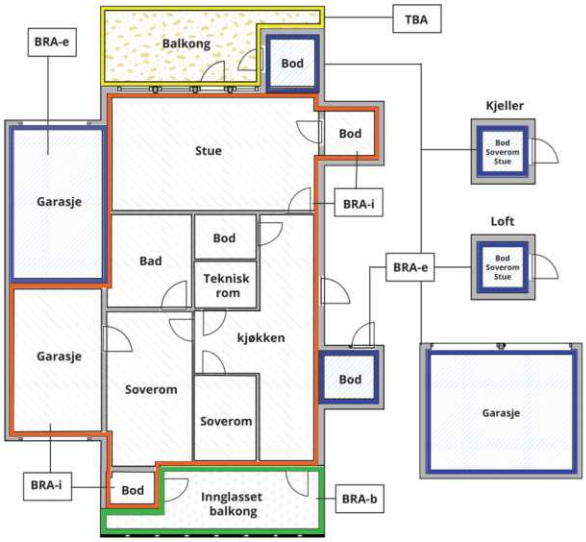
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 Etasje	64			64	19
Kjeller		5		5	
SUM	**64**	**5**			**19**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Entré, Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	63	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Ørjan Leiknes Apeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	241	80		69	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trelastveien 8 B

Hjemmelshaver
Apeland Ørjan Leiknes

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 900 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JP1315

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251033

Selger 1 navn
Ørjan Leiknes Apeland

Gateadresse
Trelastveien 8 B

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8379781

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: 302251033

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Lading på parkeringsplass i parkeringskjeller.

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

Document reference: 302251033

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: 302251033

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: 302251033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

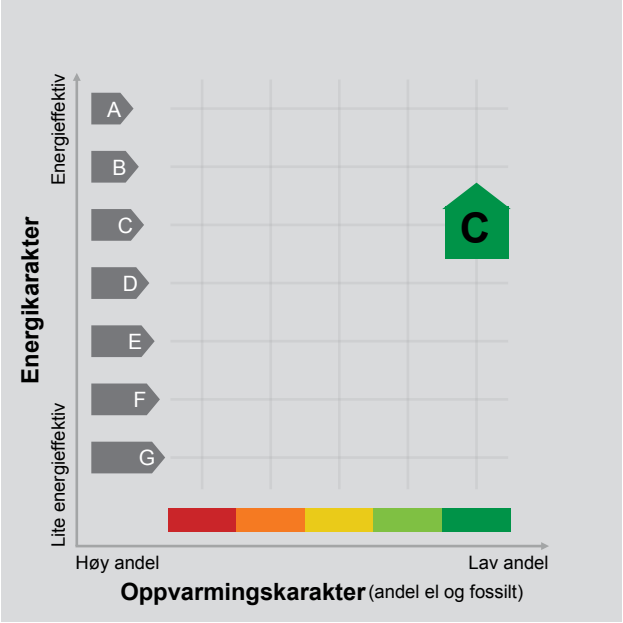
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Leiknes Apeland	82016ea13e6f2c416ba9c4 15b4d4cb4bb45e2519	02.08.2025 09:04:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251033

- 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Trelastveien 8B
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300691619
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	2466e21a-8fe5-4348-a8e2-452df97d8a91
Dato	10.01.2024
Innmeldt av	STIG TOROLV SØETORP LUNDH



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.

Boligopplysninger:

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll T³rn		V³r ref.:	2097/69	Fødselsdato eier:	18.02.1990
Trelastveien 8		Type:	Boligsameie		
1415 OPPEGÅRD		Eiere:	Ørjan Leiknes Apeland		
Organisasjonsnr:	925 176 397	Seksjonsnr:	69		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 941

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 019
Tilleggsytelser:	Huseierforening	113
	TV/Internett	386
	Securitas	150
	Porttelefon/app	30
Objekt:	2097/69 Parkering (2097 - 48)	243

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Snørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Hojem
Adresse:	Trelastveien 8 B
Postnr/-sted:	1415 OPPEGÅRD
Telefon:	Mob.: 90620000
E-post:	roofgardens@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.08.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	508
Annen formue:	11 135	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	69	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2020		
Gårds/bruksnr:	241/80 - seksjon:69		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6533.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3141425

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0602

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Vannb³ren varme + el
Heis:	Ja		

Boligopplysninger:

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll T³rn	V³r ref.:	2097/69	Fødselsdato eier:	18.02.1990
Trelastveien 8	Type:	Boligsameie		
1415 OPPEGÅRD	Eiere:	Ørjan Leiknes Apeland		
Organisasjonsnr: 925 176 397				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Måleravlesning: Det er tre målere til hver leilighet. Varmt vann, kaldt vann og energi (gulvvarme).
Sameiet har inngått avtale med Lyse, som skal sende månedlige fakturaer til hver enkelt seksjonseier på faktisk forbruk.

Disse måler leses av ved overtagelse og sendes inn til eierskifte@usbl.no.
Faktura/Kreditnota blir ettersendt tidligere eier når avregning foreligger.
Målerstand noteres på overtakelsesprotokollen og sendes sammen med oppgjørsbrevet til eierskifte@usbl.no. Det foretas ikke avregning ved eierskiftet.

TV/Internett: Sameiet har pr. 20.09.2022 avtale med Viken Fiber/Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Mandag 16.06.2025 kl. 18:00
Kolben, tredje etasje

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Tid og sted: Mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Kolben, tredje etasje

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Leieavtale deler av teknisk rom
- 5.2 Status tilsynssak
- 5.3 Rengjøring - Forslag fra Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B
- 5.4 Vedlikehold avfallscontainere - Forslag fra Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B
- 5.5 Informasjon . Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B

6 Valg

- 6.1 Valg av to medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Leieavtale deler av teknisk rom

Læringsverkstedet har installert ventilasjonsaggregat i sameiets tekniske rom.

Installasjonen er utfordrende i henhold til lovverk, manglende avtale og dermed uavklarte ansvars forhold.

Styret ber om fullmakt til å fremforhandle avtale med Læringsverkstedet i tråd med lovverk og praksis innen bruk av fellesarealer.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å fremforhandle avtale med Læringsverkstedet.

5.2 Status tilsynssak

Pr. i dag har prosjektet midlertidig brukstillatelse. Beboere har etterlyst ferdigattest.

Status pr juni 2025 er som følger:

Tilsynsrapport fra januar 2023 et bredt spekter av tiltak som må utføres som følge av tilsyn.

Tilsynsrapporten konkluderer slik:

"Samlet for hele felt S2 viser opplistingen vår i tilsynsrapport BYGG--221//00296-5 totalt 77 avvik. Hva gjelder husenes fasader utført innenfor ansvarsområdet til Solid Entreprenør AS utgjør disse 50 av de totalt 77 avvikene fra godkjent tegningsgrunnlag, tillatelser, reguleringsbestemmelser, kvalitetsprogram, masterplan og prosjektbeskrivelser.

Prosjektet slik det er levert fremstår som systematisk nedgradert, hvor hele feltets totalitet og kvaliteter er betydelig redusert. AlIe avvikene vitner om en prosjektgjennomføring med mangel på respekt og forståelse for hele konseptet som ligger til grunn for Myrvollutbyggingen, den politiske prosessen og bygningsmyndigheten for øvrig. Kommunen har hatt svært høye forventninger til utbyggingen av felt S2 gjennom politisk vedtatte reguleringsbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadenes redegjørelser for oppfyllelse av kvalitetsprogrammet og masterplanen, og slik det er gitt tillatelser til, hvor det er lagt stor vekt på stedegen natur, opplevd byrom og variasjon -- direkte oversatt som fasade og estetikk -- byrommetsvegger. Resultatet av alle endringene som er utført er mer monotone fasadeløsninger og et sluttprodukt med mye lavere kvaliteter enn hva både reguleringsbestemmelser, kvalitetsprogram, masterplan og tillatelser krever."

Det gjelder i stor grad uoverensstemmelse mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. Avvikene gjelder for alle bygg. Det er også mange og store avvik når det gjelder uteområdene. Universell utforming har åpenbart vært neglisjert gjennomgående i prosjektet."

Solid med underleverandører er i gang med å utbedre i henhold til krav fra kommunen Eksempelvis skal Fasadene på TL 2,4,6 og 8 endres for å være i tråd med godkjente tegninger, kvalitetsprogram og reguleringsbestemmelsene for prosjektet.

Uteområdene vil få en betydelig oppgradering tvers gjennom hele anlegget.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Rengjøring - Forslag fra Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B

Inngangspartier i sameiet, noen fellesarealer og garasje trenger rengjøring.

Forslag til vedtak: Vedtak; renhold utføres sommeren 2025.

Styrets innstilling: Styret anser renhold, tidspunkt og metode, å ligge innenfor mandatet styret er gitt av årsmøtet.

Styret tar forslaget til etterretning.

5.4 Vedlikehold avfallscontainere - Forslag fra Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B

Avfallscontainere fremstår rustne og lite presentable etter kun 4,5 år.

Forslag til vedtak: Hvis de ikke byttes ut må de repareres og vedlikeholdes sommer/høst 2025.

Styrets innstilling: Saken håndteres i forbindelse med utbedringer som gjøres i tiltaket som følger av kommunens tilsyn

5.5 Informasjon . Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B

Det er ønskelig med jevnlig informasjon gjennom året hva styret arbeider med.

Forslag til vedtak: Utover årsmøte oppdateres medlemmer i vårt sameiet med informasjon fra styret to ganger pr år.

Styrets innstilling: Styret tar forslaget til etterretning, og forbeholder seg styringsretten også innen informasjon til aktørene, herunder beboere og eiere i Sameiet RG/MT.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øystein Hojem
Styremedlem, Synne Heggelund
Styremedlem, Per Kristian Lian
Styremedlem, Thor Halvor Haugen
Styremedlem, Nils Erik Woldseth
Varamedlem, Leif Jensen

Valgkomiteens innstilling:

Synne Heggelund og Thor Halvor Haugen til styremedlemmer for 2 år

Camilla Karlsen og Samuel Grimstad til varamedlemmer for 1 år.

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Valgkomiteen, Viggo Foråsveen har innstilt:

Synne Heggelund og Thor Halvor Haugen til 2 år.

Forslag til vedtak: Styret tar valgkomiteens innstilling til etterretning.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen, Viggo Foråsveen har innstilt

Camilla Karlsen og Samuel Grimstad til vervet som vararepresentanter.

Forslag til vedtak: Styret tar valgkomiteens innstilling til etterretning

6.3 Valg av valgkomite

Årsmøte velger valgkomite, Viggo Foråsveen stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Styret anbefaler gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**9 108**	**-131 793**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	104 317	685 040
Tilbakeføring av avskrivning	20 737	20 241
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-88 705
Endringer i andre langsiktige poster	-17 838	-475 676
B. Endring arbeidskapital	**107 216**	**140 900**
C. Arbeidskapital	**116 323**	**9 108**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 861 077	1 387 496
Kortsiktiggjeld	-1 744 753	-1 378 389
C Arbeidskapital	**116 323**	**9 108**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 652 636	2 350 779	2 545 195	2 711 411
Leie forretningslokaler	3	-165 824	0	0	0
Sum leieinntekt		**2 486 812**	**2 350 779**	**2 545 195**	**2 711 411**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	0	561 184	96 792	0
Sum annen inntekt		**0**	**561 184**	**96 792**	**0**
Sum inntekt		**2 486 812**	**2 911 963**	**2 641 987**	**2 711 411**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	18 048	18 048	18 048	23 688
Styrehonorar	5	128 000	128 000	128 000	168 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	20 737	20 241	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		195 829	280 261	340 050	340 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	468 712	577 811	445 000	525 500
Kommunale avgifter/renovasjon		-13 331	-15 281	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	6 893	5 938	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	12 208	11 912	21 500	6 500
Reparasjon og vedlikehold	10	419 455	320 299	525 500	472 223
Revisjonshonorar		14 619	6 682	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		108 541	102 980	109 000	152 000
Andre honorar	11	208 396	123 988	317 000	144 000
Kontorkostnad		7 340	1 614	0	6 000
TV/bredbånd		399 044	332 286	348 000	402 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 074	0	0	0
Kontingenter og gaver		0	742	164 400	0
Forsikringer		245 094	208 413	245 000	267 000
Andre kostnader	12	7 467	3 062	5 500	9 500
Andel av driftskostnad i sameie		171 504	123 060	0	181 000
Sum kostnad		**2 422 629**	**2 250 055**	**2 680 998**	**2 711 411**
Driftsresultat		**64 184**	**661 908**	**-39 011**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 133	23 133	0	0
Netto finansposter		**-40 133**	**-23 133**	**0**	**0**
Årsresultat		**104 317**	**685 040**	**-39 011**	**0**
Andre overføringer		17 838	475 676	0	0
Overført sameiekapital		86 479	209 364	0	0
SUM OVERFØRINGER		**104 317**	**685 040**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	6	269 577	290 314
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	493 514	475 676
Sum anleggsmidler		**763 091**	**765 990**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 364	3 270
Kostnader til avregning		790 638	638 125
Andre kortsiktige fordringer		10 125	406
Forskuddsbetalte kostnader		124 681	61 275
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		916 269	684 420
Sum omløpsmidler		**1 861 077**	**1 387 496**
SUM EIENDELER		**2 624 168**	**2 153 486**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		493 514	475 676
Annen egenkapital		385 901	299 421
Sum opptjent egenkapital		**879 414**	**775 098**
Sum egenkapital	**14**	**879 414**	**775 098**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 049	3 481
Leverandørgjeld		36 515	455 008
A konto til avregning		1 275 030	643 975
Annen kortsiktig gjeld		423 159	275 925
Sum kortsiktig gjeld		**1 744 753**	**1 378 389**
Sum gjeld		**1 744 753**	**1 378 389**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 624 168**	**2 153 486**

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Hojem Styreleder	Nils Erik Wøldseth Styremedlem	Thor Halvor Haugen Styremedlem
Synne Heggelund Styremedlem	Per Kristian Lian Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges
driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 74 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 241, b.nr 80 i 3020 Nedre Follo kommune. Eiertomt på 6533,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP3141425.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 86,25% på avdeling 01 Bolig og 13,75% på avdeling 02 Næring.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, kaldtvann og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 386 464	2 202 250	2 323 086	2 374 351
Sum leieinntekt	**2 386 464**	**2 202 250**	**2 323 086**	**2 374 351**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	561 184	94 176	0
Sum annen inntekt	**0**	**561 184**	**94 176**	**0**
Sum inntekt	**2 386 464**	**2 763 434**	**2 417 262**	**2 374 351**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	15 566	15 566	16 920	22 560
Styrehonorar	110 400	110 400	120 000	160 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	20 737	20 241	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	185 640	280 261	340 000	300 000
Kostnad eiendom/lokaler	460 497	577 811	445 000	525 500
Kommunale avgifter/renovasjon	-13 331	-15 281	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6 042	5 121	5 500	5 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	12 208	11 912	21 500	6 500
Reparasjon og vedlikehold	418 862	283 507	516 500	467 223
Revisjonshonorar	12 609	5 763	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	93 617	88 820	94 000	131 000
Andre honorar	198 613	122 534	270 000	133 000
Kontorkostnad	7 340	1 614	0	6 000
TV/bredbånd	399 044	286 597	344 000	398 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	4 074	0	0	0
Kontingenter og gaver	0	742	162 000	0
Forsikringer	211 394	179 756	211 000	230 000
Andre kostnader	7 467	3 102	5 500	9 500
Andel av driftskostnad i sameie	171 504	123 060	0	181 000
Sum kostnad	**2 322 281**	**2 101 527**	**2 557 920**	**2 581 783**
Driftsresultat	**64 184**	**661 908**	**-140 658**	**-207 432**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	40 133	23 133	0	0
Netto finansposter	**-40 133**	**-23 133**	**0**	**0**
Årsresultat	**104 317**	**685 040**	**-140 658**	**-207 432**
Andre overføringer	0	475 676	0	0
Overført sameiekapital	0	209 364	0	0
SUM OVERFØRINGER	**0**	**685 040**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	266 172	148 529	222 109	177 220
Leie forretningslokaler	-165 824	0	0	0
Sum leieinntekt	**100 348**	**148 529**	**222 109**	**177 220**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	0	2 616	0
Sum annen inntekt	**0**	**0**	**2 616**	**0**
Sum inntekt	**100 348**	**148 529**	**224 725**	**177 220**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	2 482	2 482	1 128	1 128
Styrehonorar	17 600	17 600	8 000	8 000
Driftskostnad				
Energikostnad	10 189	0	50	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	8 215	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	851	816	1 500	1 500
Reparasjon og vedlikehold	594	36 791	9 000	5 000
Revisjonshonorar	2 010	919	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar	14 924	14 160	15 000	21 000
Andre honorar	9 783	1 454	47 000	11 000
TV/bredbånd	0	45 689	4 000	4 000
Kontingenter og gaver	0	0	2 400	0
Forsikringer	33 700	28 657	34 000	37 000
Andre kostnader	0	-40	0	0
Sum kostnad	**100 348**	**148 529**	**123 078**	**129 628**
Driftsresultat	**0**	**0**	**101 647**	**47 592**
Årsresultat	**0**	**0**	**101 647**	**47 592**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 801 200	1 683 835
3609 Leie parkering	167 088	160 008
3610 Sameieinnbetalinger	96 792	88 800
3618 Leietillegg strøm	9 032	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	334 276	338 136
3626 Adm. gebyr målere	57 720	0
3690 Innbetalinger Securitas og Aker P-Drift	186 528	80 000
3605 Leie forretningslokaler	-165 824	0
Sum	**2 486 812**	**2 350 779**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	561 184
Sum	**0**	**561 184**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 048	18 048
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	128 000	128 000
Sum	**146 048**	**146 048**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	310 555
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	310 555
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 978
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	269 577
Årets avskrivninger :	20 737
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	15

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	408 965	383 368
6340 Heisalarm	0	88 469
6341 Brannalarm	1 764	10 097
6360 Annet renhold	0	65 900
6391 Snømåking/strøing/feiing	31 421	12 187
6392 Containerleie/tømming	8 548	1 864
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 015	15 928
Sum	**468 712**	**577 811**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 086	1 290
6525 IT utstyr	799	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 386	10 622
6552 Driftsmateriell	1 937	0
Sum	**12 208**	**11 912**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	3 700	52 383
6603 Vedlikehold elektro	52 974	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	5 288
6611 Vedlikehold heiser	125 999	28 157
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	10 380	6 530
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	33 059
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	187 387	183 158
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 015	11 725
Sum	**419 455**	**320 299**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 11 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	56 643	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 967	35 550
6720 Juridisk honorar	65 348	28 438
6730 Teknisk honorar	938	0
6750 Vakthold	70 500	60 000
Sum	**208 396**	**123 988**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 100	800
7770 Betalingskostnader	170	271
7771 Andre gebyrer	0	203
7773 Omkostninger innkreving	2 197	1 827
7795 Husleietap	0	-39
Sum	**7 467**	**3 062**

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til (eks fremtidig vedlikehold)

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	475 676	17 838	493 514
Årets resultat	299 421	86 480	385 901
Sum opptjent egenkapital	**775 098**	**104 316**	**879 414**
Sum egenkapital	**775 098**	**104 316**	**879 414**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Styreleder	Øystein Hojem (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Thor Halvor Haugen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Nils Erik Woldseth (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Synne Heggelund (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Per Kristian Lian (sign.)	31.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn som 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 sameiets 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 sameiet 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 ellers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: BNNNZ-U92A4-SZ9AX-RF1IS-MJDTP-E1CQN

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BNNNZ-U92A4-SZ9AX-RF1IS-MJDTP-E1CQN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-04 13:27:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BNNNZ-U92A4-SZ9AX-RF1IS-MJDTP-E1CQN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding
Sameiet Roof Gardens / Myrvoll Tårn

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øystein Hojem
Styremedlem, Synne Heggelund
Styremedlem, Per Kristian Lian
Styremedlem, Thor Halvor Haugen
Styremedlem, Nils Erik Woldseth
Styremedlem, Marte Lillealtern Haglund, trakk seg fra styret august 2024.
Varamedlem Leif Christian Jensen

Styret i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn består av 1 kvinner og 4 menn.



Virksomhetens art

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 925176397

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn består av 72 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3141425. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det er installert kameraovervåkning i kritiske områder for dokumentasjon av innbrudd.

Gjennomført årskontroll av brannanlegg, for å fjerne feilmeldinger og avdekke feil.

Styrets arbeid

Fokus har i 2024 vært sluttfase i utbedringer vedrørende reklamasjoner visavis utbygger B&EU og Solid.

Passiv og aktiv kontroll av Sameiets bygningsmasse - herunder overvåkning og økt innsats fra Securitas.

Ivareta sameiets interesser i forhold til tilsynssak Nordre Follo. Utbygger og entrepenør har mottatt tilsynsrapport etter tilsyn, og styret har i den forbindelse jobbet tett med prosjektet for å sikre at tiltak er hensiktsmessige og til fordel for sameiet.

Styret har, som følge av økt trafikk på Shared space mellom Trelastveien 2,6 og 8 gjennomført skilting “All stans forbudt”, samt skilting av “Oppstillingsplass Brannbil”.

Dette ivaretar sikkerhetsaspektet med mange små barn som leveres/hentes i barnehage, det ivaretar kravet om oppstillingsplass for brannbil, og det ivaretar sikring av bygningsmassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 16.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Kolben, tredje etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ståle Sletner

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 160.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Leieavtale deler av teknisk rom

Læringsverkstedet har installert ventilasjonsaggregat i sameiets tekniske rom.

Installasjonen er utfordrende i henhold til lovverk, manglende avtale og dermed uavklarte ansvars forhold.

Styret ber om fullmakt til å fremforhandle avtale med Læringsverkstedet i tråd med lovverk og praksis innen bruk av fellesarealer.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å fremforhandle avtale med Læringsverkstedet.

Forsalget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Status tilsynssak

Pr. i dag har prosjektet midlertidig brukstillatelse. Beboere har etterlyst ferdigattest.

Status pr juni 2025 er som følger:

Tilsynsrapport fra januar 2023 et bredt spekter av tiltak som må utføres som følge av tilsyn.

Tilsynsrapporten konkluderer slik:

"Samlet for hele felt S2 viser opplistingen vår i tilsynsrapport BYGG--221//00296-5 totalt 77 avvik. Hva gjelder husenes fasader utført innenfor ansvarsområdet til Solid Entreprenør AS utgjør disse 50 av de totalt 77 avvikene fra godkjent tegningsgrunnlag, tillatelser, reguleringsbestemmelser, kvalitetsprogram, masterplan og prosjektbeskrivelser.

