PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SENTRUMVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

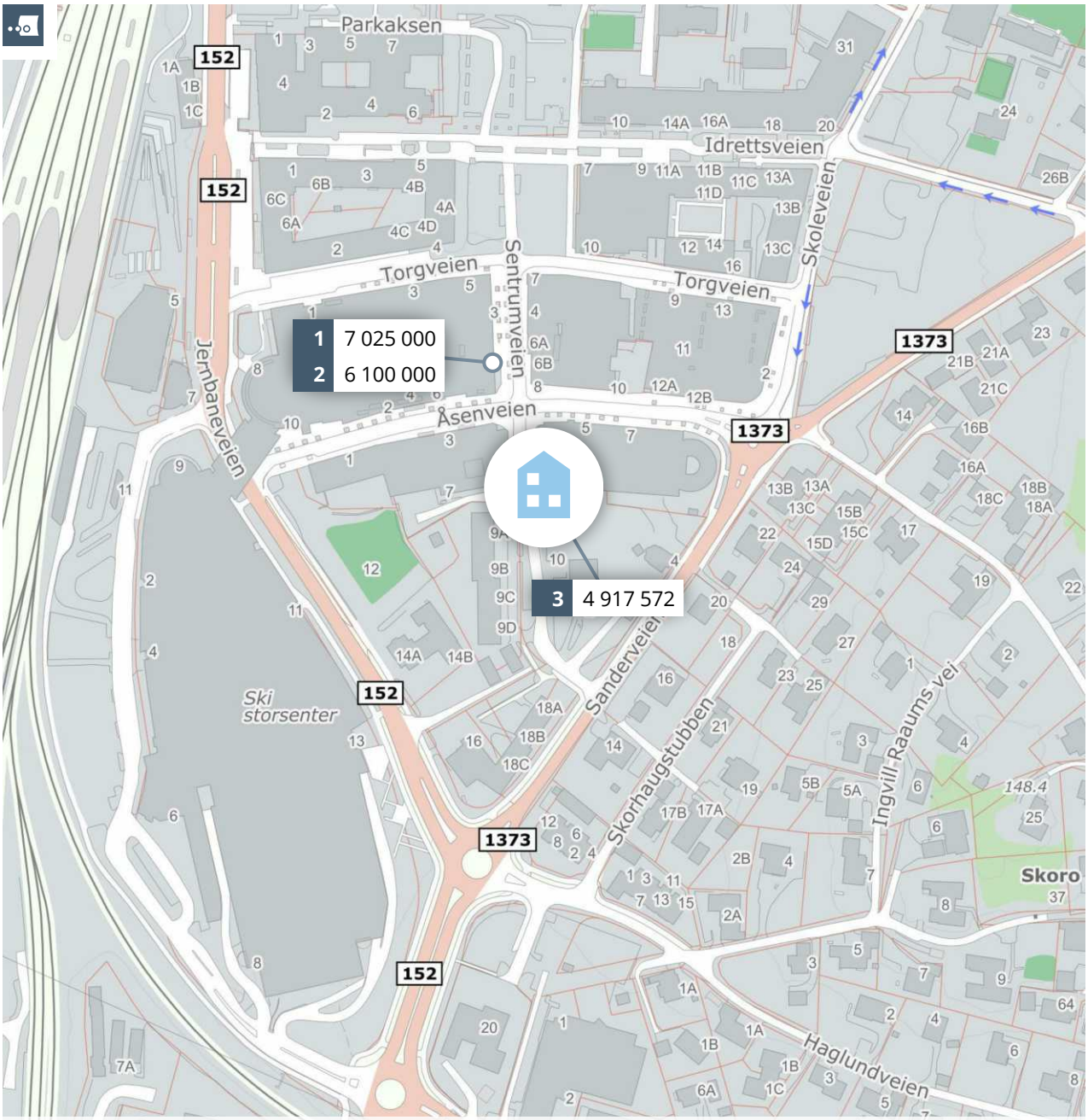
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SENTRUMVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 17.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sentrumveien 8, 1400 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 134 BNR 344 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ski Sentrum