Prosjektet slik det er levert fremstår som systematisk nedgradert, hvor hele feltets totalitet og kvaliteter er betydelig redusert. AlIe avvikene vitner om en prosjektgjennomføring med mangel på respekt og forståelse for hele konseptet som ligger til grunn for Myrvollutbyggingen, den politiske prosessen og bygningsmyndigheten for øvrig. Kommunen har hatt svært høye forventninger til utbyggingen av felt S2 gjennom politisk vedtatte reguleringsbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadenes redegjørelser for oppfyllelse av kvalitetsprogrammet og masterplanen, og slik det er gitt tillatelser til,

hvor det er lagt stor vekt på stedegen natur, opplevd byrom og variasjon -- direkte oversatt som fasade og estetikk -- byrommetsvegger. Resultatet av alle endringene som er utført er mer monotone fasadeløsninger og et sluttprodukt med mye lavere kvaliteter enn hva både reguleringsbestemmelser, kvalitetsprogram, masterplan og tillatelser krever."

Det gjelder i stor grad uoverensstemmelse mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. Avvikene gjelder for alle bygg. Det er også mange og store avvik når det gjelder uteområdene. Universell utforming har åpenbart vært neglisjert gjennomgående i prosjektet."

Solid med underleverandører er i gang med å utbedre i henhold til krav fra kommunen Eksempelvis skal Fasadene på TL 2,4,6 og 8 endres for å være i tråd med godkjente tegninger, kvalitetsprogram og reguleringsbestemmelsene for prosjektet.

Uteområdene vil få en betydelig oppgradering tvers gjennom hele anlegget.

Vedtak:
Styreleder Øystein orienterte årsmøtet om tilsynssaken og forsamlingen fikk svar på sine spørsmål i denne saken.

5.3 Rengjøring - Forslag fra Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B

Inngangspartier i sameiet, noen fellesarealer og garasje trenger rengjøring.

Vedtak:
Styret tar forsalget til etterretning.

Garasjegulvet skal renholdes når asfalteringen utenfor er ferdig. Spørsmål om vindusvask ble tatt opp på årsmøtet. Dette tar styret med seg inn i budsjettarbeidet for neste år.

5.4 Vedlikehold avfallscontainere - Forslag fra Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B

Avfallscontainere fremstår rustne og lite presentable etter kun 4,5 år.

Vedtak:
Saken håndteres i forbindelse med utbedringer som gjøres i tiltaket som følger av kommunens tilsyn.

5.5 Informasjon . Leif Christian Jensen, Trelastveien 8B

Det er ønskelig med jevnlig informasjon gjennom året hva styret arbeider med.

Vedtak:
Styret tar forslaget til etterretning, og forbeholder seg styringsretten også innen informasjon til aktørene, herunder beboere og eiere i Sameiet RG/MT.

6. Valg

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Valgkomiteen, Viggo Foråsveen og Karin Wrang Austreim har innstilt:

Synne Heggelund og Thor Halvor Haugen til 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Synne Heggelund for 2 år.

Valgt ble: Thor Halvor Haugen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen, Viggo Foråsveen og Karin Wrang Austreim har innstilt:

Camilla Karlsen og Samuel Grimstad til vervet som vararepresentanter.

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Karlsen for 1 år.

Valgt ble: Samuel Grimstad for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Årsmøte velger valgkomite. Viggo Foråsveen og Karin Wrang Austreim stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Viggo Foråsveen og Karin Wrang Austreim

Protokoll for Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	17.06.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Ståle Sletner (sign.)	17.06.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn
(org. nr. 925 176 397)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, vedtatt på konstituerende årsmøte 25.05.2020. Sist endret 24.06.2021

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.04.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 72 boligseksjoner, samt 2 næringsseksjoner, på eiendommen med gnr 241 bnr 80 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til og med seksjon 72 er boligseksjoner, mens seksjon 73 er næringsseksjon (forretningslokale) og seksjon 74 er næringsseksjon (barnehage).

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Tilleggsdeler, terrasse/balkong eller boder er ikke medregnet.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod som er lagt som tilleggsdel til hver av seksjonene.

I tillegg inngår sameiet avtale med Myrvoll Energi for leveranse av fjernvarme, som skal betjene alle seksjonene i sameiet. Sameiet skal således motta felles energileveranse til sameiet som er tilknyttet energisentralen, være kontraktspart/abonnent for energileverandøren, betale energikostnader og sørge for kostnadsfordeling mellom seksjonene, se mer under punkt 12.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved utleie av leilighet og/eller garasjeplass skal utleier kontakte styret før avtale inngås. Garasjeplass skal fortrinnsvis leies ut til beboere i sameiet.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene, seksjon 73 og seksjon 74 (omtales heretter i fellesskap som «Næringsseksjonene»), kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l. Næringsseksjonene har rett til å ha sine tekniske installasjoner, ventilasjonsrør, avtrekk/tilluft mm. liggende ved garasjekjelleren, over tak, på fasade eller andre steder.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.

(4) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Fargevalg og type skal godkjennes av styret.

(5) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på næringsfasader skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av Næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(6) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat for næringsseksjonene.

(7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(8) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd. Arealene er nærmere angitt i utomhusplan vedlagt til disse vedtektene (vedlegg 1).

(1) Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon (barnehage, snr. 74) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene (07:00 – 17:00, mandag til fredag) til barnehagen. Arealet omfatter deler av gårdsrommet som angitt i vedlegg 1 (utomhusplan) skravert rødt. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere etter barnehagens stengetid. Utenfor barnehagens åpningstider er arealet åpent for alle. Seksjonseierne er dermed kjent med at det under store deler av utearealene bare kan brukes av sameiets beboere etter barnehagens stengetid.

Næringsseksjonen (forretningslokale, snr. 73) har eksklusiv bruksrett til uteareal innenfor åpningstidene til forretningen. Arealet omfatter deler av gårdsrommet utenfor Bygg A, som angitt i vedlegg 1, skravert blått. Boligseksjonene (snr. 1-72) skal likevel ha tilgang til arealene som næringsseksjonen (forretningslokale, snr. 73) er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til boligseksjonene eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til boligseksjonene.

(2) Boligseksjonene (snr. 1 - 72) har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:
- Takhager, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Eierne/brukerne av Næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonene.

Takhagene fungerer som tak for nærings- og boligseksjonene, og har en membran som ikke må skades. Boligseksjonene må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på takhagene. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene må undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3-3 Fortrinnsrett til barnehage

Seksjonseiere til boligseksjoner i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn og Centralen Sameie (org. nr.: 923 779 612) som har barn i barnehagealder (0-6år), skal for sine barn ha fortrinnsrett foran utenforstående på barnehageplass i barnehagen i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn.

Dersom barnehagen ikke kan tilby plass til alle som søker, skal opptak skje i prioritering i denne rekkefølgen:

a. Barn med nedsatt funksjonsevne har rett til prioritet ved opptak i barnehage. Det skal foretas en sakkyndig vurdering for å vurdere om barnet har nedsatt funksjonsevne (Lov om barnehager §13 1. ledd).
b. Barn som det er fattet vedtak om etter lov om barneverntjenester §§ 4-12 og 4-4 annet og fjerde ledd, har rett til prioritet ved opptak i barnehage (Lov om barnehager §13 2. ledd).
c. Barn av ansatte i Læringsverkstedet.
    i. Barn av fast ansatte
    ii. Barn av ansatte i lengre vikariater
d. Søsken av barn som har plass i barnehagen
    i. Søsken av barn i samme barnehage
    ii. Søsken av barn i andre av Læringsverkstedets barnehager
e. Barn av seksjonseiere til boligseksjoner i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn og Centralen Sameie (org. nr.: 923 779 612)
f. Barn av beboere i boligsameie Skogsåsen/Myrvoll Stasjon
g. Barn som søker overflytting fra en annen Læringsverkstedet barnehage
h. Øvrige plasser tildeles etter barnas fødselsdato hvor eldre barn prioriteres foran yngre barn, i aldersgruppen 0-3 år og 3-5 år.
    i. Søkere som har Læringsverkstedet Myrvoll, som 1. og 2. prioritet
    ii. Øvrige søkere

<u>Avvik fra prioriteringsrekkefølge</u>

Barnehagens styrer kan fravike prioriteringsrekkefølgen ut fra hensyn til

- barnegruppens alders- og kjønnssammensetning, samt språkbakgrunn: prioriteringsrekkefølgen kan fravikes slik at barnegruppene har minst 30 % av det lavest representerte kjønnet og mer enn ett barn fra hvert årskull.

- prioriteringsrekkefølgen kan også fravikes dersom barnegruppen har mer enn 60 % minoritetsspråklige barn.

Dersom søkere stiller likt innenfor de ulike kriteriene, foretas loddtrekning. Adgangen til å fravike rekkefølgen gjelder ikke i forhold til søkere med prioritert a og b.

Bestemmelsene ovenfor om fortrinnsrett står tilbake for ufravikelig offentligrettslige bestemmelser om tildeling av barnehageplass.

Rettighetene iht. dette punktet kan bli tinglyst.

3-4 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(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 brannslukningsapparat
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) vinduer og ytterdører.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(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) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(10) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(12) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(13) Eier av næringsseksjon for barnehage, snr. 74, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det uteareal som barnehagen kan benytte (skravert i rødt på vedlegg 1), herunder også lekeapparater, støtmatter, gjerder, sittegrupper, støttemurer mv, og som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor barnehagens åpningstider gjennom disse vedtektene.

(14) Eier av næringsseksjon for forretningslokale, snr. 73, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det uteareal som forretningslokale kan benytte, som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor næringsseksjonens åpningstider gjennom disse vedtektene (skravert i blått på vedlegg 1).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med (1) og (2), og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å

vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene, skal eierne av disse seksjonene belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

Hver av eierne av Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (Avgiften kan bli fakturert direkte til Næringsseksjonene fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Eier av næringsseksjon for barnehage, snr. 74, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det utearealet som barnehagen kan benytte (skravert i rødt på vedlegg 1), herunder også lekeapparater, støtmatter, gjerder, sittegrupper, støttemurer mv, og som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor barnehagens åpningstider gjennom disse vedtektene.
- Eier av næringsseksjon for forretningslokale, snr. 73, skal ha fullt drifts-, vedlikeholdsplikt og utskiftingsansvar for det utearealet som forretningslokale kan benytte, som er sikret ved eksklusiv bruksrett innenfor næringsseksjonens åpningstider gjennom disse vedtektene (skravert i blått på vedlegg 1).

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til begge Næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til Næringsseksjonene.

Eierne av boligseksjonene (snr. 1 - 72) skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn og takhager som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av takhager
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke kabel/tv/bredbånd som fordeles med lik andel pr. seksjon.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader ved reparasjon og vedlikehold av betongdekke som ligger under boligene og er tak til næringsseksjonen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk, se mer under punkt 12 under.

Kostnader for bruk av parkeringsplassene
Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjen, skal betale et tillegg i felleskostnadene på kr. 200 per måned pr. parkeringsplass som disponeres til dekning av kostnader som direkte gjelder garasjen og det indre vedlikehold av garasjen mv. Beløpet justeres årlig for endringer i KPI.

Månedskostnadene skal blant annet dekke følgende kostnader for parkeringsplassene som sameiet har ansvar for:

- Kostnader til renhold av hele garasjekjelleren eks. bodarealene
- Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeport
- Kostnader med drift og vedlikehold av medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg utelukkende for drift av garasjekjelleren
- Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren eks. bodarealene, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke
- Særskilte kostnader knytte til administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving
- kostnader ved oppvarming og belysning i garasjekjelleren, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren

Månedskostnadene for parkeringsplassene faktureres sammen med felleskostnadene.

Dersom en seksjonseier disponerer el-bil som lades i garasjen, skal seksjonseier betale strømkostnadene for lading av bilen basert på en skjønnsmessig stipulering av kostnadene. Dersom det installeres en strømmåler for uttaket, skal forbruket avregnes en gang i året slik at seksjonseier betaler reelle strømkostnader.

Individuelle kostnader

Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk, renovasjon og eiendomsskatt faktureres ikke via sameiet og inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.

Forskudd akontobeløp
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Begge Næringsseksjonene bør være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle

bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende: Næringsseksjon barnehage, snr. 74, har 3 stemmer, næringsseksjon forretningslokale, snr. 73, har 3 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

(5) 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.

(6) Hvis tiltakene etter (5) 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.

(7) 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 vesentlige 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.

(8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.
d) Endring av en etablert enerett som følger av disse vedtektene.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) 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.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

12. Særskilte bestemmelser for energisentral for fjernvarme
Energisentralen for fjernvarme er lokalisert i teknisk rom i garasjeanlegget til sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn og består av alle tekniske installasjoner/ innretninger som ikke eies av Myrvoll Energi, som for eksempel felles tilkoblingspunkt for fjernvarme, rør, sirkulasjonspumper mv.

Energiforbrukskostnader (herunder eventuelt varmetap) skal fordeles etter faktisk forbruk og fordeles på hver seksjonseier. Administrasjons- og driftskostnader for fjernvarmen skal fordeles likt pr. seksjon. Den enkelte seksjon er pliktig til å innbetale a-konto for sin forholdsmessige andel estimerte energikostnader. Styret sikrer at det skjer en halvårlig eller årlig avregning.

13. Særskilte bestemmelser for parkering
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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. Kommunen har stilt krav om at 5 % av parkeringsplassene i sameiet skal være opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, hvorav 3 plasser til boligseksjonene (snr. 1 – 72) og 1 plass til næringsseksjonene (snr. 73 og 74). Bytteretten for boligseksjonene (snr. 1 – 72) omfatter følgelig de 3 HC-plassene i garasjekjelleren (u-etg.). For næringsseksjonene omfatter bytteretten 1 HC-plass i hus C plan 1.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Parkeringsplasser i hus C plan 1 som er tilleggsdeler til seksjon 73 og 74 (næringsseksjonene) kan benyttes av gjester til boligseksjonene (snr. 1 – 72) utenfor næringsseksjonenes åpningstider.



Trivselsregler for Sameiet Roof Gardens/ Myrvoll tårn

Trivselsreglene er laget for å holde orden i sameiet, og å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene og sørge for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere overholder dem.

1. Aktivitet og støynivå

- Søndag-torsdag skal det være ro mellom kl 2300 – 0700.
- Fredag-lørdag skal det være ro mellom kl 0100 – 0700.
- Støy som følge av innflytting, modernisering, reparasjon eller lignende (boring, saging, sliping osv.) skal begrenses i størst mulig grad. På søndager og helligdager er slik støyende aktivitet ikke tillatt.

2. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Sameiere/Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet, i den kalde årstiden, ved fravær, flytting eller lignende, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At ventilasjonsanlegget i boligen til enhver tid skal være slått på, for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Å straks melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre eller lignende i bolig eller bod. Seksjonseier må for egen regning sørge for sanering.
- Å respektere at risting av tøy og tepper fra balkong/vinduer ikke er tillatt.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og møbler som er til sjenanse for naboene.
- Å fjerne snø og is uten at det er til sjenanse for naboene. Rengjøring sommerstid gjøres med støvsuger.
- Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og utearealer, som f.eks å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe osv. Sameiet har egne retningslinjer for solskjerming.

3. Fellesarealer

- Beboerne må bidra for å holde det ryddig på sameiets eiendom og fellesareal.
- Fellesarealene skal holdes fri for søppel og gjenstander, for å sikre frie rømningsveier.
- Ikke tillat med permanent oppbevaring av skotøy eller annet utenfor leilighetene.
- Utlegg av mat til fugler og annet skal ikke forekomme på sameiets område. Det kan tiltrekke seg rotter og mus.
- Søppel SKAL sorteres i tråd med retningslinjer i Nordre Follo.
- Forbud mot røyking og bruk av åpen ild på takterrasser. Grilling på takterrassene, balkonger og uteplasser er det kun tillat med el-griller og gassgriller.
- Takterrassene skal holdes ryddige og rene, og personlige eiendeler skal ikke etterlates. Regelverket for bruk av takterrassen delegeres til styret.

4. Parkering og kjøring

- Parkeringsplassene i garasjen skal holdes rene og ryddige til enhver tid. Lagring av utstyr på parkeringsplassene tillates ikke.
- Kjøring og parkering på gang og sykkelveier er ikke tillatt.
- Ved inn og ut –kjøring fra garasje anlegg skal man påse at ingen andre uten tilgang til sameiet går inn i garasjen.
- Gårdstunet mellom bygg C og Myrvoll Tårn skal kun brukes til/for av- og påstigning.

5. Dyrehold

- Det er tillatt med dyr i sameiet under de forutsetningene at beboere som holder dyr, skal sørge for at de ikke sjenerer noen, etterlater ekskrementer på sameiets område eller nabolagets veier, stier og gangveier.
- Det er ikke tillatt å lufte dyr i Læringsverkstedets uteområde.
- Det tillates ikke støyende eller aggressive dyr som skaper ubehag for naboer.

6. Trivsel

- Ta hensyn og bidra til et godt bomiljø
- Det skal ikke forekomme bruk av ulovlige rusmidler på sameiets område.



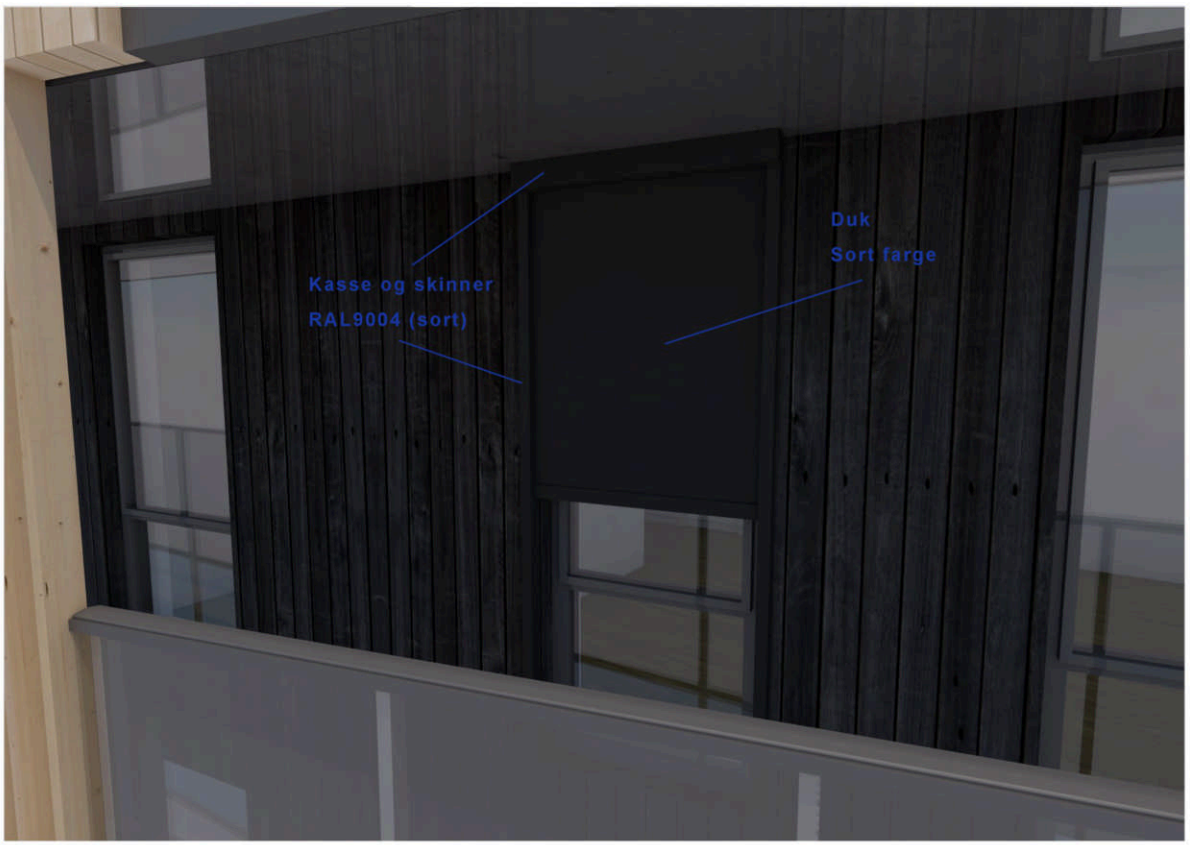
Retningslinjer solskjerming i sameiet RG/MT

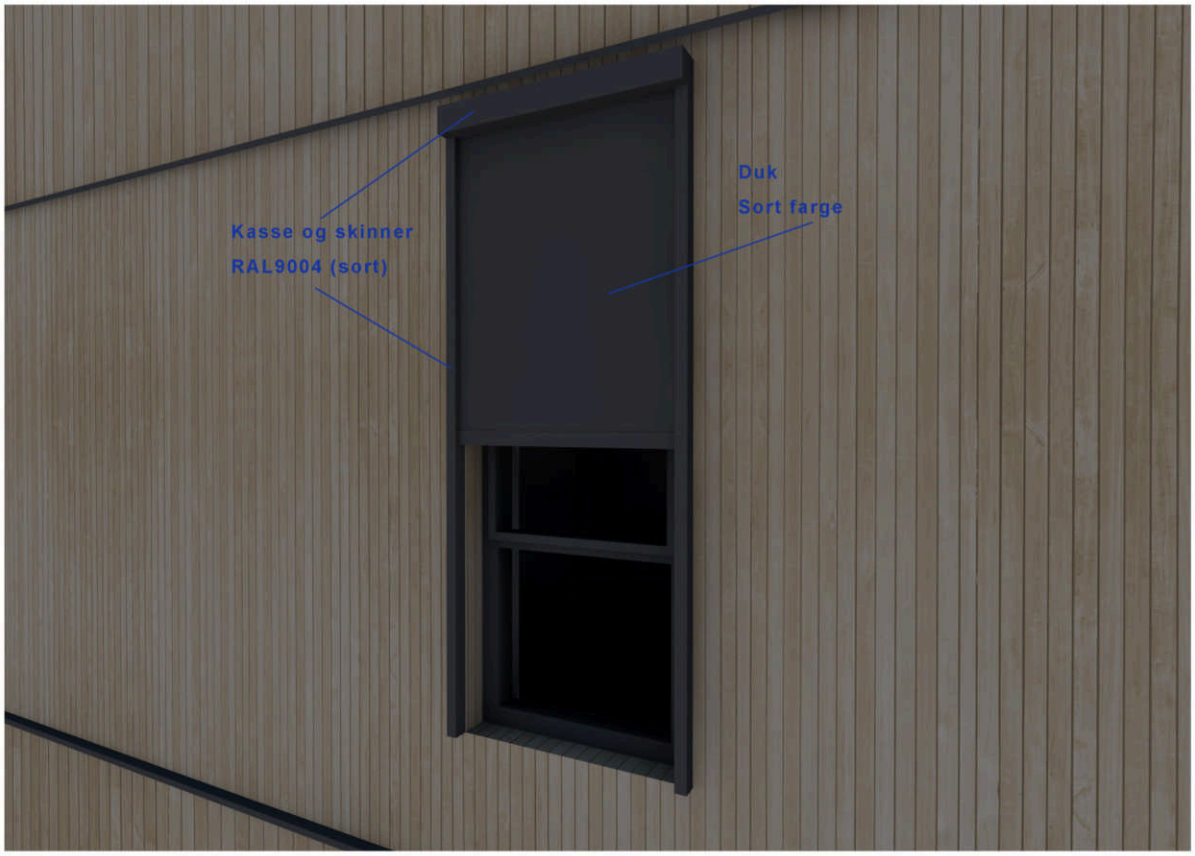
I samarbeid med arkitekt er det utarbeidet følgende retningslinjer for montering av utvendig solskjerming:

For å sikre ensartethet, og unngå søknad om fasadeendring, er det vedtatt å bruke solskjerming av typen Screen, med ensartet farge og løsning på kasse og skinner, samt ensartet fargekode på duk.