Verdivurdert til

5 250 000

13 572	5 263 572	73 105
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	5 595
Formue	33 078
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sentrumveien 5 74 m² 2003 5. etg 2 sov			07.04.2025	6 500 000	**7 025 000**	0	7 025 000	**94 932**
2	Sentrumveien 5 74 m² 2003 3. etg 2 sov			11.09.2024	6 500 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**82 432**
3	Sentrumveien 8 72 m² 2003 4. etg 2 sov			18.02.2025	4 900 000	**4 900 000**	17 572	4 917 572	**68 300**

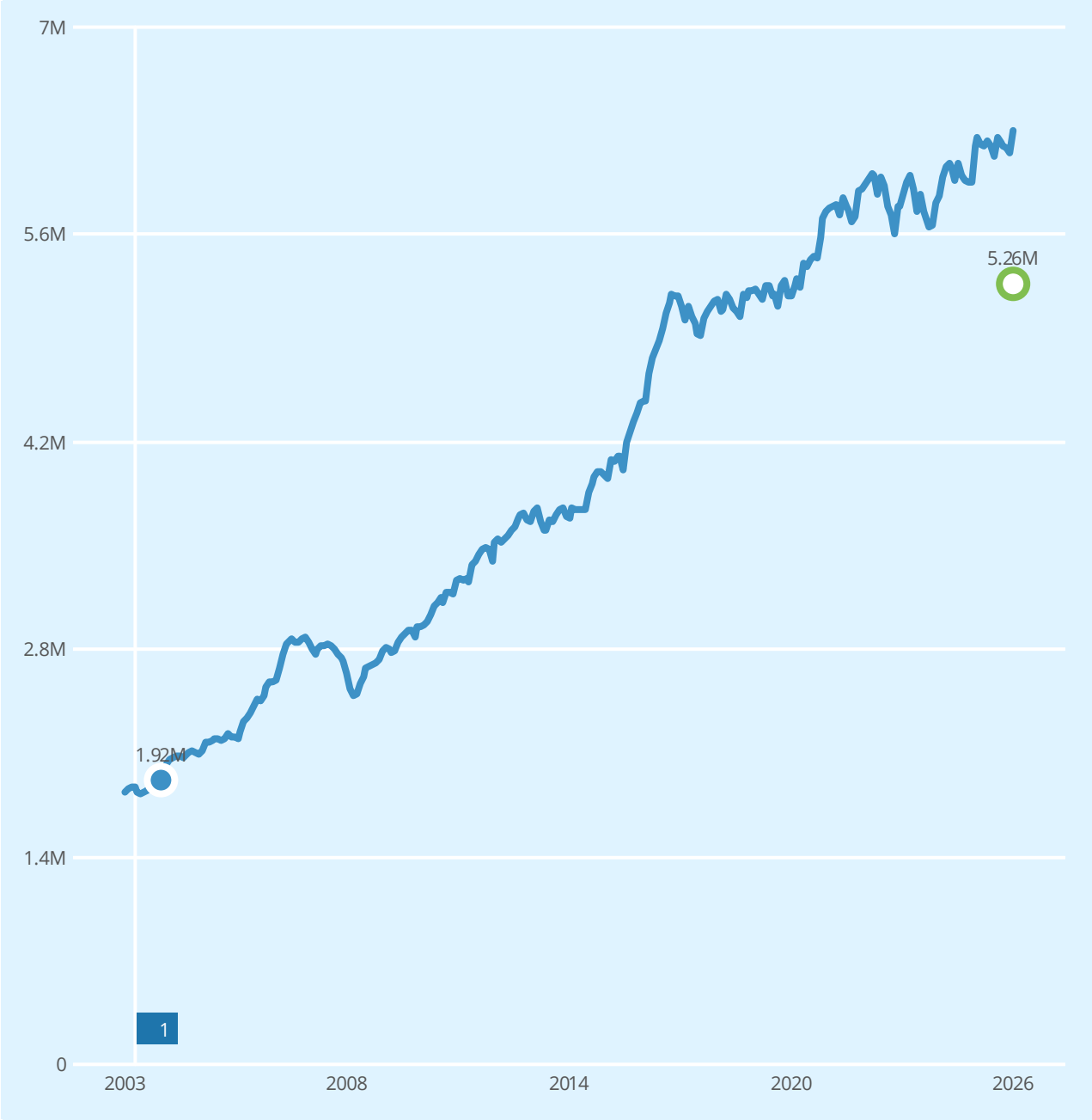
Midt i hjertet av Ski ligger denne lyse og romslige 3-roms leiligheten med fantastisk beliggenhet som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Med kort vei til butikker, servicetilbud, Ski storsenter og kollektivtransport, er dette et ideelt utgangspunkt for en urban livsstil. Oslo S nås på ca. 11 minutter med tog (Follobanen).

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.12.2003		22.12.2003	-	1 915 000	-	1 915 000	2

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

Leiligheter til salgs i Ski Sentrum grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 375 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i Ski Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

5 723 000 Salgspris i snitt
5 720 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

74 923 Ski Sentrum grunnkrets i snitt siste 6 mnd
73 105 Sentrumveien 8 Totalpris 5 263 572

66 445 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Sentrumveien 8, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 134, bnr. 344, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 17.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1673 **Referansenummer:** PG4996

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Gulv på grunn av betong.
Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner.
Fasader utført i teglstein og liggende kledning.
Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget).

OPPVARMING:
Radiatorer.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Stue: 2,42m
Soverom: 2,43m
Bad: 2,39m

BOD:
Leiligheten disponerer to boder i/ved garasjen, målt til 1,6kvm og 5kvm.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass med mulighet for å installere elbillader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og glass.
Størrelse: ca. 22,5 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater:
- Gulv: Belegg, parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet er fra byggeåret.
Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.
Gulv: Fliser på betong.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket justeres via kjøkkenvifte.
Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: 2003.
Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål.
Hvitevarer:
Integrert kokeplate, komfyr. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap i boden.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Avtrekk: Mekanisk.
Tilluft: Tilluft til leiligheten via friskluftsventiler i yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

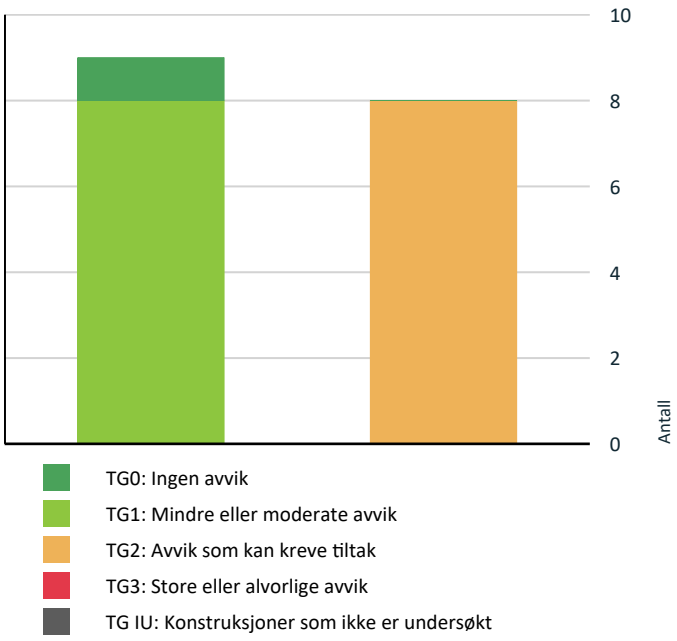
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

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

Det er avvik:

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren og listverk - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 15mm).
Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

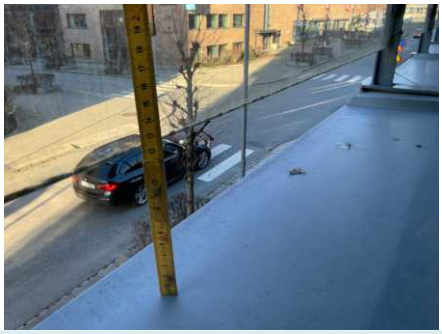
Vestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og glass.
Størrelse: ca. 22,5 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. I dette tilfellet måles rekkverkshøyde til 105cm.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren og listverk - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder

Tilstandsrapport

hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 15mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket justeres via kjøkkenvifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: 2003.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål.