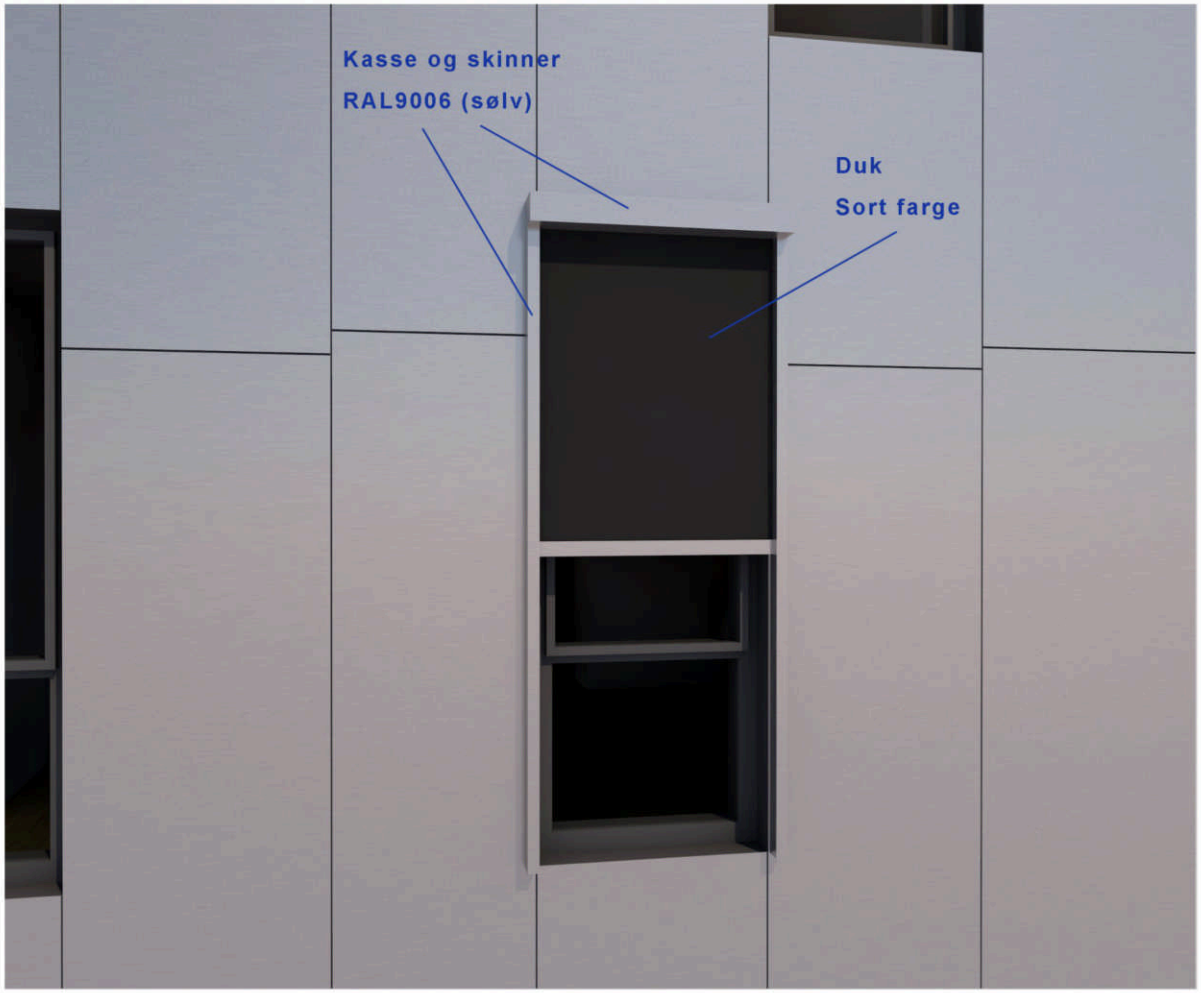
1. Myrvoll Tårn fasade: Kasse og skinne i RAL9006 (sølv) Duk i farge Pure Black
2. Myrvoll Tårn balkong: Kasse og skinne i RAL9004 (sort) Duk i farge Pure Black
3. Roof gardens fasade og balkong: Kasse og skinne i RAL9004 (sort) Duk i farge Pure Black
4. Solskjerming, utvendig, vinduer, følger de samme fargekoder og bruk av kasse/skinne løsning.
5. Solskjerming på innglasset balkong, følger de samme fargekoder, og må monteres på innsiden av glasset.
6. Solskjerming over glassrekkverk, vertikal uttrekk, samme fargekoder og utførelse av kasse og skinne.
7. Frosting innside glassrekkverk, søknadspliktig styret, for å sikre ensartethet.

Illustrasjonsbilder





Illustrasjonsbilde



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01811-9	Victor Ramn	Roger Haug	17.09.2020

Midlertidig brukstillatelse til ny boligblokk med næringsdel – hus A i felt S2 på Trelasttomta

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligblokk med næringsdel – hus A i felt S2 på Trelasttomta
Brukstillatelsen gjelder:	Boligdelen
Byggested:	Trelastveien 8 – gnr./bnr. 241/80
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Nuno Arkitektur AS
Rammetillatelse:	29.06.2018
IG 1 og endringstillatelse:	15.04.2019
IG 2:	27.08.2019

Nytt saksnummer

I forbindelse med kommunesammenslåingen 01.01.2020 har saken fått nytt saksnummer, 20/1811. Tidligere saksnummer i Oppegård kommune var 18/4316.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligdelen av hus A i felt S2 på Trelasttomta. Brukstillatelsen gjelder fra og med 18.09.2020.

Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 21.08.2020, komplett 14.09.2020.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret. Kommunen sender faktura.	Innen forfallsdato, se faktura.	18.09.2020	Følges opp av regnskaps-kontoret.

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

2. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.	29.06.2018	06.03.2019 (for IG 1) og 30.04.2019 (for IG 2)
3. Ansvarlig søker må sende inn egen søknad om igangsettingstillatelse og samtykke fra Arbeidstilsynet for innvendige arbeider i næringslokalene.	Før igangsettingstillatelse av innvendige arbeider i næringslokalene.	27.08.2019	Doku-mentasjonen er mottatt, men ikke behandlet enda.
4. Ansvarlig søker må sende inn ytterligere dokumentasjon for atkomst, VA og renovasjon slik det fremgår av avsnittet «kommunaltekniske forhold». Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.	Før igangsettingstillatelse.	29.06.2018	06.03.2019
5. Ansvarlig søker må sende inn fullstendig redegjørelse for at tiltaket oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen.	Før igangsettingstillatelse.	29.06.2018	06.12.2018
6. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse fra Brekke & Strand på at hele tiltaket oppfyller vilkårene i reguleringsplanen § 5.3.	Før igangsettingstillatelse.	29.06.2018	06.12.2018
7. Dere må etablere flere sykkelplasser utendørs. Ansvarlig søker må sende inn revidert utomhusplan som viser plassene.	Før igangsettingstillatelse.	29.06.2018	06.03.2019
8. Ansvarlig søker må sende inn miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP-en skal godkjennes av kommunen.	Før igangsettingstillatelse.	29.06.2018	04.01.2019
9. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om igangsettingstillatelse er oppfylt.	Før igangsettingstillatelse.	29.06.2018	06.12.2019
10. Ansvarlig søker må sende inn dokumentasjon for avvik i brannprosjekteringen.	Før igangsettingstillatelse 2.	15.04.2019	30.04.2019

11. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest med tilhørende dokumentasjon skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	14.09.2020
12. Ansvarlig søker må sende inn skiltplan. Skiltplanen skal godkjennes av kommunen.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	25.10.2019 (Se saksdok. 19/1978-12.)
13. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: • Høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesims • Alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng) • Avstand til grenser og nabobygninger	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	07.08.2020
14. Veianlegget fra Tverrveien fram til torget og atkomst til eiendommen må være ferdigstilt og opparbeidet.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	27.08.2020
15. Syninger av vannmåler og tilkoblingspunkt for VA-ledninger må være gjennomført.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	14.09.2020
16. Avfallsanlegget må være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	27.08.2020
17. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at kvalitetsprogrammet og masterplanen er oppfylt.	Før ferdigattest.	29.06.2018	-
18. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	-
19. Uteoppholdsarealet for tiltaket og felt Pk skal være opparbeidet.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	27.08.2020
20. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	27.08.2020
21. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	-
22. Parkering og sportsboder for tiltaket skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	29.06.2018	27.08.2020

23. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest er oppfylt må sendes inn.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	20.06.2018	07.08.2020 (Med unntak av rekkefølge-krav om strøks-lekeplass.)
24. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	20.06.2018	-
25. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for faktisk håndtering av forurensede masser. Sluttrapporten skal godkjennes av kommunen.	Før ferdigattest.	20.06.2018	-
26. Avvik fra godkjent situasjon, jf. avsnittet «Avvik i utførelse» nedenfor, må rettes.	Før ferdigattest.	18.09.2020	-
27. Strøkslekeplassen i felt U på Trelasttomta skal være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen.	Før ferdigattest.	18.09.2020	-

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.

Godkjente tegninger

Ansvarlig søker har ikke sendt inn noen nye tegninger til søknaden.

Følgende tegninger er lagt til grunn for brukstillatelsen og virksomhet UTE sin godkjenning av avkjørsel, VA, overvann og renovasjon:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdok.
Situasjonsplan	NN, rev. 06.12.2018	06.12.2018	18/4336-20
Landskapsplan/utomhusplan	L-001, rev. E	13.02.2019	18/4336-35
Avkjørselsplan	L-020, rev. D	13.02.2019	18/4336-35
Detalj – avkjøring	NN	13.02.2019	18/4336-35
Situasjonsplan – VA og overvann	H01, revidert 17.01.2019	17.01.2019	18/4336-30
Kumdetalj – tilkobling VA	H200, revidert 06.12.2018	09.01.2019	18/4336-27
Kumdetalj – pumpekum spillvann	H201, revidert 08.01.2019	09.01.2019	18/4336-27
Bunnledningsplan – røranlegg, del 1	V-P-300-000-001	09.01.2019	18/4336-27
Bunnledningsplan – røranlegg, del 2	V-P-300-000-002	09.01.2019	18/4336-27
Plan underetasje	A-21-U-01-R2	06.12.2018	18/4336-20
Plan 1. etasje	A-A-21-01-R1	26.03.2018	18/4316-1
Plan 2. etasje	A-A-21-02-R1	26.03.2018	18/4316-1

Plan 3. etasje	A-A-21-03-R1	26.03.2018	18/4316-1
Plan 4. etasje	A-A-21-04-R1	26.03.2018	18/4316-1
Plan 5. etasje	A-A-21-05-R1	26.03.2018	18/4316-1
Plan 6. etasje	A-A-21-06-R1	26.03.2018	18/4316-1
Plan 7. etasje	A-A-21-07-R1	26.03.2018	18/4316-1
Takplan	A-A-21-T1-R1	26.03.2018	18/4316-1
Snitt A-A	A-A-41-01-R2	06.12.2018	18/4316-7
Snitt B-B	A-A-41-02-R2	06.12.2018	18/4316-7
Fasade sør	A-45-01-01-R2	06.12.2018	18/4316-7
Fasade vest	A-45-02-01-R2	06.12.2018	18/4316-7
Fasade nord	A-45-03-01-R2	06.12.2018	18/4316-7
Fasade øst	A-45-04-01-R2	06.12.2018	18/4316-7

Ansvar

Kommunen har mottatt en oppdatert gjennomføringsplan til søknaden, se saksdokument 20/1811-4. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon 6.2, datert 21.08.2020, til grunn for brukstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaver ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Kommunens kommentar og vurdering av søknaden

Oppsummering

Kommunen mottok søknaden om midlertidig brukstillatelse 21.08.2020, komplett 14.09.2020. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Tiltaket

Tiltaket, og sak 20/1811 (tidligere 18/4316 i Oppegård kommune), omfatter en boligblokk på sju etasjer med næringsdel. Næringsdelen ligger i første etasje, mens leilighetene ligger i andre til syvende etasje.

All parkering og sportsboder for boligene ligger i et felles underjordisk parkeringsanlegg for hele felt S2. Parkering for næringsdelen ligger i første etasje i hus C. Her er det også parkering for barnehagen i hus B.

Parkeringsanlegget og utomhusarealet for felt S2 behandles i egen sak, 20/1539 (tidligere 18/4336 i Oppegård kommune). Sak 20/1539 er også samlesak for all dokumentasjon som er felles for utbyggingen av felt S2.

Søknaden

Søknaden om midlertidig brukstillatelse gjelder bare boligdelen i tiltaket. Status for næringsdelen er at kommunen nylig har mottatt søknad om igangsettingstillatelse, men den er ikke behandlet enda.

Ansvarlig søker har sendt inn søknadsdokumentasjonen i flere omganger. Det er kun søknadsskjemaet og gjennomføringsplanen som er journalført i sak 20/1811. Resten av søknads-dokumentasjonen er felles for felt S2 og journalført i samlesaken, 20/1539. For å holde oversikten viser kommunen til aktuelle saksdokumenter i dette vedtaket.

Dispensasjon
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av strøkslekeplass for å få brukstillatelse. Ansvarlig søker har sendt inn en dispensasjonssøknad som er behandlet i samlesaken, 20/1539.

I vedtak 16.09.2020, saksdokument 20/1539-26, gir kommunen dispensasjon for samtlige boliger i felt S2, slik at de kan få brukstillatelse.

Dispensasjonen er gitt på vilkår om at boligene i felt S2 ikke kan få ferdigattest før strøkslekeplassen er opparbeidet. For at vilkåret ikke skal bli uteglemt er det også tatt inn i dette vedtaket, se vilkår 27 i tabellen ovenfor.

Gjenstående arbeider
I søknaden om brukstillatelse opplyser ansvarlig søker at følgende arbeider gjenstår:
- Innregulering av varme og ventilasjon
- Parkett, lister og gerikt
- Glasstak ved inngangsparti
- Små deler ved overgang for rømningstrapper
- Ferdigstille brann- og nødlysanlegg
- Feste enkelte komponenter som henger i kabel
- Heiskontroll og sertifikat på heisen

I epost 27.08.2020, saksdokument 20/1539-13, skriver ansvarlig søker at samtlige av de gjenstående arbeidene er ferdigstilt.

Avvik i utførelse
I forbindelse med søknadene om brukstillatelse for felt S2, var kommunen 09.09.2020 på befaring på eiendommen. På befaringen oppdaget vi at det var gjort flere endringer på fasader og utomhusareal i forhold til hva som er godkjent i byggesakene. Det var også gjort enkelte endringer innendørs i parkeringsanleggene.

Kommunen har hatt dialog med ansvarlig søker i etterkant av befaringen, og gitt beskjed om at avvikene må rettes. Flere av avvikene kan sannsynligvis rettes ved å søke om endringstillatelse, men vi har gitt beskjed om at det kan bli aktuelt å kreve omgjøring tilbake til godkjent situasjon for enkelte av avvikene.

Kommunen har vurdert at det ikke er noen grunn til å holde tilbake brukstillatelsen, siden ingen av avvikene synes å påvirke helse, miljø eller sikkerhet. Imidlertid setter vi som vilkår for brukstillatelsen at avvikene må rettes før vi gir ferdigattest til tiltaket, se vilkår 26 i tabellen ovenfor.

Dato for søknad om ferdigattest
I søknadsskjemaet opplyser ansvarlig søker at han planlegger å søke om ferdigattest 16.10.2020.

Bekreftelse på at vilkår i tillatelser er oppfylt
Ansvarlig søker har sendt inn bekreftelse på at vilkårene for brukstillatelse i ramme- og igangsettingstillatelsene er oppfylt, se følgebrev i saksdokument 20/1539-12. Vilkårene fremgår av tabellen ovenfor.

Kommunen har følgende kommentar til enkelte av vilkårene:

Vilkår 13 – «Syninger av vannmåler og tilkoblingspunkt for VA-ledninger må være gjennomført»
I brukstillatelsen for barnehagen, saksdokument 20/681-26, opplyste kommunen at vi bare har bare mottatt bekreftelse om syning fra de ansvarlige foretakene, men ikke fra kommunens vann- og avløpsmyndighet. Vi har nå mottatt bekreftelse fra virksomhet Vann- og avløp på at tiltaket er avklart med myndigheten, se saksdokument 20/1539-23, og vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vilkår 16 – «Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt»
I følgebrevet til søknaden, saksdokument 20/1539-21, opplyser ansvarlig søker om at slik bekreftelse blir sendt inn til søknad om ferdigattest. Kommunen vurderer at det er tilstrekkelig.

Vilkår 19 – «Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan»
I følgebrevet til søknaden, saksdokument 20/1539-12, opplyser ansvarlig søker om at utearealene er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Opplysningen ble lagt til grunn for brukstillatelsen til barnehagen.

På befaringen som kommunen gjennomførte 09.09.2020, se avsnittet «Avvik i utførelse» ovenfor, kunne vi konstatere at utearealene ikke var opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Ettersom det nødvendigvis er noe jobb med å få rettet dette forholdet, vurderer kommunen at det er tilstrekkelig at kravet oppfylles til ferdigattest.

Plasseringsdokumentasjon
Kommunen har mottatt plasseringsdokumentasjon for bygningen, se saksdokument 20/1539-9 og vedleggene «Annet», «Annet 2» og «Annet 3».

Gebyr
Plan- og bygningsloven stiller krav om obligatorisk ferdigattest. I enkelte tilfeller kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse. For saksbehandling av søknad om midlertidig brukstillatelse må tiltakshaver betale et gebyr på **kr 8 100,–.** Se gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Nordre Follo kommune, § 3-12.

Kommunen sender faktura i eget brev.

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

Vennlig hilsen

Roger Haug
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
NUNO ARKITEKTUR AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Bolig & Eiendomsutvikling AS
NORDRE FOLLO KOMMUNE VANN OG AVLØP
NORDRE FOLLO KOMMUNE VEI OG PARK SOFIEMYR



Tegnforklaring

KLEDNING 01
KLEDNING TYPE 01

KLEDNING 02
KLEDNING TYPE 02.1
KLEDNING TYPE 02.2

KLEDNING 03
KLEDNING TYPE 03.1
KLEDNING TYPE 03.2
KLEDNING TYPE 03.3

KLEDNING 04

KLEDNING 05
KLEDNING TYPE 05.1
KLEDNING TYPE 05.2

OVERFLATE 06

OVERFLATE 07
KLEDNING TYPE 07.1
KLEDNING TYPE 07.2

D7	Rekkverk balkong, sjikter	VR	BHJ	20.03.20
D6		VR	PNA	09.12.19
D5	Fasadeplate ID	VR	PNA	29.11.19
D4	Ny utkledning, materialflenge	VR	MH	22.11.19
D3	Kledningstype, ID fasadeplate	VR	MH	08.10.19
D2	Innkledning av stubbe-plater	VR	MH	18.09.19
D1	Arbeidsbegrening	VR	MH	05.07.19
Rev.	Beskrivelse revisjon/ e-liste	UTF	KTR	Dato

Tegn.nr A-A-45-04-D7 Rev.

Kunde Bolig & Eiendomsutvikling AS
Sted Oppegård
Gnr/ Bnr 41 / 90
Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NJNO arkitekter AS
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitektur AS
RIBR	Sinvoor Brannrådgivning AS
RIB	JB Consult AS
RIE	Installatøren AS
RIV	Rørleggar Kontakten AS
RIG	Navn RIG
RI-	Navn RI-
RI-	Navn RI-
RI-	Navn RI-

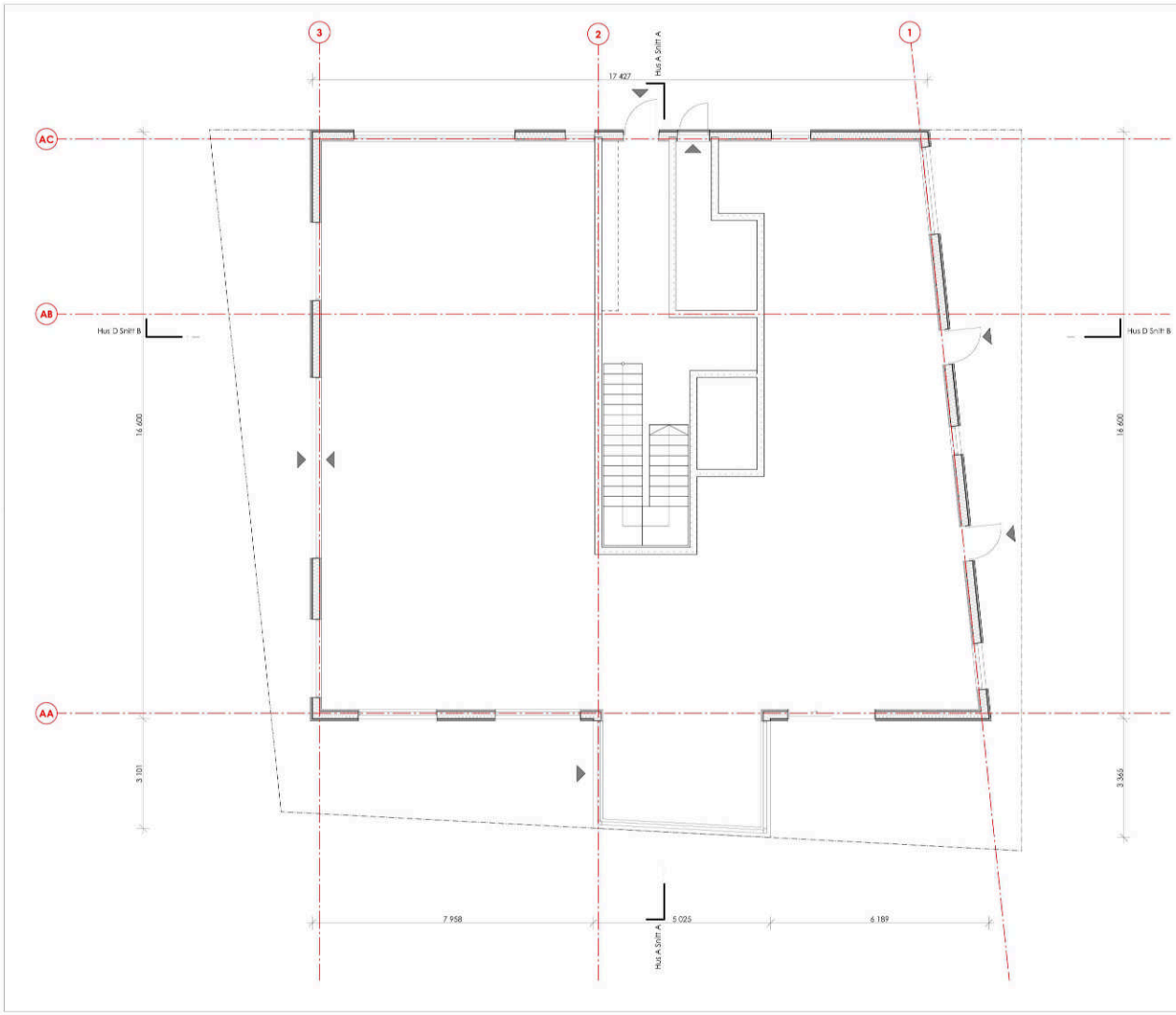
NJNO arkitekter AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 20
firmapost@njnoarkitektur.no

Fase **Detaljprosjekt**

MM A1 1:50 MM A3 50%

Tittel **Bygg A Fasade Øst**

Tegn.nr A-A-45-04-D7 Rev.