Hvitevarer:
Integrert kokeplate, komfyr. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap i boden.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk.
Tilluft: Tilluft til leiligheten via friskluftsventiler i yttervegg.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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)?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

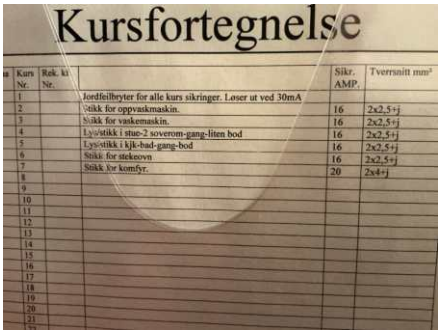
Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.
TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

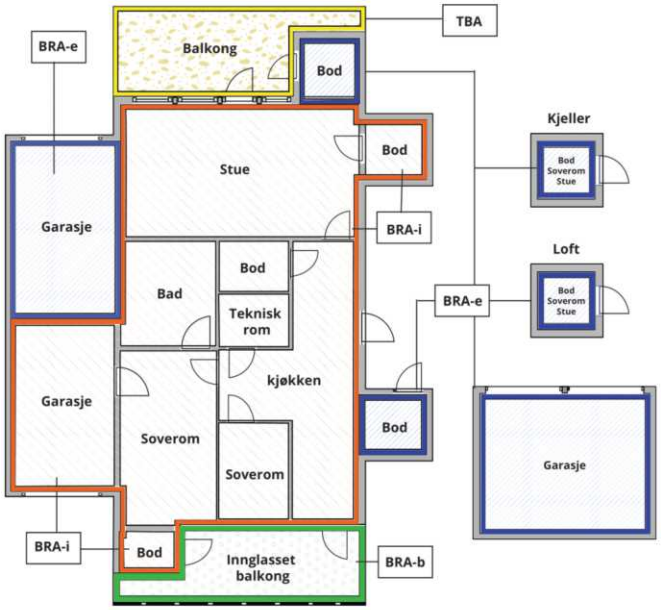
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. Etasje	72			72	23
Boder		7		7	
SUM	**72**	**7**			**23**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bod, bod 2, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Boder		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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	67	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Bodil Lihaug Hylin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	134	344		4	3792 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sentrumveien 8

Hjemmelshaver
Lihaug Karin Irene

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251155

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bodil Lihaug Hylin	Bente Lihaug Fredriksen

Gateadresse
Sentrumveien 8

Poststed	Postnr
SKI	1400

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Karin Irene Lihaug

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 309251155

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

Beskrivelse: Rutinekontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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: 309251155

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: 309251155

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: 309251155

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodil Lihaug Hylin	b5d96c2a9b42c5d75607 81beff09db66c600226d	17.01.2026 12:23:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Lihaug Fredriksen	fb698251a4381e0b9f15c1 b7dc0a15c9ea18079c	17.01.2026 12:22:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251155

→ 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

Boligopplysninger:

Sameiet Sentrumsveien 8		Vår ref.:	2086/4	Fødselsdato eier:	26.04.1931
SENTRUMVEIEN 8		Type:	Boligsameie		
1400 SKI		Eiere:	Karin Lihaug		
Organisasjonsnr:	986 588 604	Seksjonsnr:	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 595

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	476
	Felleskostnader	4 289
	Renter felleslån	70
Tilleggsytelser:	Kabel TV	225
Objekt:	Vann (7000 - 4)	244
	Fond (7001 - 4)	191
	Garasje (6999 - 4)	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	13 572	Gjeld siste årsoppg.:	17 633
Klient ajourf. lån:	308 820,23	Klient gj. s. årsoppg.:	401 219

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366778253, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 13.11.2025: 308 820

Andel av saldo: 13 573

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2027)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Leif Jarle Myre