Tegnforklaring

R1	Søknad om rammetillatelse	VR	okt	120918
Rev.	Beskrivelse endring/revisjon	UTF	KBR	Dato

Tegnr. **A-A-21-01-R1** Rev.

Kunde: **Berg & Eiendomsutvikling AS**

Sted: Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/11 39/19

Adresse: Trelastveien 2, 4, 6, 8

Prosjekt: **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK: **RIMO arkitekter AS**

LARK: Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIB: Sturlas Ingeniørkontor AS

RIB: Rimo RIB

RIE: Rimo RIE

RIV: Rimo RIV

RIG: Rimo RIG

R—: Rimo R—

R—: Rimo R—

R—: Rimo R—

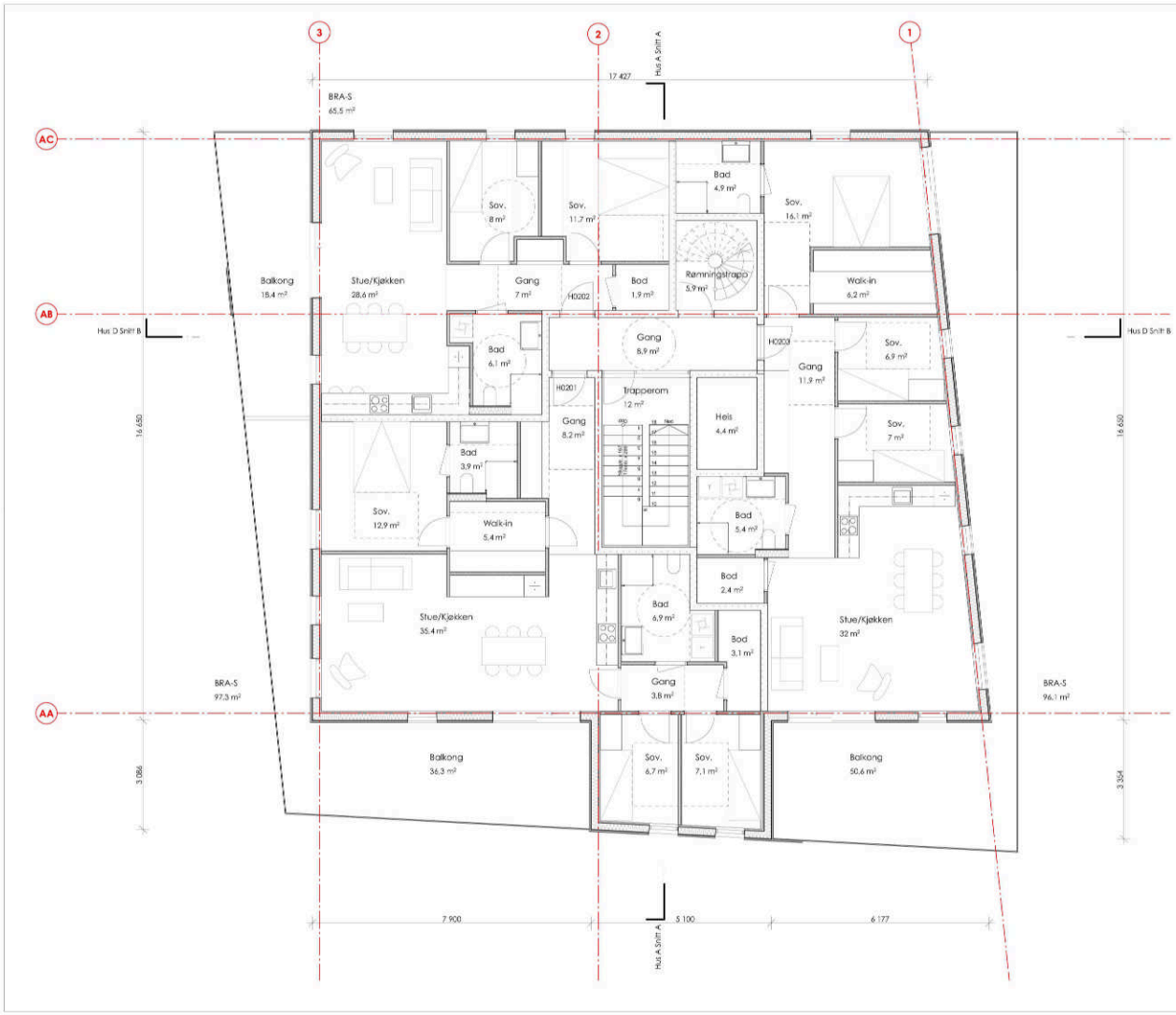
RIMO arkitekter AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 30
adelle.nocentini@r.no

Fase: **Rammesøknad**

A1/A3: 1:100 M/S A1 100%

Tittel: **Hus A Plan 1. etg.**

Tegnr.: **A-A-21-01-R1** Rev.



Tegnforklaring

R1	Søknad om rammetillatelse	VR	HH	130918
Rev.	Beskrivelse endring/revisjon	UTF	KBE	Dato

Tegnr. **A-A-21-02-R1** Rev.

Kunde: **Berg & Eiendomsutvikling AS**

Sted: Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/1/ 38/19

Adresse: Trelastveien 2, 4, 6, 8

Prosjekt: **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK: **RIMO arkitekter AS**

LARK: Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIB: Multiconsult AS

RIE: Norconsult AS

RIV: Norconsult AS

RIG: Norconsult AS

R: Norconsult AS

R: Norconsult AS

R: Norconsult AS

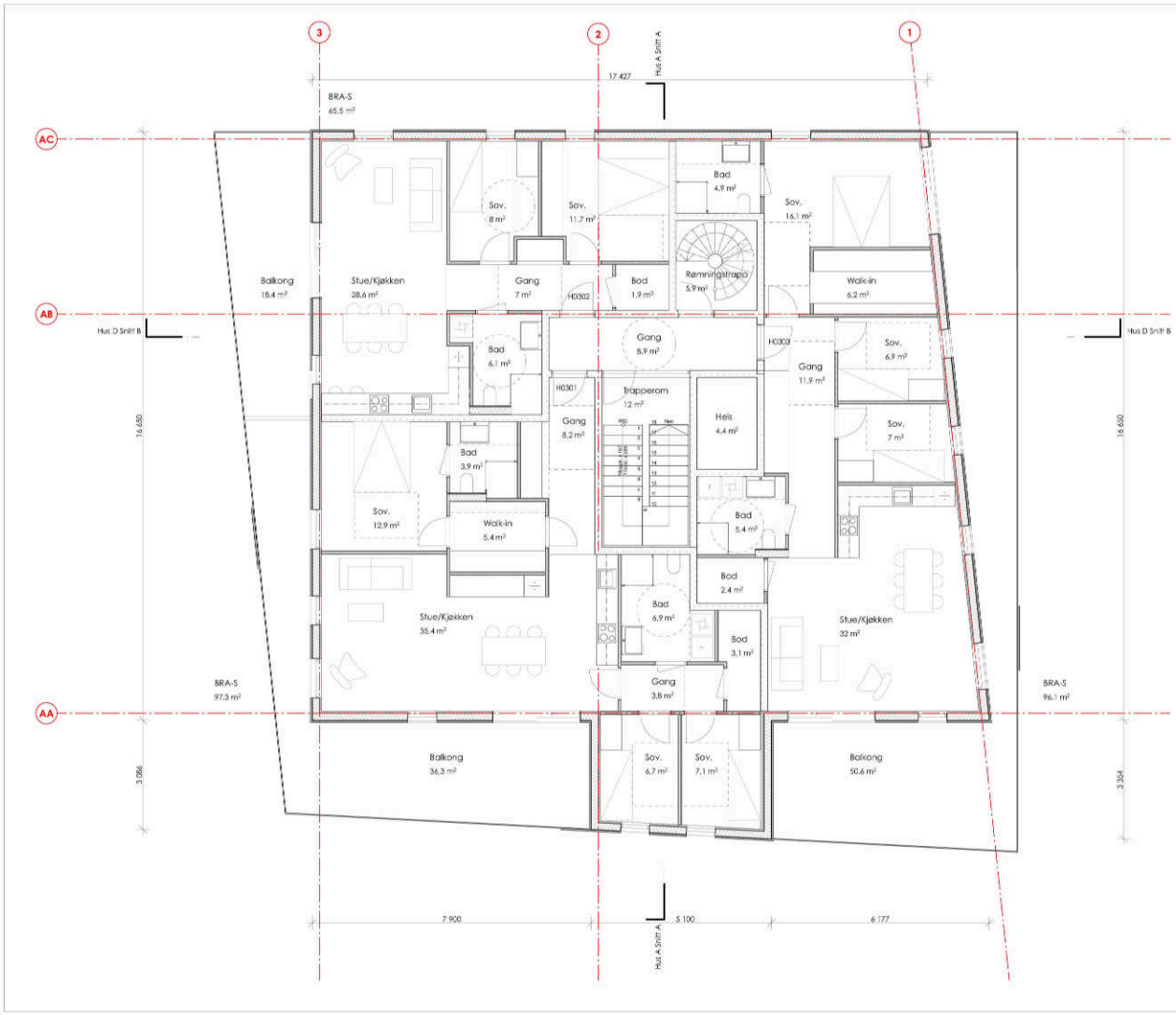
RIMO arkitekter AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 30
adelle.nordahl@rimo.no

Fase: **Rammesøknad**

M/B A3: 1:100 M/B A1: 1:50

Tittel: **Hus A Plan 2. etg.**

Tegnr.: **A-A-21-02-R1** Rev.



Tegnforklaring

R1	Søknad om rammetillatelse	VR	okt	120918
Rev.	Beskrivelse endring av revisjon	UTF	KBR	Dato

Tegnnr. **A-A-21-03-R1** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård kommune

Gnr/Bnr 38/11 39/19

Adresse Trelastveien 2, 4, 6, 8

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK **RIMO arkitekter AS**

LARK Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIB Sturlason Ingeniørkontor AS

RIB Rev. RIB

RIE Rev. RIE

RIV Rev. RIV

RIG Rev. RIG

R— Rev. R—

R— Rev. R—

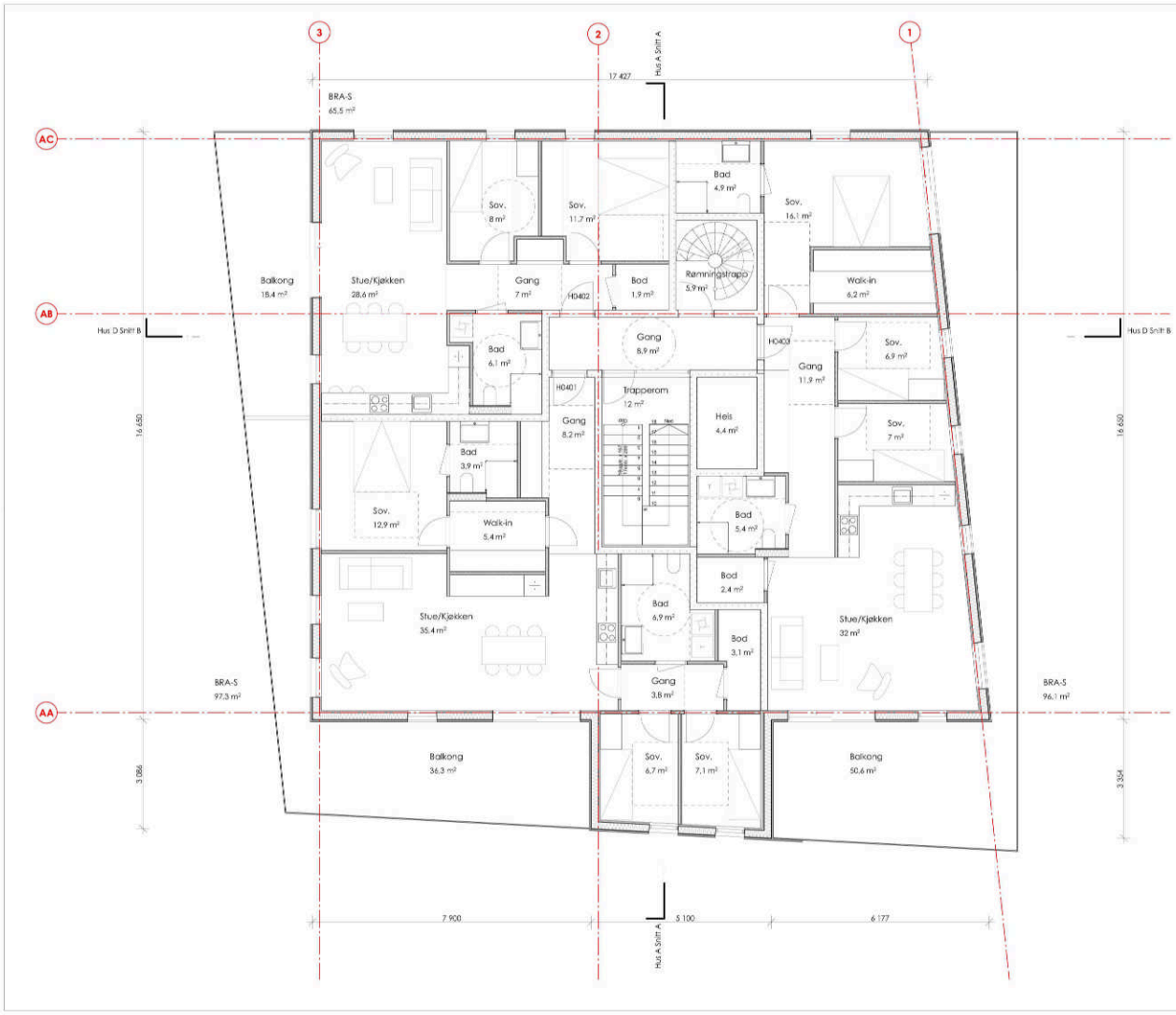
RIMO ARKITEKTER AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 30
adelle.nocetti@rimo.no

Fase **Rammesøknad**

M/B A3 1:100 M/B A1 **200%**

Tittel **Hus A Plan 3. etg.**

Tegnnr. **A-A-21-03-R1** Rev.



Tegnforklaring

R1	Søknad om rammetillatelse	VR	HH	130918
Rev.	Beskrivelse endring av revisjon	UTF	KBE	Dato

Tegnnr. **A-A-21-04-R1** Rev.

Kunde: **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted: Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/1/ 38/19

Adresse: Trelastveien 2, 4, 6, 8

Prosjekt: **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK: **RIMO arkitekter AS**

LARK: Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIB: Multiconsult AS

RIE: Norm RIE

RIV: Norm RIV

RIG: Norm RIG

R: Norm R

R: Norm R

R: Norm R

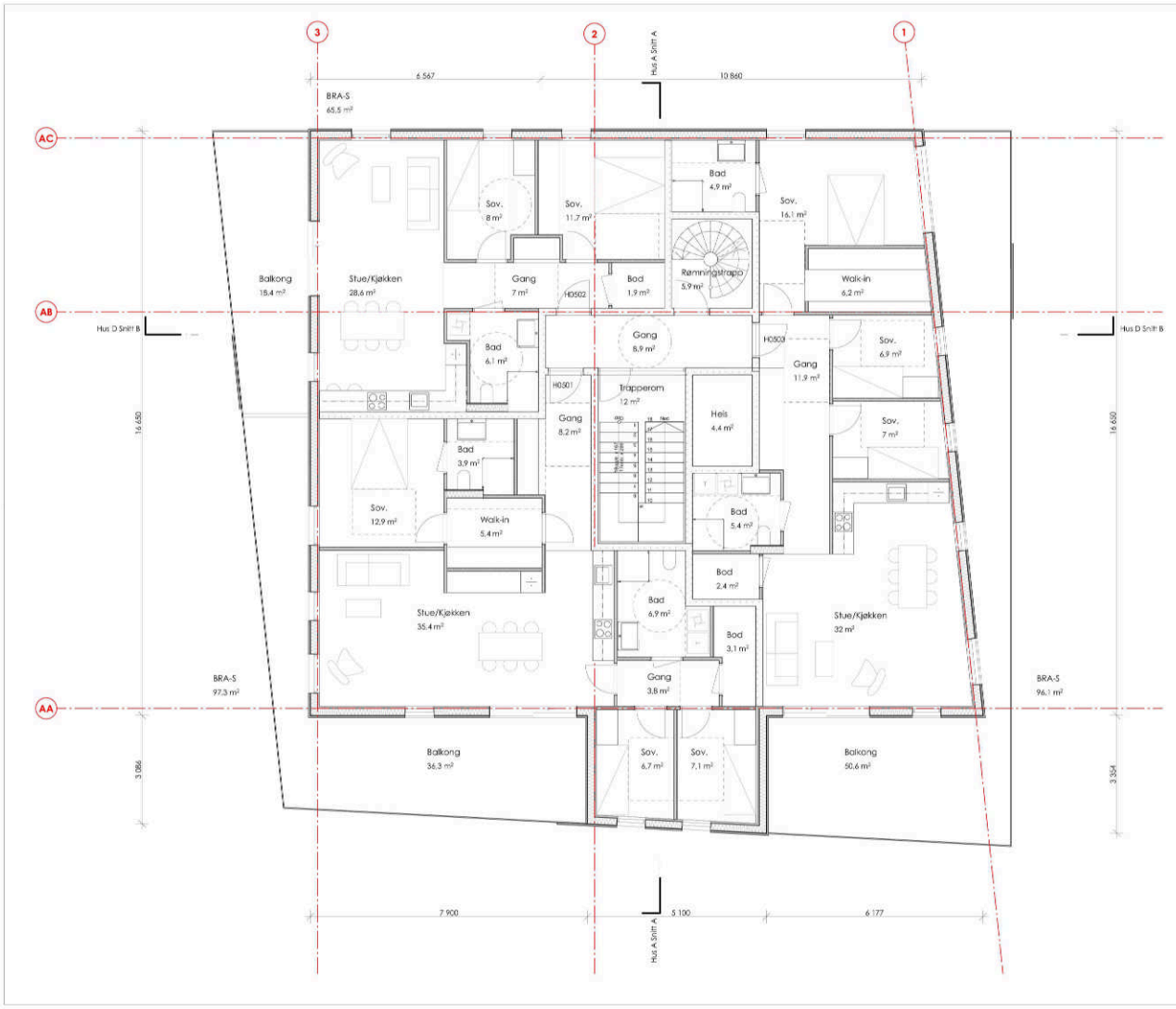
RIMO ARKITEKTER AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 30
adelle.nicolaisen@rimo.no

Fase: **Rammesøknad**

M/B A3: 1:100 M/B A1: 1:50

Tittel: **Hus A Plan 4. etg.**

Tegnnr. **A-A-21-04-R1** Rev.



Tegnforklaring

R1	Søknad om rammetillatelse	VR	okt	120918
Rev.	Beskrivelse endring/ny revisjon	UTF	KBR	Dato

Tegnnr. **A-A-21-05-R1** Rev.

Kunde: **Berg & Eiendomsutvikling AS**

Sted: Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/1/ 38/19

Adresse: Trelastveien 2, 4, 6, 8

Prosjekt: **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK: **RIKO arkitekter AS**

LARK: Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIB: Norconsult AS

RIE: Norm RIE

RIV: Norm RIV

RIG: Norm RIG

R: Norm R

R: Norm R

R: Norm R

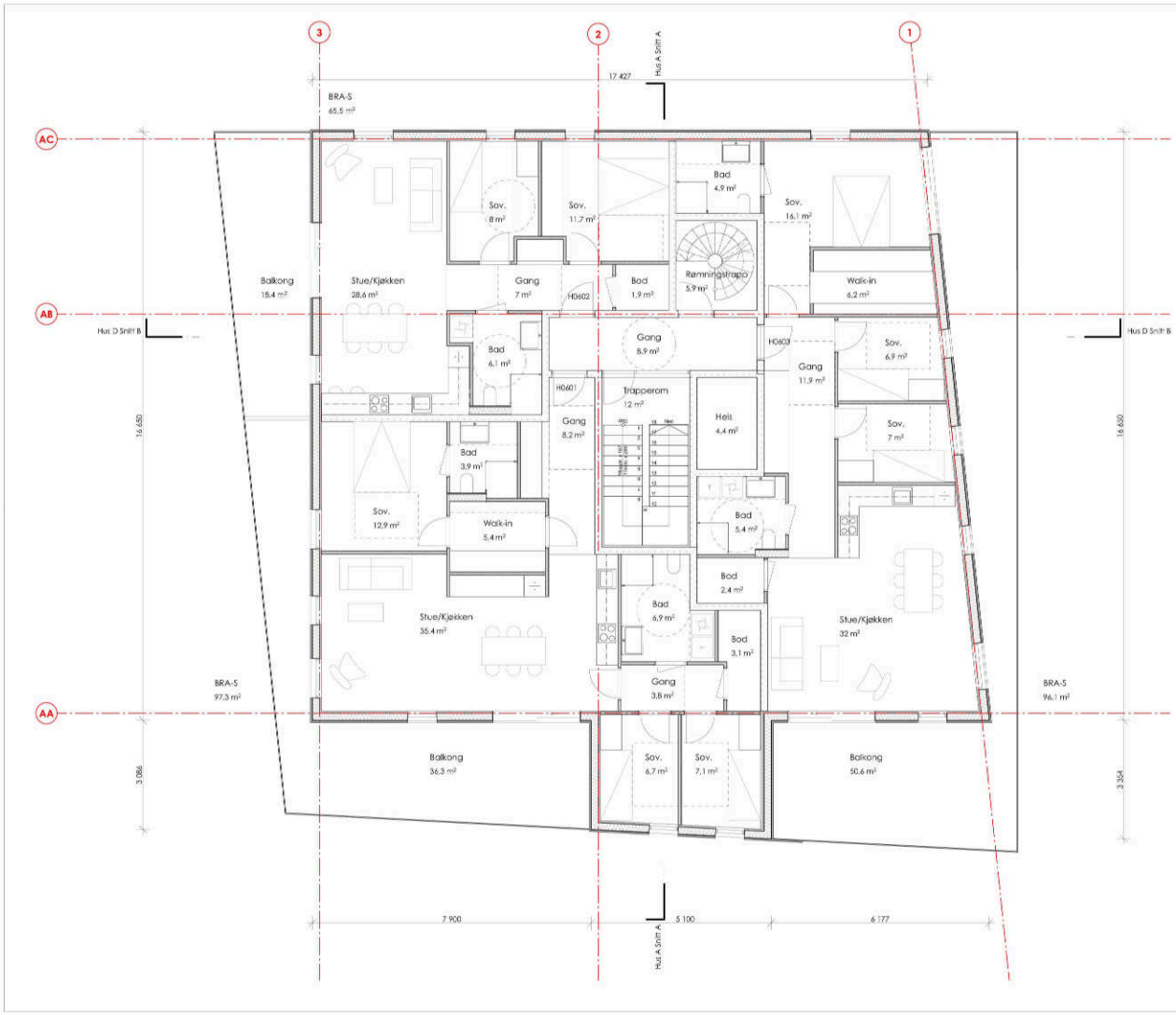
RIKO ARKITEKTER AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 30
adm.riko@riko.no

Fase: **Rammesøknad**

M/B A3: 1:100 M/B A1: 1:50

Tittel: **Hus A Plan 5. etg.**

Tegnnr. **A-A-21-05-R1** Rev.