Adresse: SENTRUMVEIEN 8

Postnr/-sted: 1400 SKI

Telefon: Mob.: 90104935

E-post: sameiet.sentrumvn8@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	17 633	Andre inntekter:	743
Annen formue:	33 078	Utgifter:	1 507		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2003		
Gårds/bruksnr:	134/344 - seksjon:4		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3792.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	LP25060

Boligopplysninger:

Sameiet Sentrumsveien 8	Vår ref.:	2086/4	Fødselsdato eier:	26.04.1931
SENTRUMVEIEN 8	Type:	Boligsameie		
1400 SKI	Eiere:	Karin Lihaug		
Organisasjonsnr: 986 588 604				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Det foreligger ikke husordensregler

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Vannforbruk avregnes. Målerstand sendes styret ved overtaakelse. Det foretas ikke avregning ved flyttninger. Dette gjøres i etterkant, en gang hvert år.

Garasje/parkering: Egen garasjeseksjon.

Dyrehold: Kontakt styreleder.

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

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 Sentrumsveien 8

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Biblioteket i Ski

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 Sentrumsveien 8

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Biblioteket i Ski

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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 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 revisjonsberetning 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 60.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Leif Jarle Myre
Styremedlem, Per Falkendal
Styremedlem, Berit Rødsand
Styremedlem, Fredrik Gjøsund
Varamedlem, Elisabeth Krogsrud
Varamedlem, Fredrik Wie

5.1 Valg av leder

Leif Jarle Myre ikke på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Berit Rødsand på valg.

Per Falkendal på valg.

Fredrik Gjøsund ikke på valg.

Forslag til vedtak: Berit Rødsand gjenvalg 2 år.

Per Falkendal gjenvalg 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Krogsrud på valg.

Fredrik Wie på valg.

Forslag til vedtak: Elisabeth Krogsrud gjenvalg 1 år.

Fredrik Wie gjenvalg 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Tom Sørensen og Hanna Hasselberg på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**476 225**	**193 622**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	410 979	-234 370
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-115 753	516 973
B. Endring arbeidskapital	**295 225**	**282 603**
C. Arbeidskapital	**771 450**	**476 225**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	843 156	605 168
Kortsiktiggjeld	-71 706	-128 943
C Arbeidskapital	**771 450**	**476 225**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Sentrumsveien 8

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 791 018	1 628 296	1 619 000	1 914 186
Sum leieinntekt		**1 791 018**	**1 628 296**	**1 619 000**	**1 914 186**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	1 488	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**1 488**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 791 018**	**1 629 784**	**1 619 000**	**1 914 186**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 165	7 755	9 000	9 000
Styrehonorar	3	65 000	55 000	65 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		480 594	514 302	675 000	620 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	93 780	86 657	83 000	84 000
Kommunale avgifter/renovasjon		128 122	84 234	100 000	128 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	30	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	195 077	742 436	246 000	248 000
Revisjonshonorar		5 435	5 190	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		88 617	84 078	89 000	91 000
Andre honorar	7	6 187	4 435	4 000	4 000
Kontorkostnad		2 623	3 635	3 000	0
TV/bredbånd		181 089	164 480	190 000	185 000
Kontingenter og gaver		1 885	0	1 000	1 000
Forsikringer		99 658	85 723	93 000	108 000
Andre kostnader	8	5 387	1 579	5 000	6 000
Sum kostnad		**1 362 651**	**1 839 503**	**1 568 000**	**1 549 000**
Driftsresultat		**428 367**	**-209 719**	**51 000**	**365 186**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 912	12 581	1 000	1 000
Rentekostnad		34 300	37 231	32 000	26 000
Netto finansposter		**17 388**	**24 651**	**31 000**	**25 000**
Årsresultat		**410 979**	**-234 370**	**20 000**	**340 186**
Overført sameiekapital		410 979	-234 370	0	0
SUM OVERFØRINGER		**410 979**	**-234 370**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Sentrumsveien 8

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 767	0
Kundefordringer		42 917	8 360
Andre kortsiktige fordringer		110 199	56 833
Forskuddsbetalte kostnader		78 837	84 569
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		605 435	455 406
Sum omløpsmidler		**843 156**	**605 168**
SUM EIENDELER		**843 156**	**605 168**