Tegnforklaring

R1	Søknad om rammetillatelse	VR	HH	130918
Rev.	Beskrivelse endring/revisjon	UTF	KBR	Dato

Tegnr. **A-A-21-06-R1** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård kommune

Gnr/Bnr 38/1/ 38/19

Adresse Trelastveien 2, 4, 6, 8

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK **RIMO arkitekter AS**

LARK Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIB Sturlason Ingeniørkontor AS

RIE Rapp RIE

RIV Rapp RIV

RIG Rapp RIG

R— Rapp R—

R— Rapp R—

R— Rapp R—

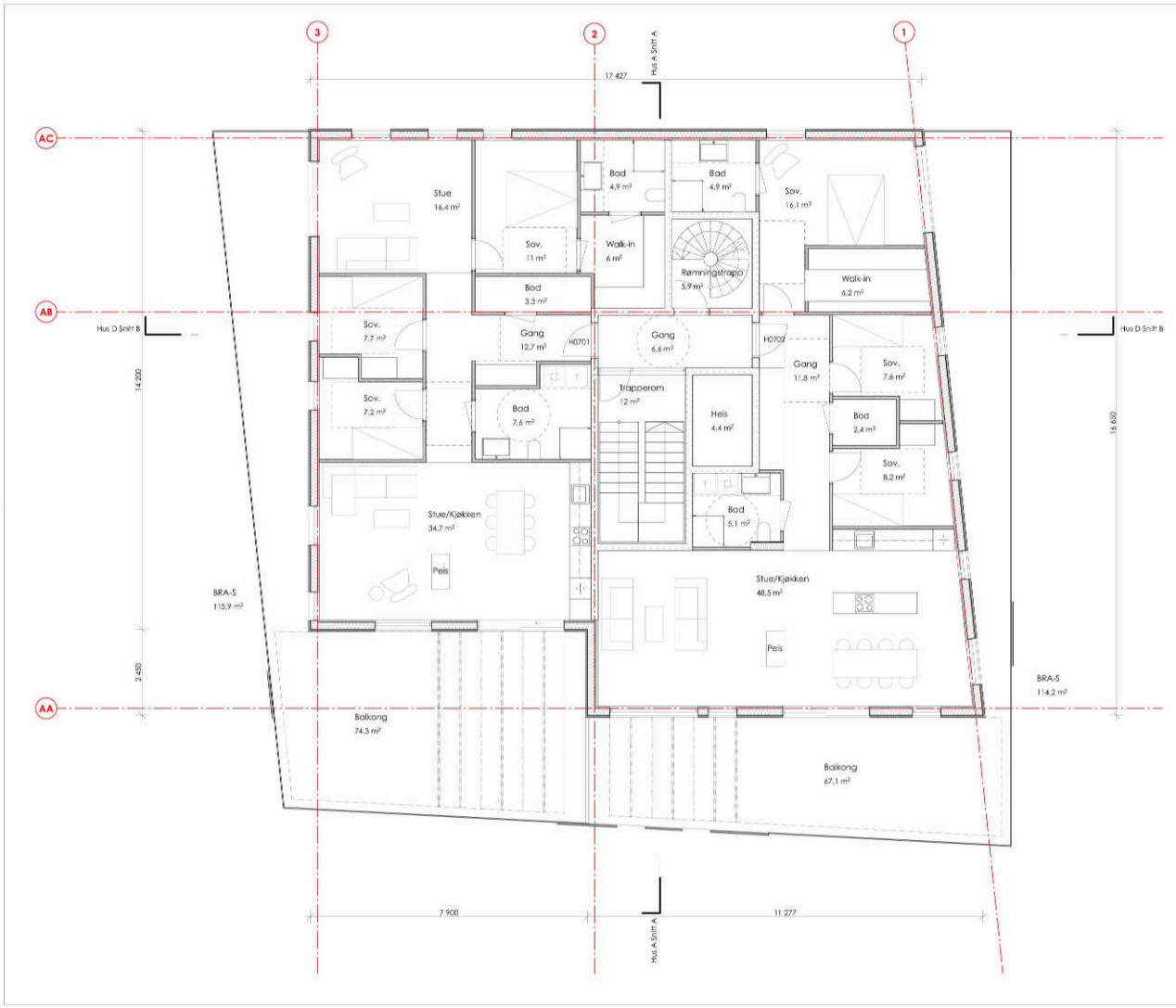
RIMO ARKITEKTER AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 30
adelle.nocetti@rimo.no

Fase **Rammesøknad**

M/B A3 1:100 M/B A1 **200%**

Tittel **Hus A Plan 6. etg.**

Tegnr. **A-A-21-06-R1** Rev.



Tegnforklaring

R1	Søknad om rammetillatelse	VR	HH	130918
Rev.	Beskrivelse endring av revisjon	UTF	KBR	Dato

Tegnnr. **A-A-21-07-R1** Rev.

Kunde: **Berg & Eiendomsutvikling AS**

Sted: Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 38/11 39/19

Adresse: Trelasttomta 2, A, B

Prosjekt: **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK: **RIMO arkitekter AS**

LARK: Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIBR: Structor Ingeniørkontor AS

RIB: Rimo RIB

RIE: Rimo RIE

RIV: Rimo RIV

RIG: Rimo RIG

RI: Rimo RI

RI: Rimo RI

RI: Rimo RI

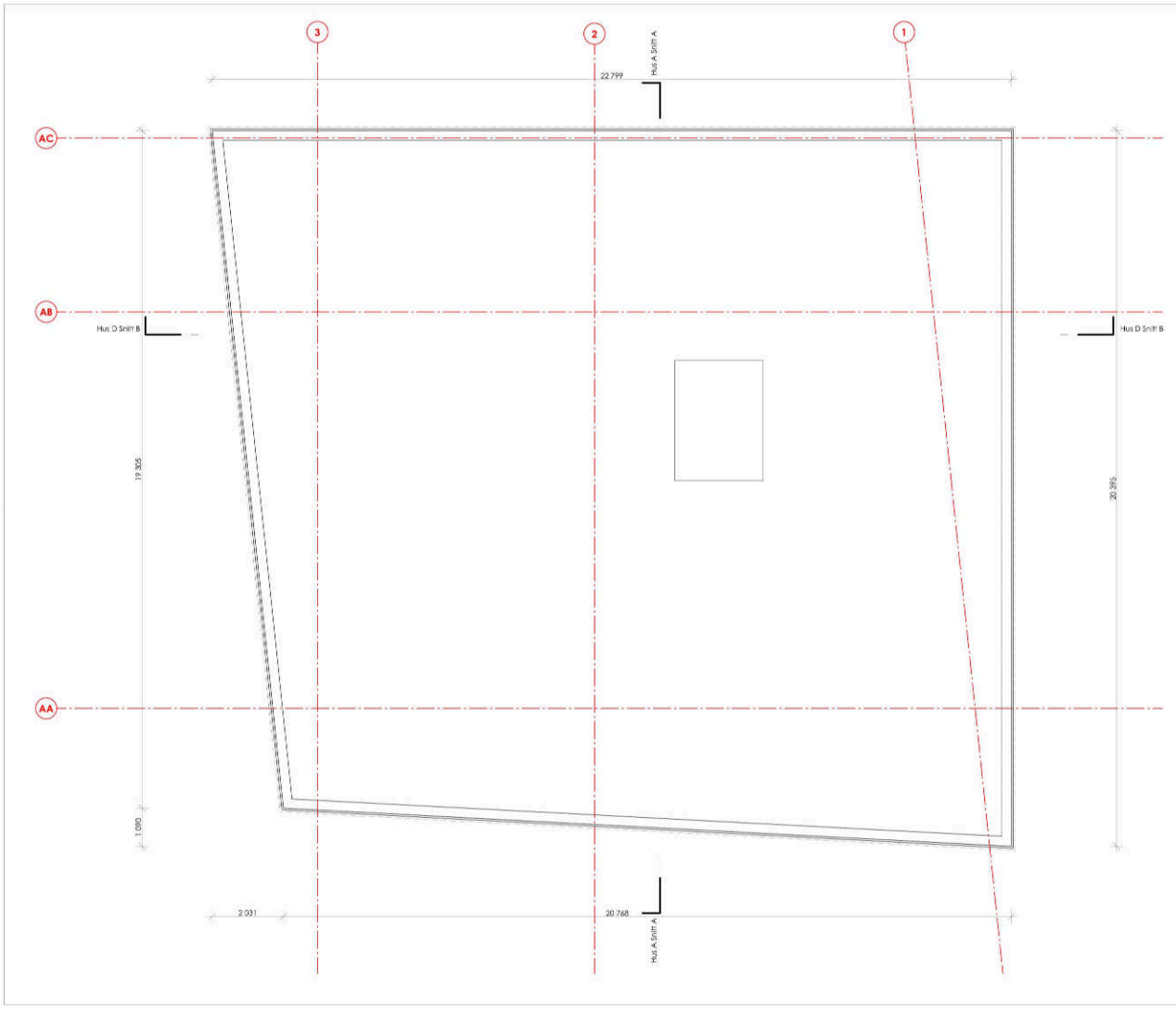
RIMO ARKITEKTER AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 30
adelle.nocetti@rimo.no
www.rimoarkitekter.no

Fase: **Rammesøknad**

A1/A3: 1:100 M/A1: 1:50

Tittel: **Hus A Plan 7. etg.**

Tegnnr.: **A-A-21-07-R1** Rev.



Tegningsliste

Rev. Endringer etter rammesøknad VR HH 130918
Rev. Endringer etter nabohøring VR KBE Dato

Tegnr. **A-A-21-T1-R1** Rev.

Kunde Bolig & Eiendomsutvikling AS
Sted Oppegård kommune
Gnr/Bnr 38/11 38/28
Adresse Trelastveien 2, 4, 6, 8

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

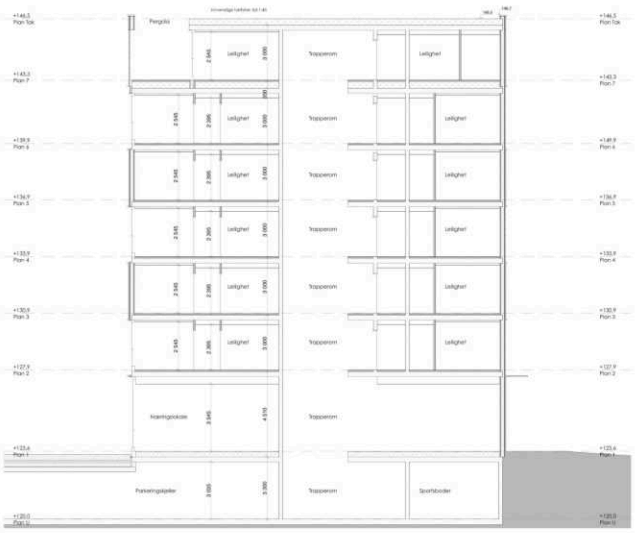
ARK NIRO arkitektur AS
LARK Studio Oslo Landskapsarkitekter AS
RIBR Sharma Brandrekkerrud AS
RIB Navn RIB
RIE Navn RIE
RIV Navn RIV
RIG Navn RIG
R... Navn R...
R... Navn R...
R... Navn R...

NIRO arkitektur AS
Arkadiabakken 12 0173 Oslo 23 01 40 20
adalbert.niro@niro.no

Fase **Rammesøknad**
M/B A3 1:100 M/B A1 200%

Tittel **Hus A Plan Tak**

Tegnr. **A-A-21-T1-R1** Rev.



Tegningsliste

R1	Søknad om rammetillatelse	YP	MH	130318
Rev.	Beskrivelse revisjon/ e-linje	Utf	Kfk	Dato

Tegn.nr. **A-A-41-01-R1** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Orig.f/br 41 / 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	**NUNO arkitektur AS**
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitektur AS
RIBR	Structor Rambøll Norge AS
RIB	Navn RIB
RIE	Navn RIE
RIV	Navn RIV
RIG	Navn RIG
RI-	Navn RI-
RI-	Navn RI-
RI---	Navn RI---

NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 30
firmapost@nunoarkitektur.no

Firma

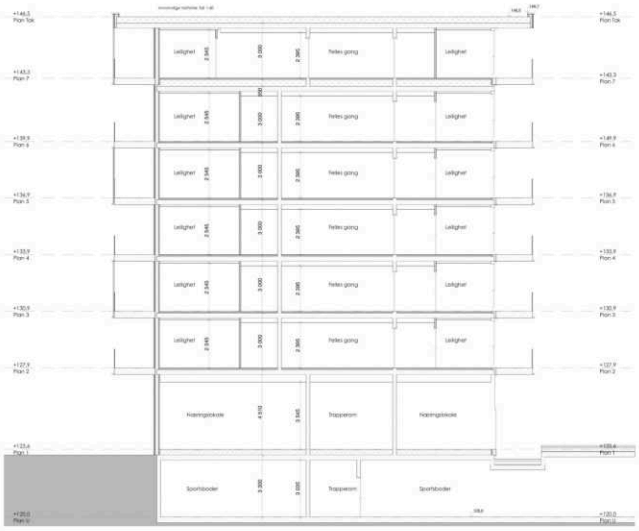
TI

Type **Rammesøknad**

Inf0 A1 **1:100** Inf0 A3 **50%**

Tittel **Hus A Snitt A-A**

Tegn.nr. **A-A-41-01-R1** Rev.



Tegningsliste

R1	Søknad om rammetillatelse	VB	MH	130318
Rev.	Beskrivelse revisjon/ e-linje	Utf	Kfk	Dato

Tegn.nr. **A-A-41-02-R1** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Clipeveien

Orig.f/br 41 // 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	**NUNO arkitektur AS**
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitektur AS
RIBR	Structor Rambøll Norge AS
RIB	Navn RIB
RIE	Navn RIE
RIV	Navn RIV
RIG	Navn RIG
RI-	Navn RI-
RI-	Navn RI-
RI---	Navn RI---

NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 30
firmapost@nunoarkitektur.no

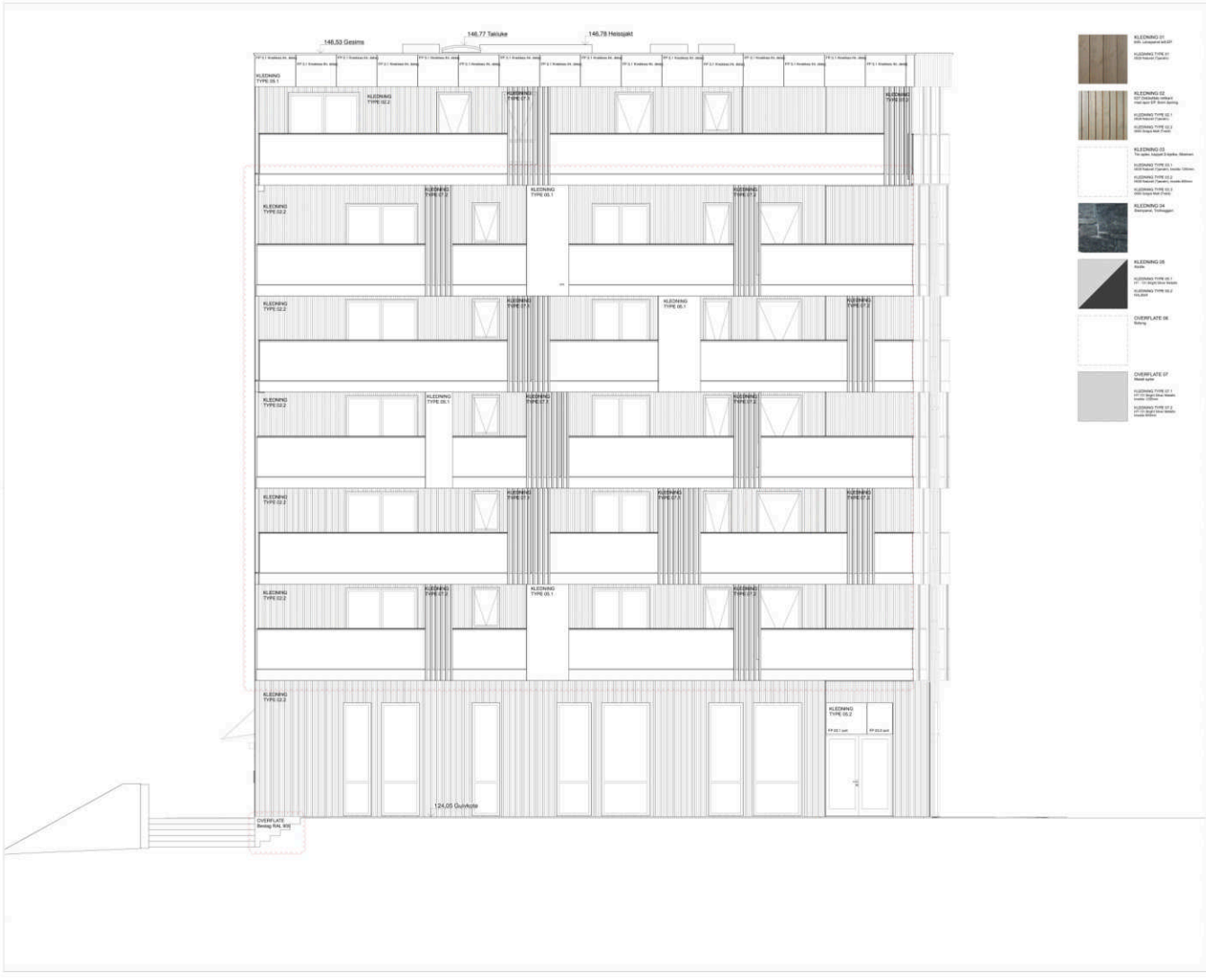
Fil

Type **Rammesøknad**

Infill A1 1:100 Infill A3 **50%**

Tittel **Hus A Snitt B-B**

Tegn.nr. **A-A-41-02-R1** Rev.



KLEDNING 01
Stål - Lakkpanel ral 8017

KLEDNING TYPE 01
1500 Natural (Tjære)

KLEDNING 02
027 Dekkbeits rødbrun
Hvit dyn EP Semi-dyning

KLEDNING TYPE 02.1
1500 Natural (Tjære)

KLEDNING TYPE 02.2
1900 Grå/s Matt (Trekk)

KLEDNING 03
Tre-spiler, Ikkjopal Endelse, Mørkbrun

KLEDNING TYPE 03.1
1500 Natural (Tjære), bredde 120mm

KLEDNING TYPE 03.2
1500 Natural (Tjære), bredde 45/9mm

KLEDNING TYPE 03.3
1900 Grå/s Matt (Trekk)

KLEDNING 04
Betongstøl, Trefinsgjort

KLEDNING 05
Keramikk

KLEDNING TYPE 05.1
077 - 11 Bright Silver Metallic

KLEDNING TYPE 05.2
KNUBAR

OVERFLATE 06
Balkong

OVERFLATE 07
Metall spiler

KLEDNING TYPE 07.1
077 11 Bright Silver Metallic
bredde 120mm

KLEDNING TYPE 07.2
077 11 Bright Silver Metallic
bredde 45/9mm

Tegnforklaring

D7	Rekkverk balkong, spiler. Kledning	VR	BHJ	20.03.20
D6	Endret farge på kledning	VR	PNA	09.12.19
D5	Plater hjørnesøs lomrøg	VR	PNA	29.11.19
D4	Ny utkledning, materialflanga	VR	MH	22.11.19
D3	Kledningstype, 02-fasadeplate	VR	MH	08.10.19
D2	Innkledning av stubbe-plater	VR	MH	18.09.19
D1	Arbeidsbegrening	VR	MH	05.07.19
Rev.	Beskrivelse revisjon/ e-liste	UTF	KTR	Dato

Tegn.nr **A-A-45-02-D7** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Gnr/ Bnr 41 / 90

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NJNO arkitekter AS
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitektur AS
RIBR	Sinvoor Brannrådgivarfirst AS
RIB	JB Consult AS
RIE	Installatøren AS
RIV	Rørleggar Kontakten AS
RIG	Navn RIG
RI-	Navn RI-
RI-	Navn RI-
RI-	Navn RI-

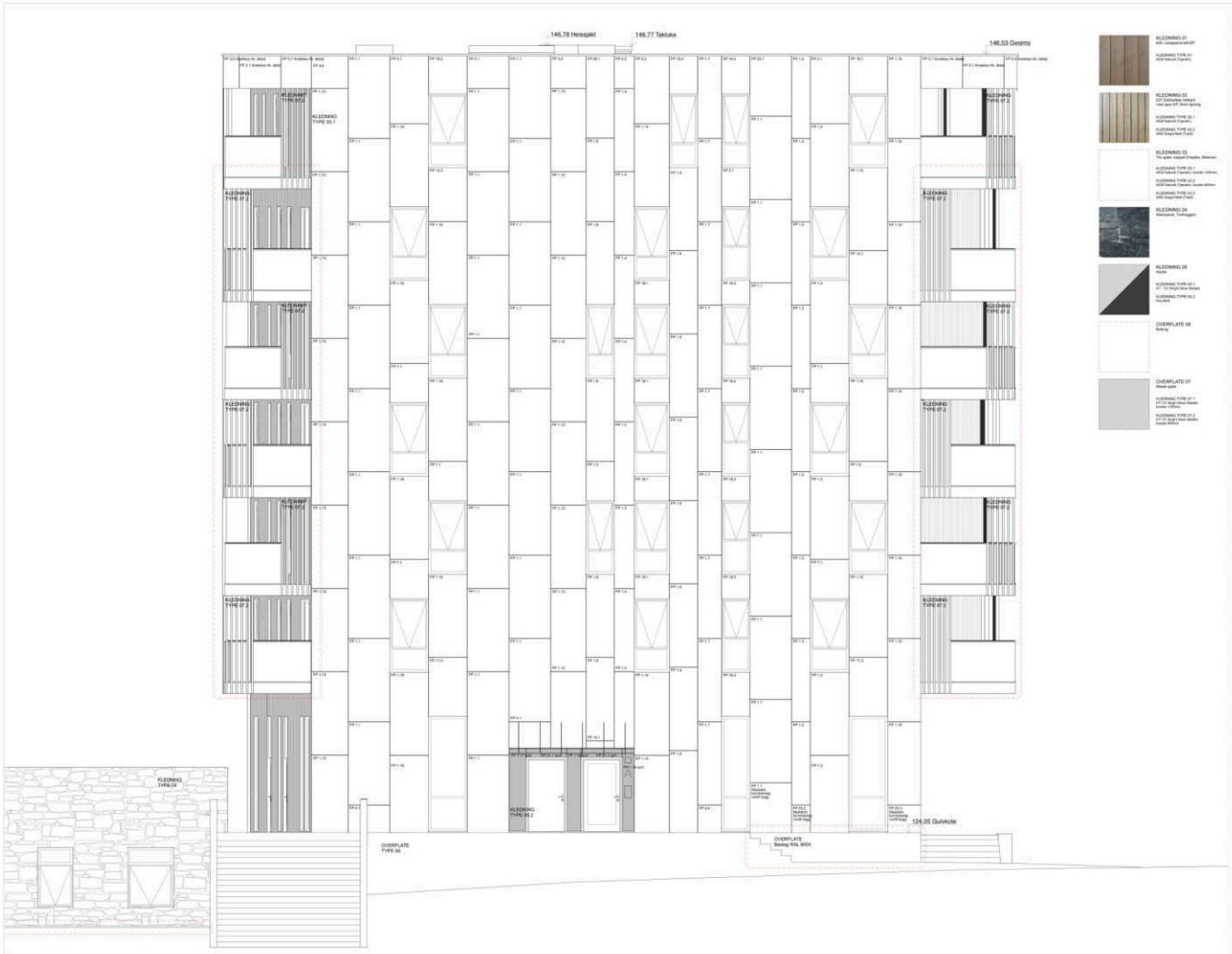
NJNO arkitekter AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 20
firmapost@njnoarkitektur.no

Fase **Detaljprosjekt**

MM A1 **1:50** MM A3 **50%**

Tittel **Bygg A Fasade Vest**

Tegn.nr **A-A-45-02-D7** Rev.



Tegnforklaring

KLEDNING 01
Stål, Lanyplank tett EP7

KLEDNING TYPE 01
1500 Natural (Tjæret)

KLEDNING 02
EP7 Dekkbeits hellkant
Hvit tekst EP 7mm kjerring

KLEDNING TYPE 02.1
1500 Natural (Tjæret)

KLEDNING TYPE 02.2
1500 Grå/s Matt (Trekk)

KLEDNING 03
Tre-kjeks, Isolyset Enebba / Mørkrem

KLEDNING TYPE 03.1
1500 Natural (Tjæret), bredde 100mm

KLEDNING TYPE 03.2
1500 Natural (Tjæret), bredde 200mm

KLEDNING TYPE 03.3
1500 Grå/s Matt (Trekk)

KLEDNING 04
Steinpanel, Trollveggen

KLEDNING 05
Mørkt

KLEDNING TYPE 05.1
EP - 13 Bright Silver Metallic

KLEDNING TYPE 05.2
KALKAN

OVERFLATE 06
Betong

OVERFLATE 07
Mørkt mørtel

KLEDNING TYPE 07.1
EP 13 Bright Silver Metallic
bredde 100mm

KLEDNING TYPE 07.2
EP 13 Bright Silver Metallic
bredde 400mm

D6	Relevant tekning, syter, Arkitektforing, Terrengplaner	VR	EHJ	20.03.20
D5	Plater tilpasses terreng	VR	PNA	29.11.19
D4	Ny utkikking, materialfarge	VR	MH	22.11.19
D3	Kledninga type, 03 fasadeplate	VR	MH	08.10.19
D2	Innkledning av stubb-plater	VR	MH	18.09.19
D1	Arbeidsbegrning	VR	MH	05.07.19
Rev.	Beskrivelse revisjon/ e-liste	UTF	KTR	Dato

Tegn.nr **A-A-45-03-D6** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Gnr/ Bnr 41 / 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NJNO arkitekter AS
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitektur AS
RIBR	Sinacor Brannrådgivertjenester AS
RIB	JB Consult AS
RIE	Installatøren AS
RIV	Rørleggar Kontakten AS
RIG	Navn RIG
RI-	Navn RI-
RI-	Navn RI-
RI---	Navn RI-...

NJNO arkitekter AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 20
firmapost@njnoarkitektur.no

Fase **Detaljprosjekt**

MM A1 **1:50** MM A3 **50%**

Tittel **Bygg A Fasade Nord**

Tegn.nr **A-A-45-03-D6** Rev.



KLEDNING 01
6091 Lerkesprett NCS S2010-Y20R

KLEDNING TYPE 01
1503 Natronli (Tjæreli)

KLEDNING 02
627 Stålblå/Nils Holberg
Hvitt skjul S2F 3mm kjerring

KLEDNING TYPE 02.1
1503 Natronli (Tjæreli)

KLEDNING TYPE 02.2
1900 Angelli Alkyl (Trans)

KLEDNING 03
Tre-kalitt, Anegard Smaltre, Mørkeeik

KLEDNING TYPE 03.1
1503 Natronli (Tjæreli), Kledde 150mm

KLEDNING TYPE 03.2
1503 Natronli (Tjæreli), Kledde 95mm

KLEDNING TYPE 03.3
1900 Angelli Alkyl (Trans)

KLEDNING 04
Stenspanel, Trofast/gjell

KLEDNING 05
Kledde

KLEDNING TYPE 05.1
07 - 11 Angelli Brun Metallic

KLEDNING TYPE 05.2
Kledd(ere)

OVERFLATE 06
Belteng

OVERFLATE 07
Kledd vatter

KLEDNING TYPE 07.1
07 111 Angelli Brun Metallic
Kledde 150mm

KLEDNING TYPE 07.2
07 111 Angelli Brun Metallic
Kledde 95/70mm

Tegnforklaring

D5	Kotehøyder, terreng, fasade	VR	PAA	20.05.20
D4	Rekkverk balkong, spiler. Kledning	VR	EHJ	20.03.20
D3	Hevling bom og terge	VR	MH	22.11.19
D2	Innsetting vindu, dagsetning vindu	VR	MH	21.10.19
D1	Arbeidsbegrning	VR	MH	05.07.19
Rev.	Beskrivelse revisjon/ er-ikke	UTF	KTR	Dato

Tegn.nr **A-B-45-01-D5** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Gnr/ Bnr 41 / 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NUNO arkitektur AS
LARK	NUNO arkitektur AS (bolig)
LARK	Nærmiljø Hage og Anlegg AS (barnehage)
RIBR	Sivator Brannteknikk AS
RIB	JB Consult AS
RIE	installatøren AS
RIV	Rørleggar Konsulten AS
RIG	Navn RIG
RI--	Navn RI--
RI---	Navn RI---

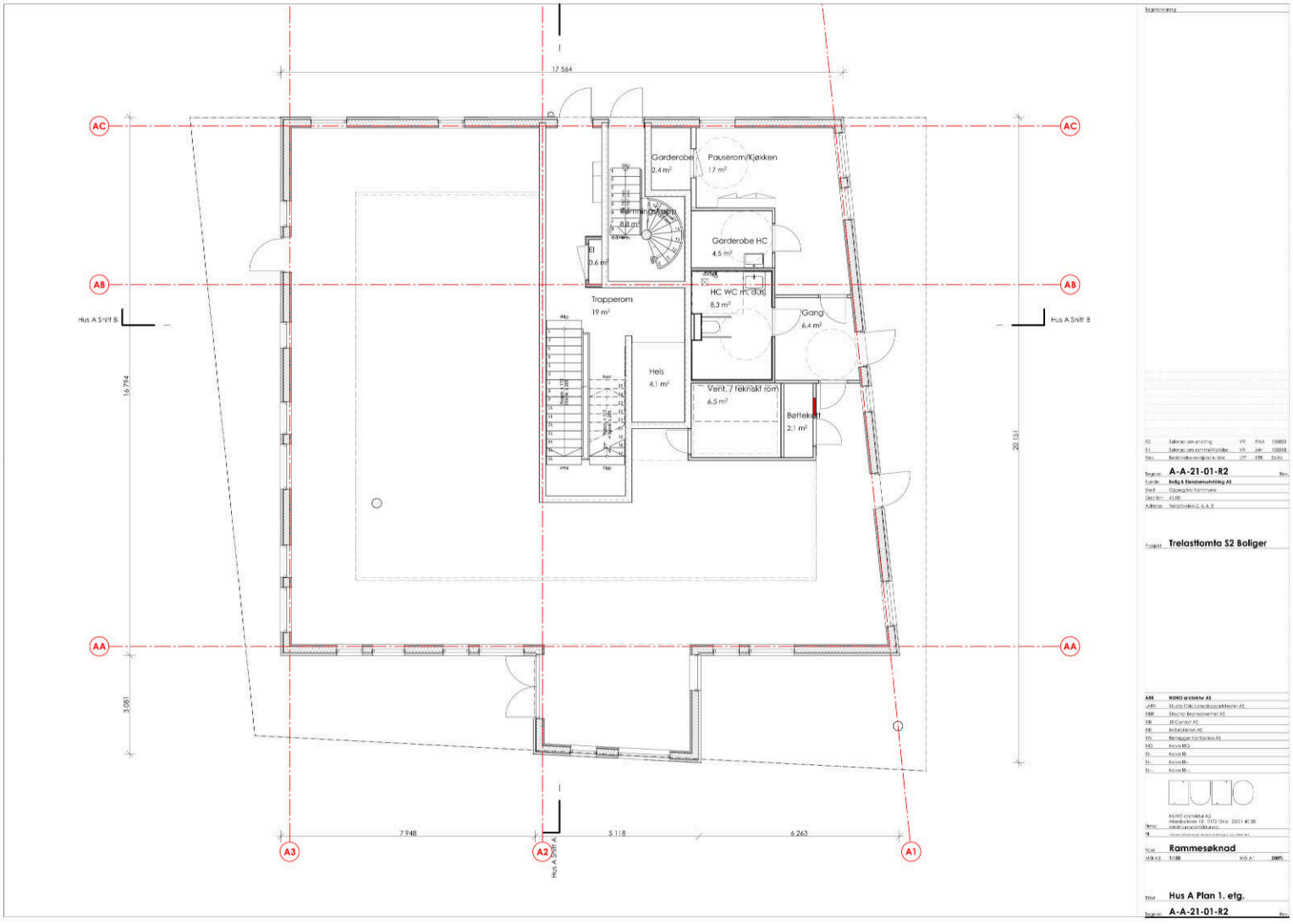
NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 20
firmapost@nunoarkitektur.no

Fase **Detaljprosjekt**

Mål A1 **1:50** Mål A3 **50%**

Tittel **Bygg B Fasade Sør**

Tegn.nr **A-B-45-01-D5** Rev.



Tegningsnr.

R2	Søknad om endring	VR	PAA	130803
R1	Søknad om rammetillatelse	VR	HBr	130618
Rev.	Revisjonsbeskrivelse	UTF	KBB	Dato

Tegn.nr. **A-A-21-01-R2** Rev.

Kunde Bolig & Eiendomsutvikling AS

Sted Oppegård Kommune

Gnr/Bnr 41/40

Adresse Trelastveien 2, 4 & 8

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NUNO arkitekter AS
LARK	Studio Oslo Landskapsarkitekter AS
RIB	Electro Rentrepenør AS
RIB	JB Consult AS
RIB	Instalatører AS
RIV	Rørleggar Kontoret AS
RIG	Norm RIG
Ri...	Norm RI
Ri...	Norm RI...
Ri...	Norm RI...

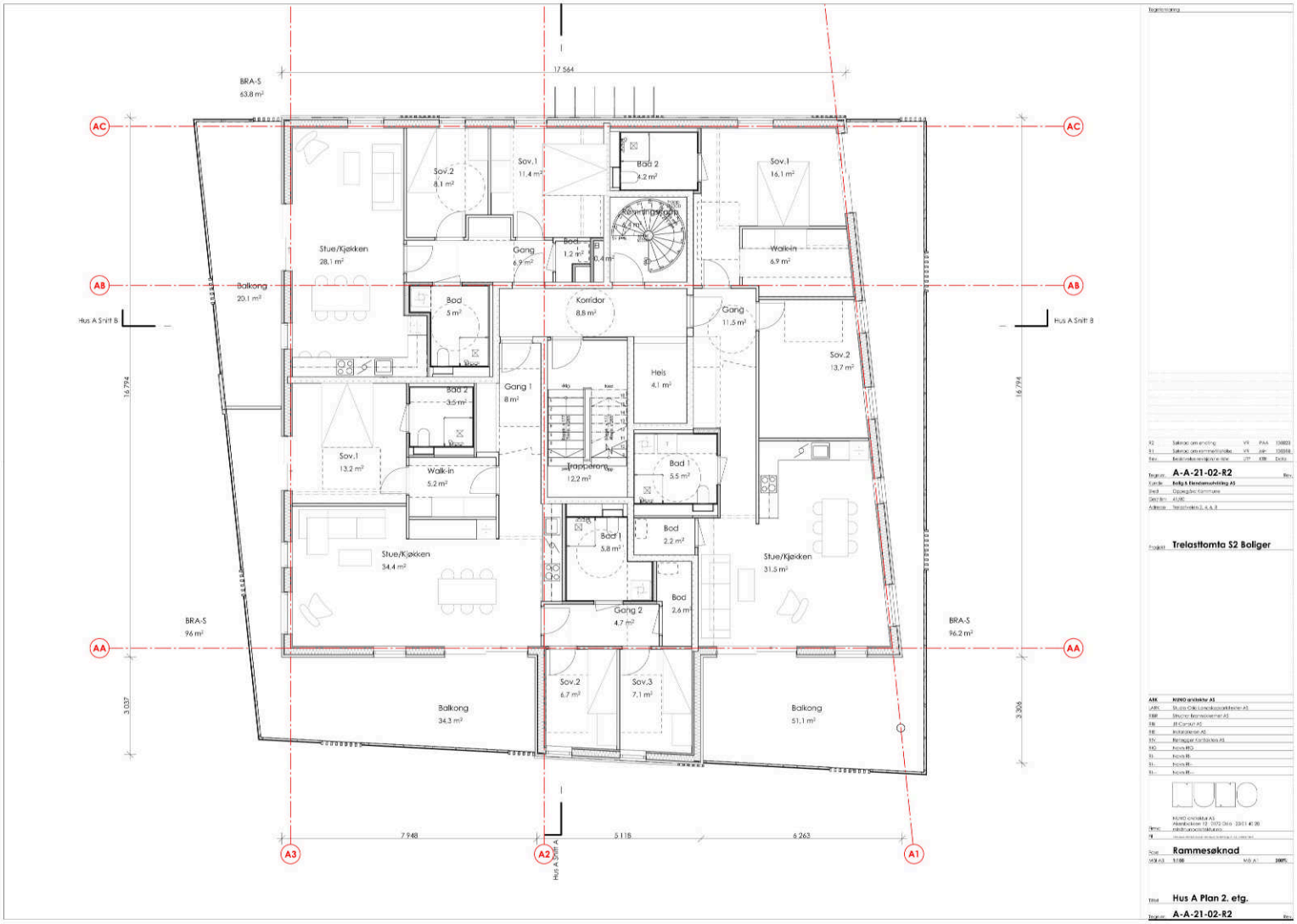
NUNO arkitekter AS
Akershusstranda 13 · 0150 Oslo · 23 01 40 00
post@nunoarkitekter.no
www.nunoarkitekter.no

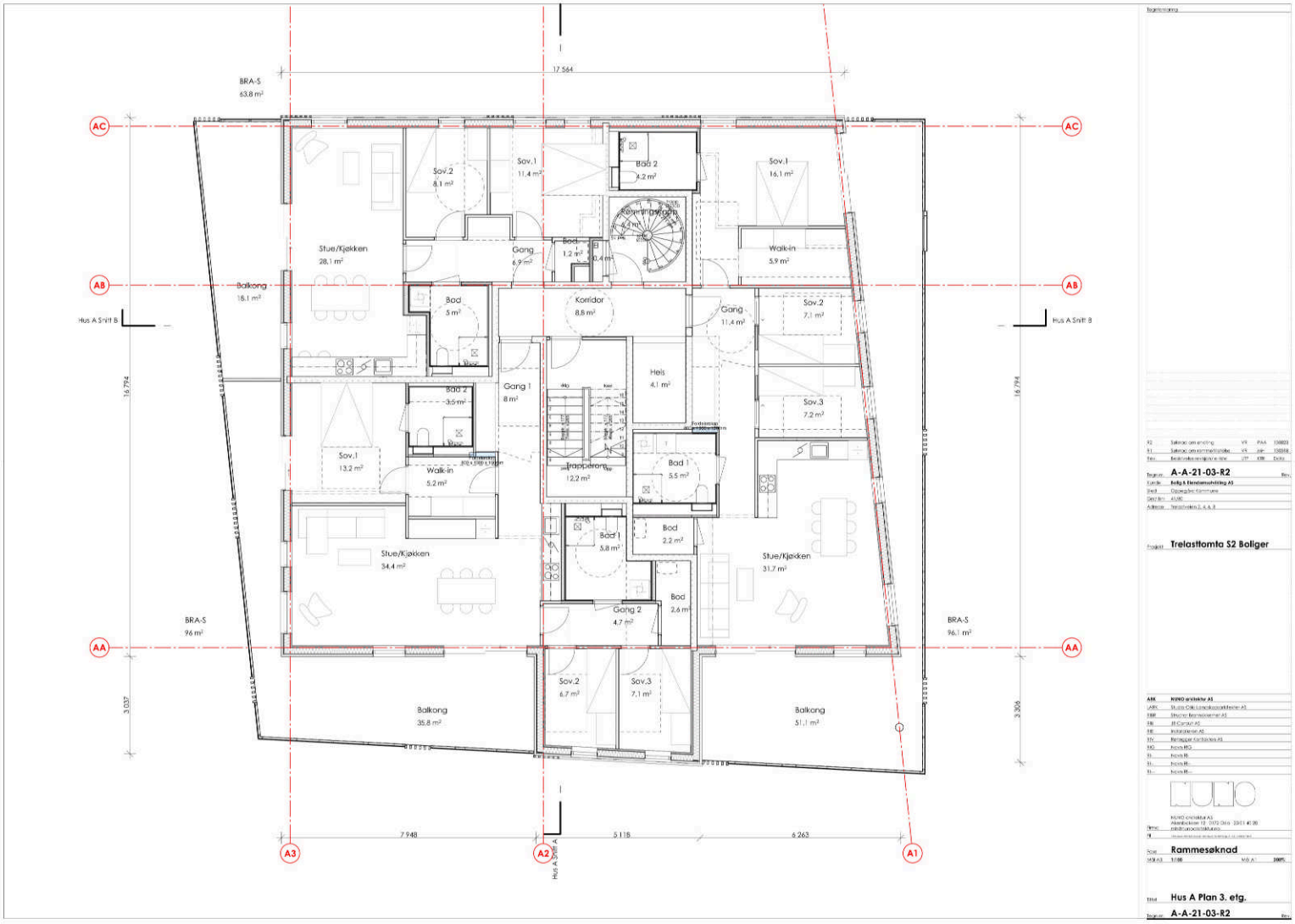
Prosj. **Rammesøknad**

M/A1/A3 1:100 M/A1 2005

Tittel **Hus A Plan 1. etg.**

Tegn.nr. **A-A-21-01-R2** Rev.


17 564
BRA-S
63.8 m²
AC
AB
AA
A3
A2
A1
Hus A Snitt B
Hus A Snitt A
Sov.2
8.1 m²
Sov.1
11.4 m²
Bad 2
4.2 m²
Sov.1
16.1 m²
Kommunikasjon
4.7 m²
Stue/Kjøkken
28.1 m²
Gang
6.9 m²
Bad
1.2 m²
0.4 m²
Walk-in
6.9 m²
Balkong
20.1 m²
Bad
5 m²
Korridor
8.8 m²
Gang
11.5 m²
Sov.2
13.7 m²
Heis
4.1 m²
Gang 1
8 m²
Bad 2
3.5 m²
Sov.1
13.2 m²
Walk-in
5.2 m²
Trapperom
12.2 m²
Bad 1
5.5 m²
Bad
2.2 m²
Bad 1
5.8 m²
Stue/Kjøkken
34.4 m²
Stue/Kjøkken
31.5 m²
Bad
2.6 m²
Gang 2
4.7 m²
BRA-S
96 m²
BRA-S
96.2 m²
Sov.2
6.7 m²
Sov.3
7.1 m²
Balkong
34.3 m²
Balkong
51.1 m²
16 794
16 794
3 037
3 306
7 948
5 118
6 263
Tegningsnr.
A-A-21-02-R2
Rev.
Trelasttomta S2 Boliger
Rammesøknad
Hus A Plan 2. etg.
A-A-21-02-R2



Tegningsnr.

R2	Søknad om endring	VR	PAA	130803
R1	Søknad om rammetillatelse	VR	HIP	130918
Rev.	Revisjonsbeskrivelse	UTF	KBR	Dato

Tegn.nr. **A-A-21-03-R2** Rev.

Kunde: **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted: Oppegård Kommune

Gnr/Bnr: 41/40

Adresse: Trelastholmen 2, 4 & 8

Prosjekt: **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NUNO arkitekter AS
LARK	Skuta Olai Landskapsarkitekter AS
RIB	Electro Rentreprenører AS
RIB	JB Consult AS
RIB	Rådgivende Ingeniører AS
RIV	Rørleggar Karlsen As
RIG	Norm RIG
RI...	Norm RI
RI...	Norm RI
RI...	Norm RI

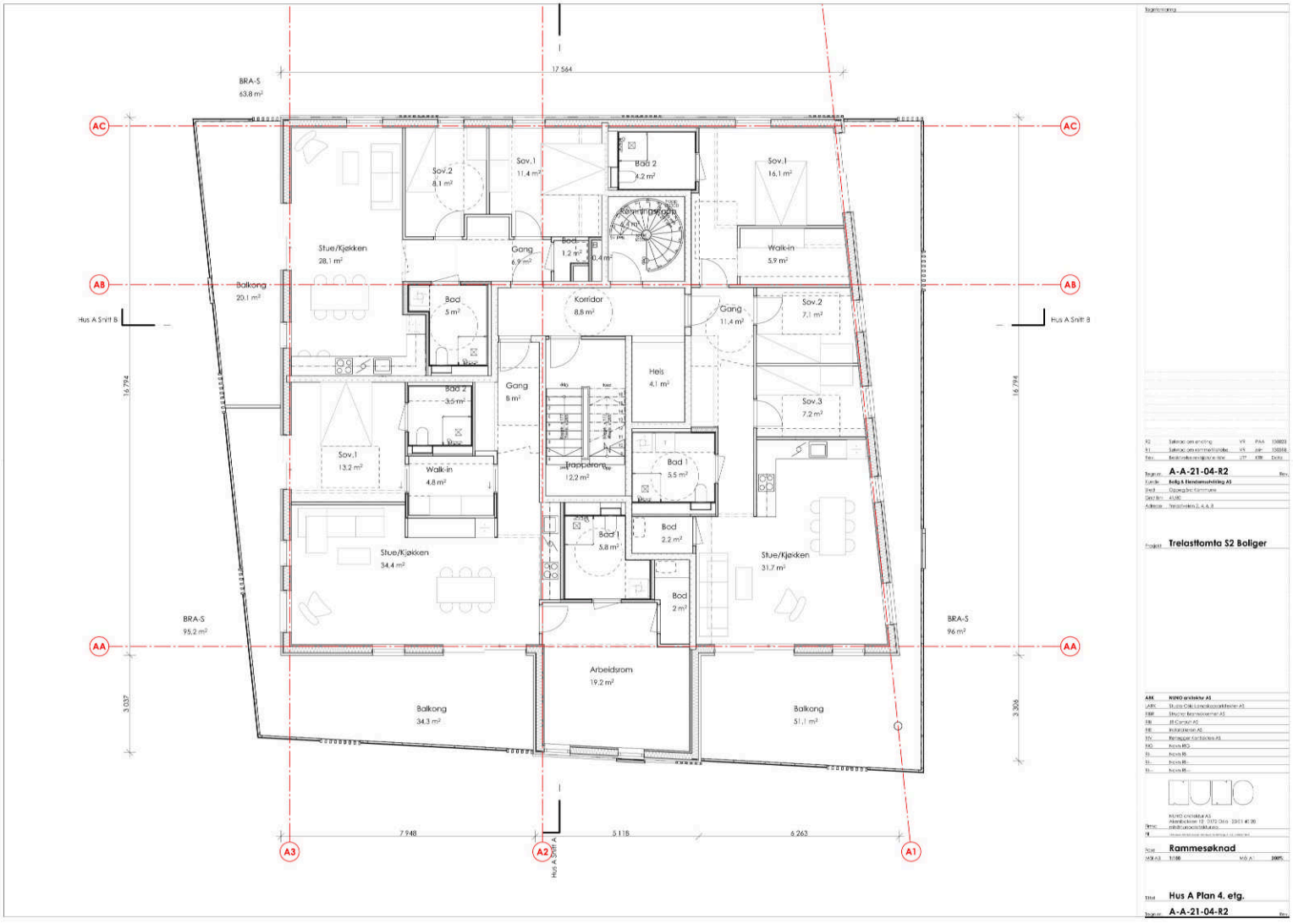
NUNO arkitekter AS
Akersbakken 13 · 0172 Oslo · 2301 4130
post@nunoarkitekter.no

Tittel: **Rammesøknad**

Målest. 1:100 Mål A1 **2005**

Tittel: **Hus A Plan 3. etg.**

Tegn.nr. **A-A-21-03-R2** Rev.



Tegningsnr.

R2	Søknad om endring	VR	PAA	130803
R1	Søknad om rammetillatelse	VR	JHP	130618
Rev.	Revisjonsbeskrivelse	UTF	KBB	Dato

Tegnr.: **A-A-21-04-R2** Rev.

Kunde: **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Prosj.: Oppegård Kommune

Gnr/Bnr: 41/40

Adresse: Trelastholmen 2, 4 & 8

Prosjekt: **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NUNO arkitekter AS
LARK	Skuta Olai Landskapsarkitekter AS
RIB	Electro Rentrepenører AS
RIB	JB Consult AS
RIB	Rådgiver Kontroll as AS
RIG	Norm RIG
RI...	Norm RI
RI...	Norm RI
RI...	Norm RI

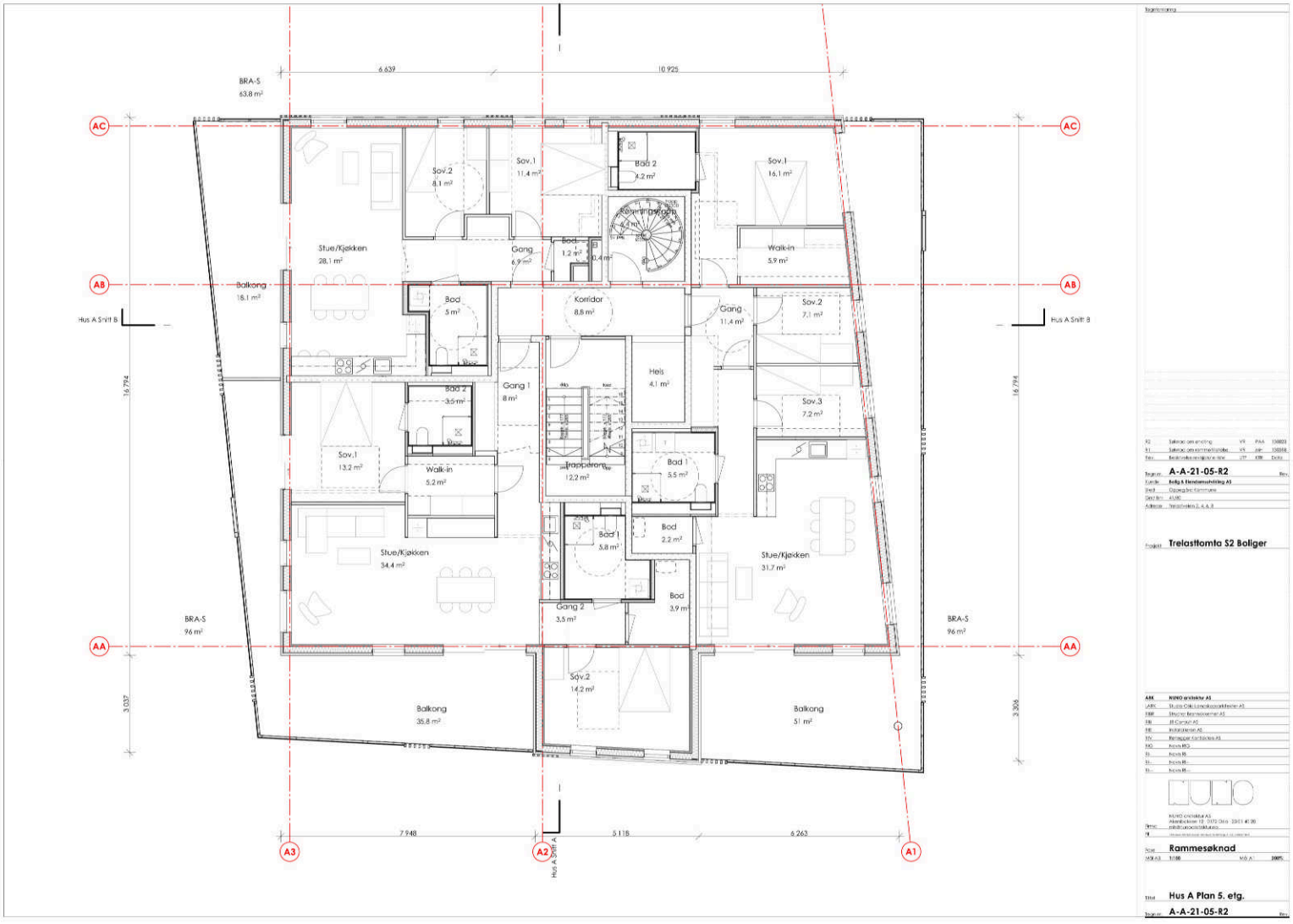
NUNO arkitekter AS
Akersbrokaia 12 · 0272 Oslo · 2301 4130
post@nunoarkitekter.no

Prosj.: **Rammesøknad**

M/A1x1: 1:100 M/A: A 2005

Tittel: **Hus A Plan 4. etg.**

Tegnr.: **A-A-21-04-R2** Rev.



Tegningsnr.

R2	Søknad om endring	VR	PAA	130803
R1	Søknad om rammetillatelse	VR	JHF	130918
Rev.	Revisjonsbeskrivelse	UTF	KBB	Dato

Tegn.nr. **A-A-21-05-R2** Rev.

Kunde Bolig & Eiendomsutvikling AS

Prosj. Oppegård Kommune

Gnr/Bnr 41/40

Adresse Trelastholmen 2, 4 & 8

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK NUNO arkitekter AS

LARK Studio Oslo Landskapsarkitekter AS

RIB JB Consult AS

RIE Installatører AS

RIV Rørleggar Karlsen Nes AS

RIG Norm RIG

RI... Norm RI...

RI... Norm RI...

RI... Norm RI...

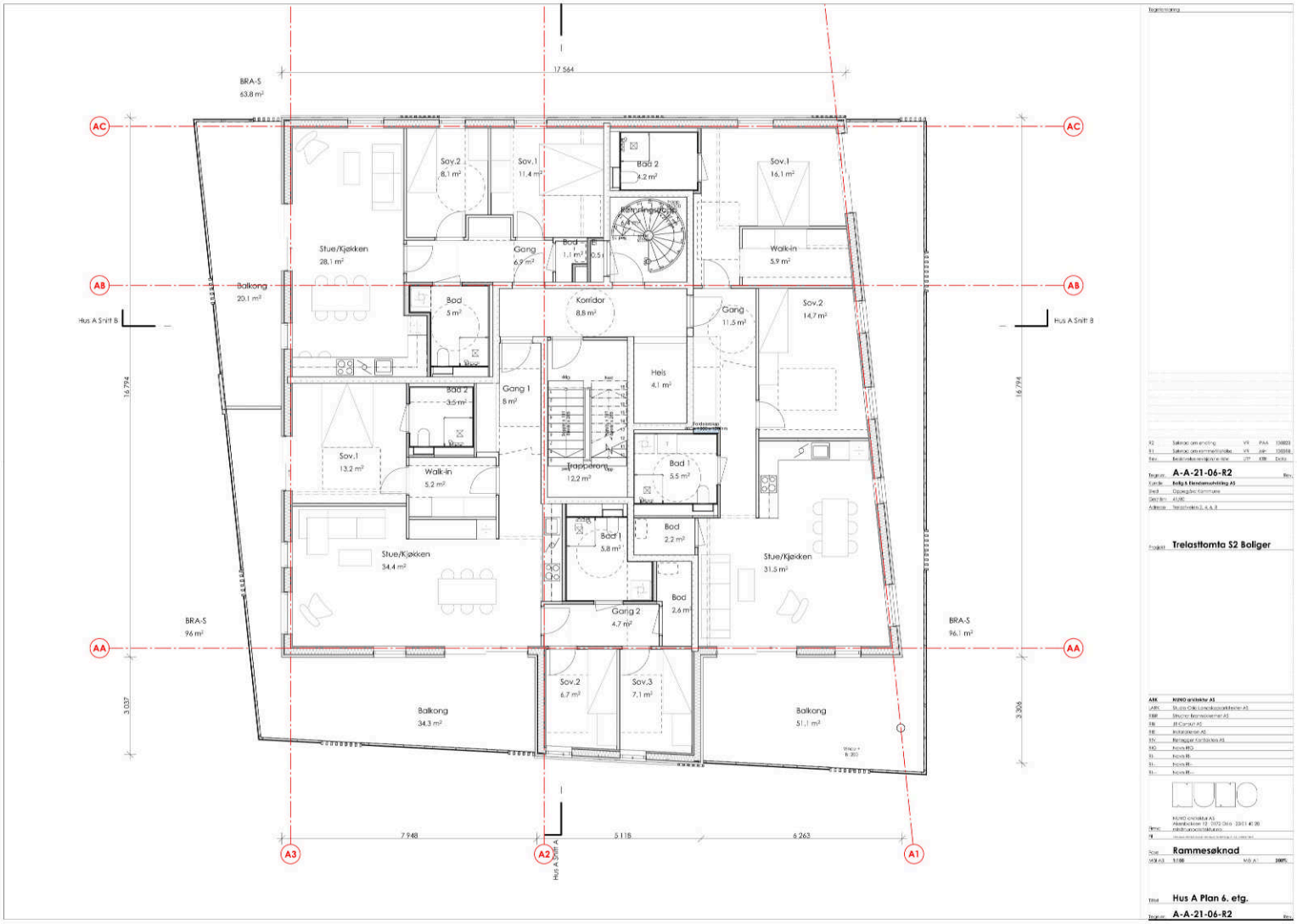
NUNO arkitekter AS
Akershusstrasse 13 · 0272 Oslo · 2301 40 00
post@nunoarkitekter.no
www.nunoarkitekter.no

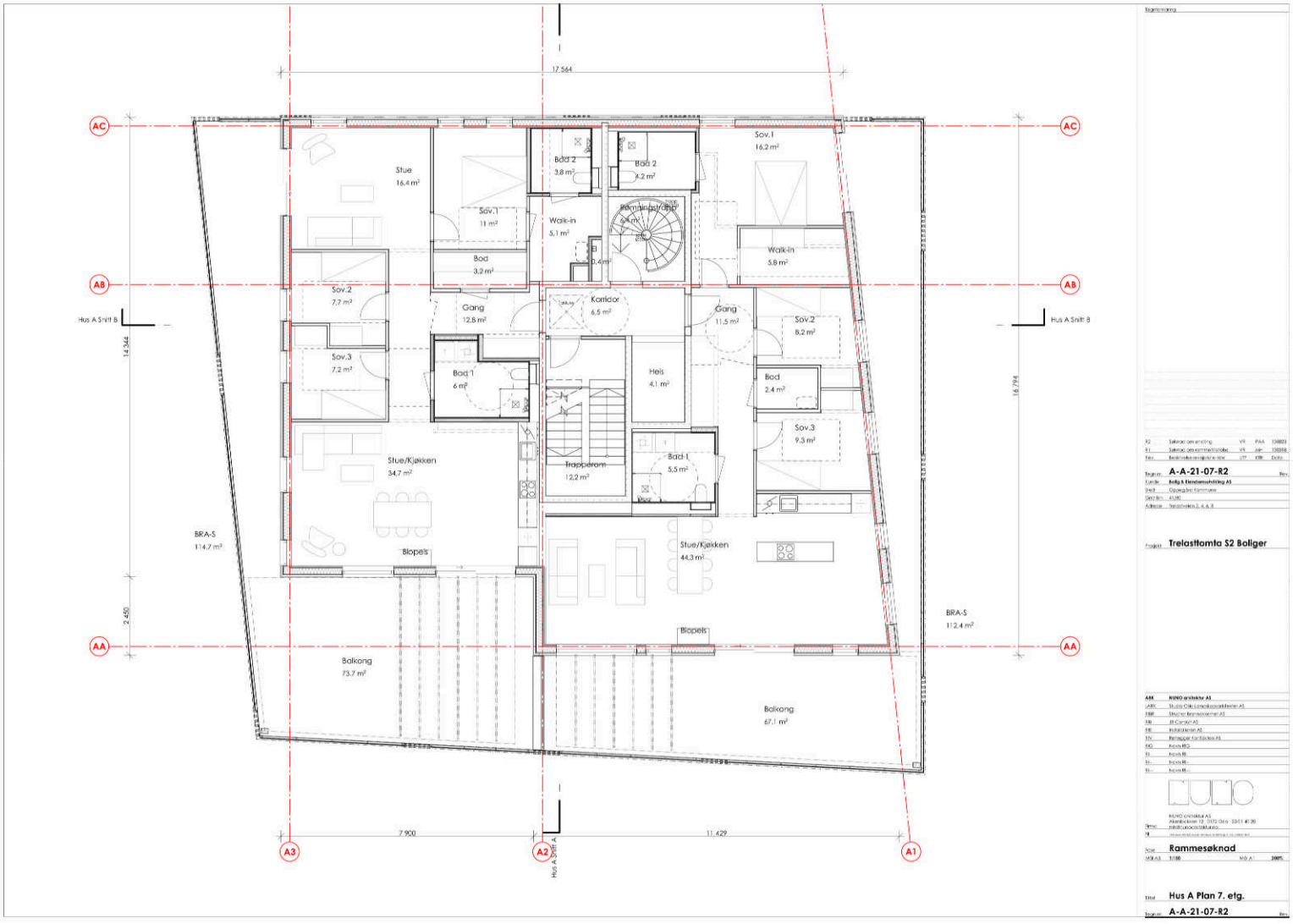
Tegn. **Rammesøknad**

M/A1 1:100 M/A1 2007

Tittel **Hus A Plan 5. etg.**

Tegn.nr. **A-A-21-05-R2** Rev.


17 564
BRA-S
63.8 m²
AC
AB
AA
A3
A2
A1
Hus A Snitt B
Hus A Snitt A
16 794
3 037
3 306
7 948
5 118
6 263
Sov.2
8.1 m²
Sov.1
11.4 m²
Bad 2
4.2 m²
Sov.1
16.1 m²
Stue/Kjøkken
28.1 m²
Gang
6.9 m²
Bad
1.1 m²
Walk-in
5.9 m²
Balkong
20.1 m²
Bad
5 m²
Korridor
8.8 m²
Gang
11.5 m²
Sov.2
14.7 m²
Bad 2
3.5 m²
Gang 1
8 m²
Heis
4.1 m²
Sov.1
13.2 m²
Walk-in
5.2 m²
Trapperom
12.2 m²
Bad 1
5.5 m²
Bad 1
5.8 m²
Bad
2.2 m²
Stue/Kjøkken
34.4 m²
Stue/Kjøkken
31.5 m²
Bad
2.6 m²
Gang 2
4.7 m²
BRA-S
96 m²
BRA-S
96.1 m²
Sov.2
6.7 m²
Sov.3
7.1 m²
Balkong
34.3 m²
Balkong
51.1 m²
Trelastlomta S2 Boliger
A-A-21-06-R2
Rammesøknad
Hus A Plan 6. etg.
A-A-21-06-R2



Tegningsnr.

R2	Søknad om endring	VR	PAA	130803
R1	Søknad om rammetillatelse	VR	HIP	130618
Rev.	Revisjonsbeskrivelse	UTF	KIM	Dato

Tegningsnr. **A-A-21-07-R2** Rev.

Kunde Bolig & Eiendomsutvikling AS
Prosj. Oppegård Kommune
Gnr/Bnr 41/40
Adresse Trelasthomta 2, 4 & 8

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK NUNO arkitekter AS
LARK Studio Oslo Landskapsarkitekter AS
RIB Ingeniørkontoret AS
RIB JB Consult AS
RIB Rambøll Norge AS
RIV Rørleggerkontoret AS
RIG Norm RIG
El... Norm RI...
El... Norm RI...
El... Norm RI...

NUNO arkitekter AS
Akersbakken 13 0172 Oslo 2301 4130
post@nunoarkitekter.no
www.nunoarkitekter.no

Tegn. **Rammesøknad**

M/A1 1:100 M/A1 2005

Tittel **Hus A Plan 7. etg.**

Tegningsnr. **A-A-21-07-R2** Rev.



Tegnforklaring

R3	Søknad om endring	VR	FAA	140623
R2	Søknad om endring av rammetillatelse	LJ	MH	051218
R1	Søknad om rammetillatelse	MF	MH	211018
Rev.	Beskrivelse revisjon/ a-kote	Utf	Ktr	Dato

Tegn.nr. **A-45-04-01-R3** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Grid/ Brr 41 / 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NUNO arkitektur AS
LARK	NUNO arkitektur AS (bolig)
RIBR	Skuvar Brannrådgivning AS
RIB	JB Consult AS
RIE	Installatøren AS
RIV	Rørleggar Kontoret AS
RIG	Navn RIG
RI-	Naermiljø Hage og Anlegg AS (bolig/hage)
RI-	Navn RI-
RI--	Navn RI-

NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 30
firmapost@nunoarkitektur.no

Firma

Tittel **Rammesøknad**

M/S A1 **1:100** M/S A3 **50%**

Tittel **Hus A, Fasade Øst**

Tegn.nr **A-45-04-01-R3** Rev.



Tegnforklaring

R3	Søknad om endring	VR	FAA	140623
R2	Søknad om endring av rammetillatelse	LJ	MH	051218
R1	Søknad om rammetillatelse	MF	MH	211018
Rev.	Beskrivelse revisjon/ a-kmt	Utf	Ktr	Dato

Tegn.nr. **A-45-03-01-R3** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Grid/ Brr 41 / 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	**NUNO arkitektur AS**
LARK	NUNO arkitektur AS (bidrag)
RIBR	Structor Brannteknikk AS
RIB	JB Consult AS
RIE	Installatøren AS
RIV	Rørleggar Kontoret AS
RIG	Navn RIG
RI	Naermiljø Hage og Anlegg AS (bidrag)
RI-	Navn RI-
RI--	Navn RI--

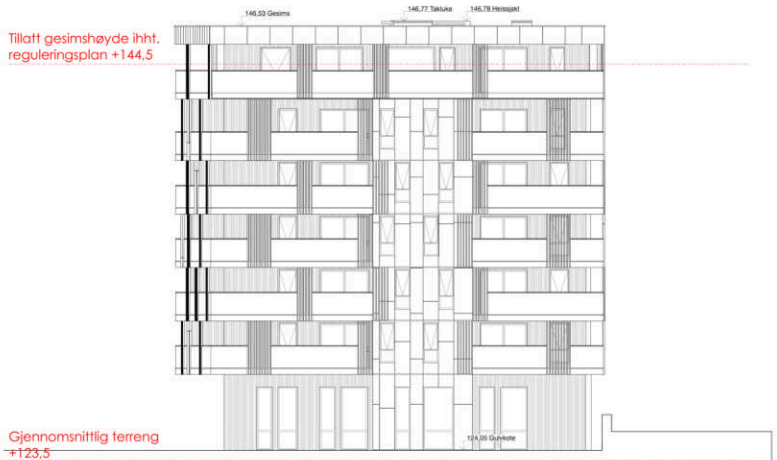
NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 30
firmapost@nunoarkitektur.no

Fase **Rammesøknad**

Målest. 1:100 Målf. A3 **80%**

Tittel **Hus A, Fasade Nord**

Tegn.nr. **A-45-03-01-R3** Rev.



Tegnforklaring

R3	Søknad om endring	VR	FAA	140423
R2	Søknad om endring av rammetillatelse	LJ	MH	051218
R1	Søknad om rammetillatelse	MF	MH	211018
Rev.	Beskrivelse revisjon/ a-kmt	Utf	Ktr	Dato

Tegn.nr. **A-45-01-01-R3** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Grid/ Brr 41 / 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NUNO arkitektur AS
LARK	NUNO arkitektur AS (bolig)
RIBR	Structor Brannteknikk AS
RIB	JB Consult AS
RIE	Installatøren AS
RIV	Rørleggar Kontakten AS
RIG	Navn RIG
RI	Noermølle Hoge og Anlegg AS (bomehoge)
RI-	Navn RI-
RI---	Navn RI---

NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 30
firmapost@nunoarkitektur.no

Tittel **Rammesøknad**

M/S A1 1:100 M/S A3 **50%**

Tittel **Hus A, Fasade Sør**

Tegn.nr **A-45-01-01-R3** Rev.



Tegnforklaring

R3	Søknad om endring	VR	FAA	140623
R2	Søknad om endring av rammetillatelse	LJ	MH	051218
R1	Søknad om rammetillatelse	MF	MH	211018
Rev.	Beskrivelse revisjon/ a-kote	Utf	Ktr	Dato

Tegn.nr. **A-45-02-01-R3** Rev.

Kunde **Bolig & Eiendomsutvikling AS**

Sted Oppegård

Grid/ Brr 41 / 80

Adresse Trelasttomta

Prosjekt **Trelasttomta S2 Boliger**

ARK	NUNO arkitektur AS
LARK	NUNO arkitektur AS (bidrag)
RIB	Structor Brannteknikk AS
RIB	JB Consult AS
RIE	Installatøren AS
RIV	Rørleggar Kontoret AS
RIG	Navn RIG
RI-	Naermiljø Hage og Anlegg AS (bidrag)
RI-	Navn RI-
RI--	Navn RI-

NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12 0172 Oslo 23 01 40 30
firmapost@nunoarkitektur.no

Tittel **Rammesøknad**

M/S A1 1:100 M/S A3 50%

Tittel **Hus A, Fasade Vest**

Tegn.nr. **A-45-02-01-R3** Rev.

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		

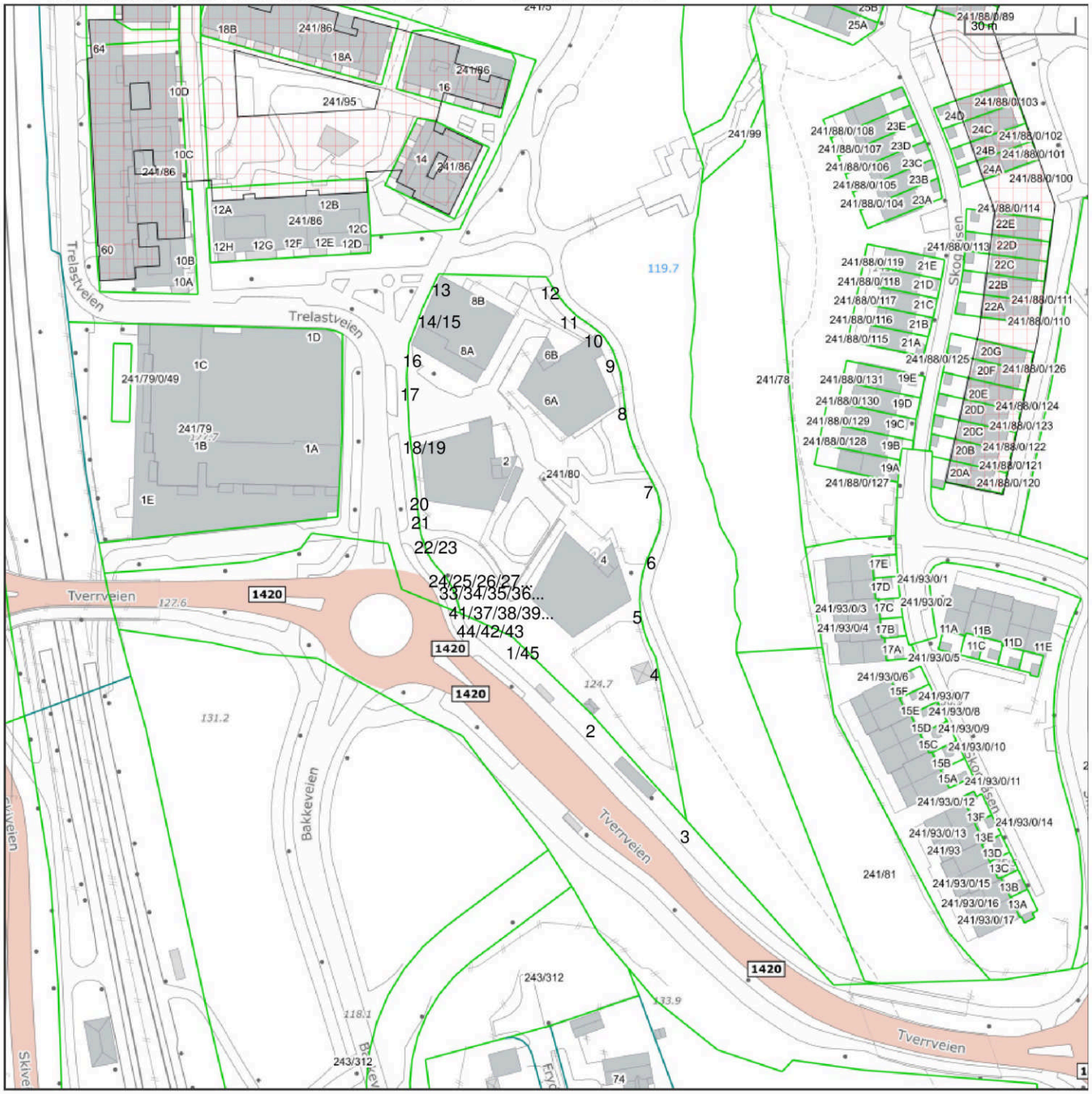
HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																										
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	141		137	1	167
137	1	3		137	1	29		137	1	57		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				

Utskriftsdato: 07.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 241/80//69



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	6 533,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629181,59	**Øst**	601161,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629129,62	601161,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,45	
2	6629108,87	601184,38	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	30,61	
3	6629080,29	601211,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,33	
4	6629125,1	601201,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,85	
5	6629140,69	601196,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,56	31,36
6	6629155,85	601200,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,69	30,87
7	6629175,29	601198,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,51	18,73
8	6629197,01	601190,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,35	40,74
9	6629210,11	601187,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,68	31,93
10	6629216,68	601180,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36	15,50
11	6629221,68	601174,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,24	25,48
12	6629229,59	601168,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,86	41,63
13	6629229,59	601138,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,89	
14	6629222,12	601135,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,16	
15	6629219,94	601134,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
16	6629210	601130,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,54	
17	6629200,7	601130,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,31	
18	6629186,65	601131,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,09	
19	6629185,23	601131,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,43	
20	6629170,5	601133,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,91	
21	6629165,22	601134,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
22	6629159,2	601135,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,08	
23	6629157,61	601135,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
24	6629151,95	601137,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	18,80
25	6629150,65	601138,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
26	6629150,01	601139,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,79	
27	6629149,66	601139,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
28	6629149,24	601139,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
29	6629148,83	601140,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,54	
30	6629148,21	601140,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,85	

31	6629147,46	601141,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
32	6629147,25	601141,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,30	
33	6629146,75	601142	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
34	6629146,25	601142,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,66	
35	6629145,67	601142,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,75	
36	6629144,96	601143,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
37	6629142,8	601144,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
38	6629140,95	601145,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
39	6629140,31	601145,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,69	
40	6629139,93	601146,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
41	6629138,71	601146,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,29	
42	6629136,21	601147,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
43	6629135,82	601147,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
44	6629134,91	601149,67	10 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	2,57	
45	6629129,92	601161,55	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,89	

Nordre Follo kommune

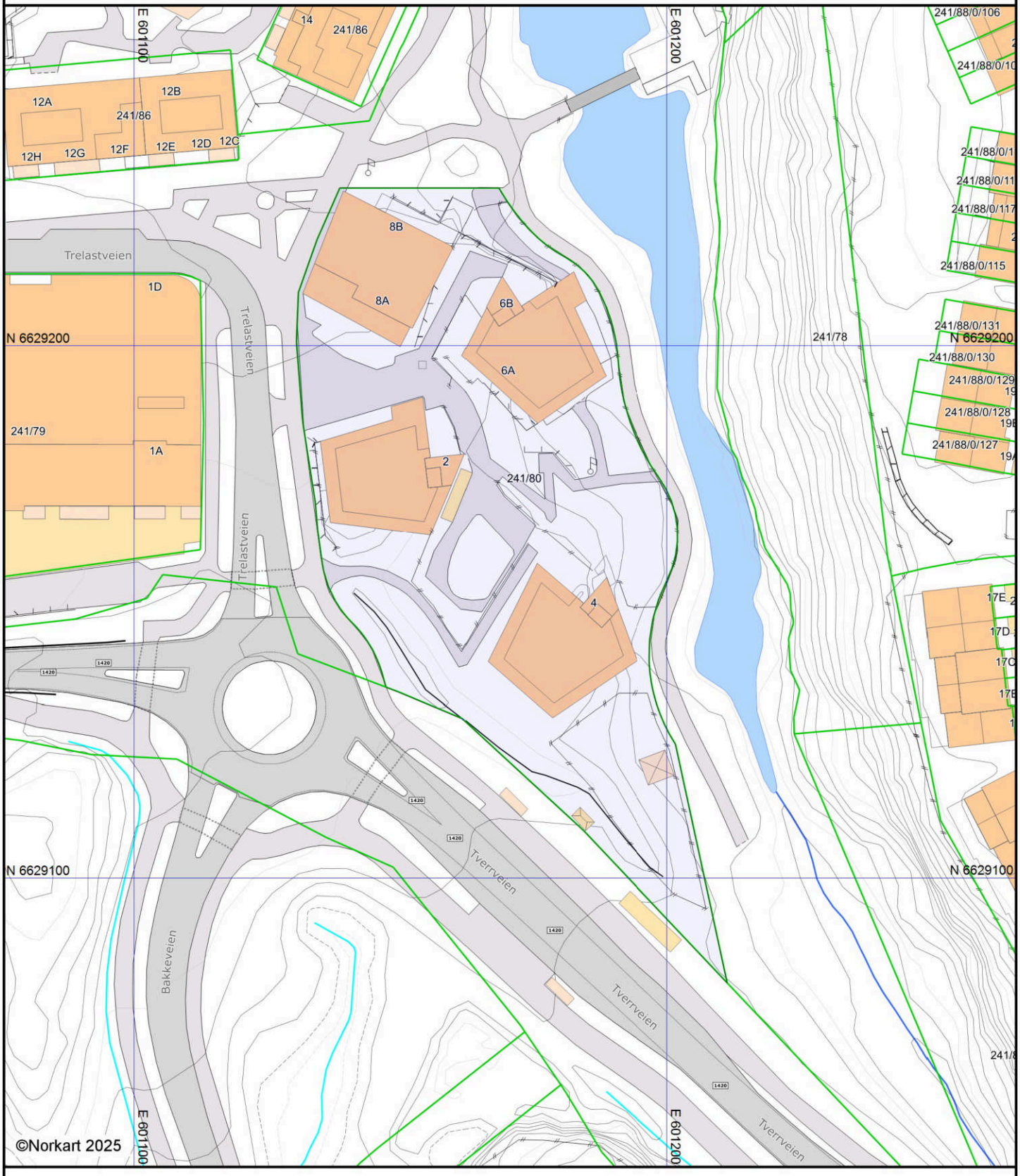
Grunnkart

Eiendom: 241/80/0/69
Adresse: Trelastveien 8B
Dato: 07.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

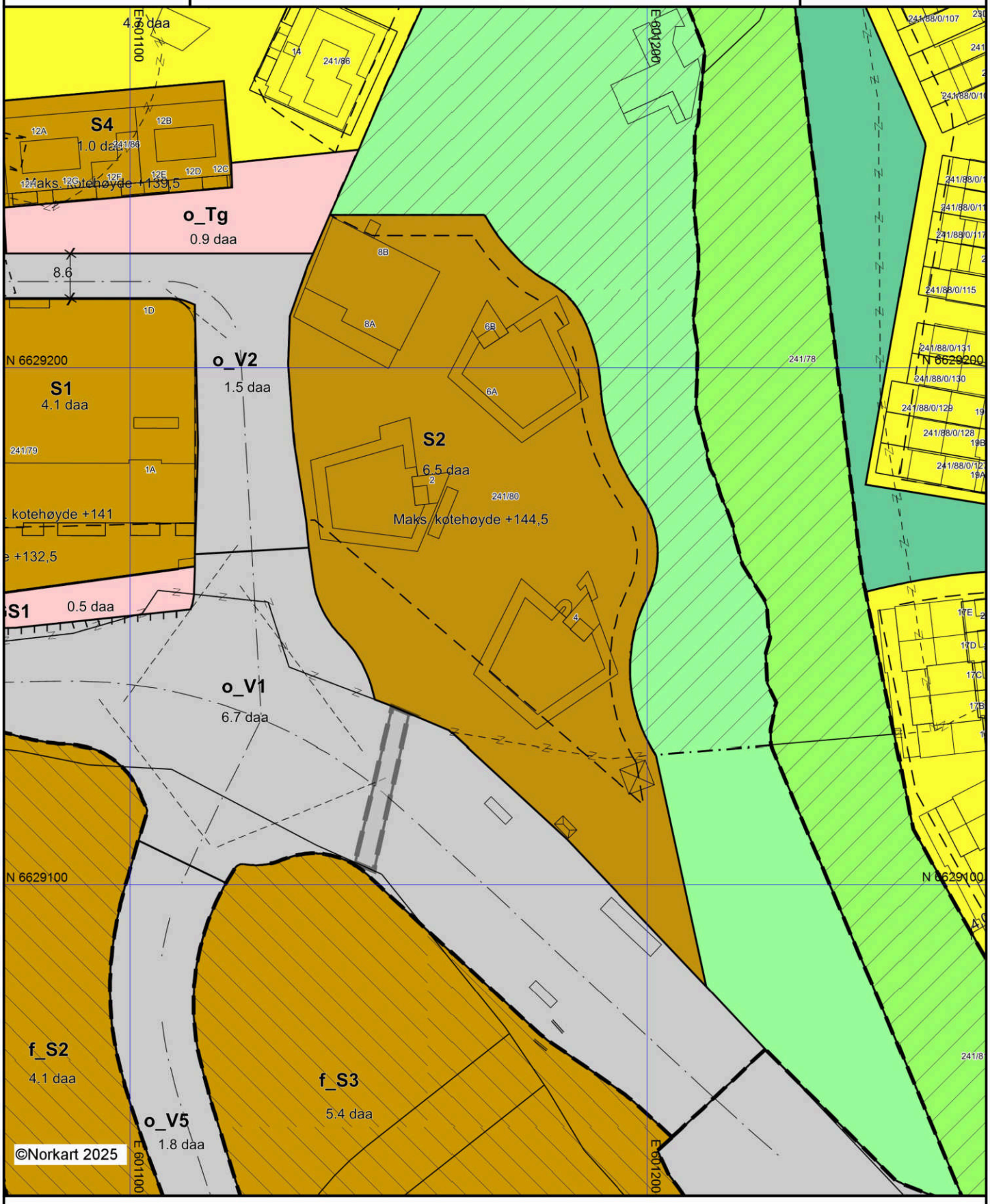
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/80/0/69
Adresse: Trelastveien 8B
Dato: 07.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gangveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 241/80/0/69

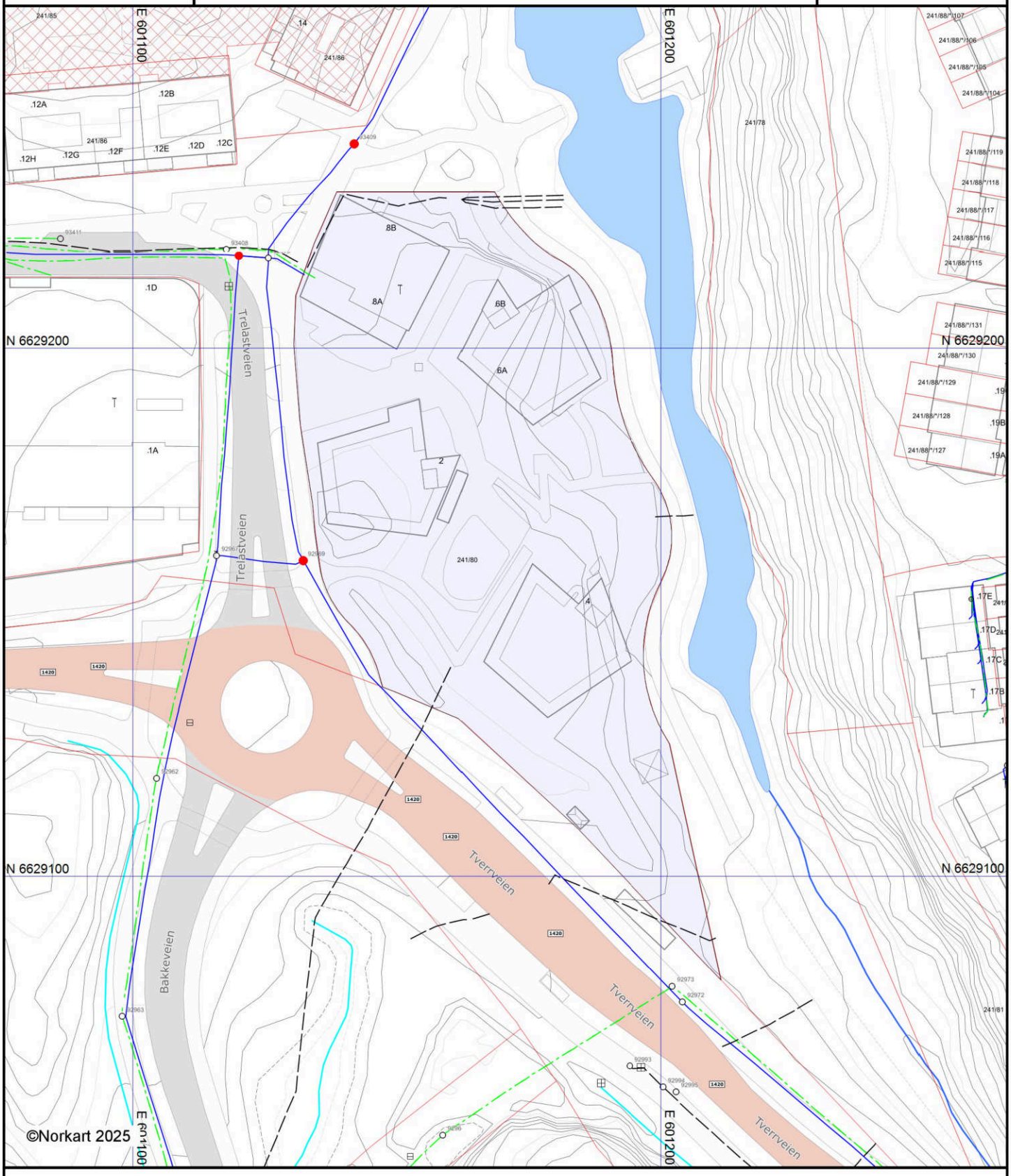
Adresse: Trelastveien 8B

Dato: 07.08.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Gatesluk
- Grenpunkt
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Lufteventil
- Sandfangskum
- Sluk m/sandfang
- Sprinkelanlegg

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Trelastveien 8B

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km	
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km	
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	5 min 2.6 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	19 min 1.5 km	
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	17 min 1.3 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 9.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	2 min 0.1 km	
Myrvoll stasjon Linje L2	4 min 0.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.9 km	
Oslo Gardermoen	49 min	

BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	1 min 0.1 km	
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	7 min 0.5 km	
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	1 min
Meny Greverud	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	1 min
Apotek 1 Myrvoll	2 min
Kolbotn Vinmonopol	9 min

SPORT

Ekornrud ballplass	10 min
Østli skole	10 min
Feel24 Myrvoll	6 min
Puls Greverud	20 min

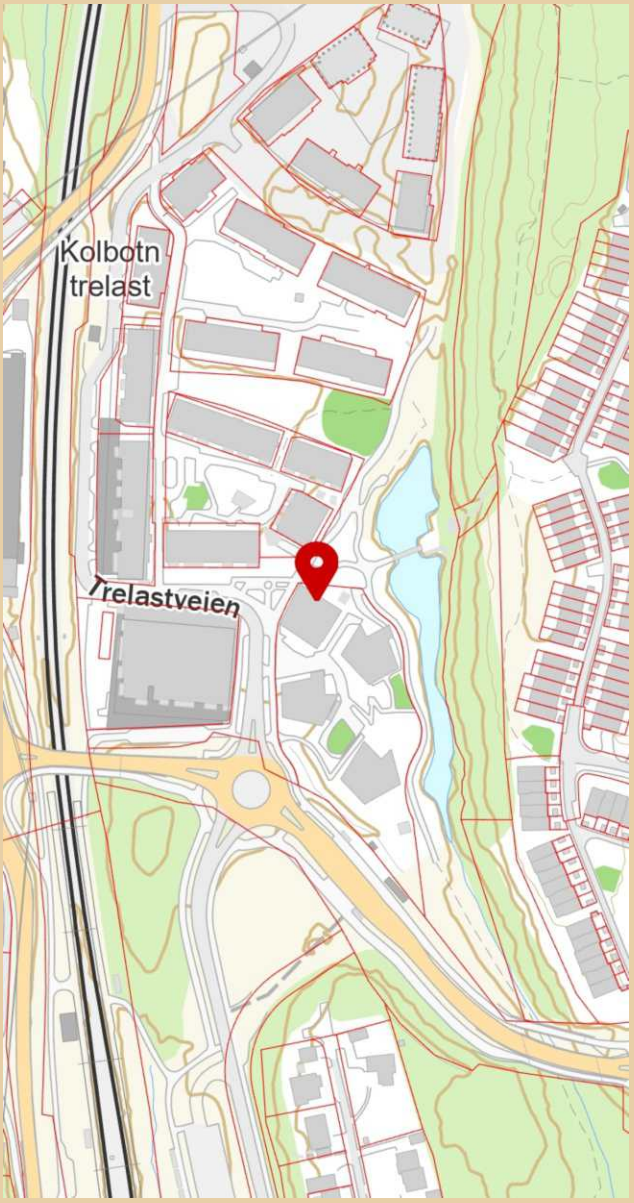
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

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:
Trelastveien 8 B, 1415 Oppegård
Gnr. 241, Bnr. 80, Snr. 69, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
302251033

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Maksymilian Kita

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 988 05 975

E-post: maksymilian.kita@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.