Balanse 2024 Sameiet Sentrumsveien 8

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		370 231	-40 748
Sum opptjent egenkapital		**370 231**	**-40 748**
Sum egenkapital	**9**	**370 231**	**-40 748**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	401 220	516 973
Sum langsiktig gjeld		**401 220**	**516 973**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 763	0
Leverandørgjeld		65 785	128 648
Påløpne renter		158	295
Sum kortsiktig gjeld		**71 706**	**128 943**
Sum gjeld		**472 925**	**645 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**843 156**	**605 168**

Sted:_____ Dato:_____

Leif Jarle Myre
Styreleder

Berit Rødsand
Styremedlem

Fredrik Gjøsund
Styremedlem

Per Falkendal
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.

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 23 seksjoner og 2 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 134, b.nr 344 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 3 792,30 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom WillisTowers Watson AS/If Skadeforsikring polisenr. LP25060.

Sameiet har regnskap for garasje. Garasjeregnskapet kommer frem i note 11.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 098 530	944 088
3609 Leie parkering	22 800	22 800
3616 Leietillegg varmtvann	137 777	127 770
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	49 920	49 920
3618 Lading elbil	11 993	5 283
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	62 100	62 100
3625 Innkrevde felleskostn. rehabilitering heis	114 970	137 964
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 822	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	20 204	0
3690 Andre leieinntekter	267 901	278 372
Sum	**1 791 018**	**1 628 296**

Konto 3690: Viderefakturering til Thon Ski AS.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	1 488
Sum	**0**	**1 488**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	7 755
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	65 000	55 000
Sum	**74 165**	**62 755**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	7 844	5 473
6341 Brannalarm	2 166	1 814
6361 Fast renhold	66 939	64 502
6362 Skadedyrutryddelse	1 141	0
6364 Matteleie	15 691	14 868
Sum	**93 780**	**86 657**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	30	0
Sum	**30**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	85 096	0
6603 Vedlikehold elektro	48 739	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	2 689	7 125
6611 Vedlikehold heiser	46 073	711 443
6641 Malerarbeider	1 121	4 332
6642 Snekkerarbeid	0	14 995
6644 Fasade/balkonger	1 645	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 714	4 542
Sum	**195 077**	**742 436**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	4 302	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 885	4 091
6716 Honorarkostnader øvrige	0	344
Sum	**6 187**	**4 435**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	2 409	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	200	148
7770 Betalingskostnader	562	155
7772 Omkostninger inkasso	74	0
7773 Omkostninger innkreving	2 143	364
7790 Andre kostnader	0	913
Sum	**5 387**	**1 579**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-40 748	410 979	370 231
Sum opptjent egenkapital	**-40 748**	**410 979**	**370 231**
Sum egenkapital	**-40 748**	**410 979**	**370 231**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedring av heis
Lånenummer:	**16366778253**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	600 000
Lånesaldo 01.01:	516 973
Avdrag i perioden:	115 753
Lånesaldo 31.12:	**401 220**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366778253	2	19 541	39 082
	5	18 264	91 320
	3	17 633	52 899
	1	17 581	17 581
	2	17 572	35 144
	3	16 540	49 620
	2	16 531	33 062
	4	16 505	66 020
	1	16 496	16 496

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Note 11 - Spesifisert Regnskap

Garasjeregnskap

	2024	2023
Fond pr 01.01.	**-6 474**	**-29 274**
Garasjeleie	22 800	22 800
Div utgifter	0	0
Resultat	22 800	22 800
Fond pr 31.12	**16 326**	**-6 474**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sentrumsveien 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sentrumsveien 8

Styreleder	Leif Jarle Myre (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Berit Rødsand (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Per Falkendal (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Fredrik Gjøsund (sign.)	04.04.2025

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 Sentrumsveien 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sentrumsveien 8 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: VG755-0S7ZK-ZN8YF-E0ZN6-OJF2L-8QQI3

© 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: VG755-0S7ZK-ZN8YF-E0ZN6-OJF2L-8QQI3

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: 193.213.xxx.xxx
2025-04-07 15:42:15 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VG755-0S7ZK-ZN8YF-E0ZN6-OJF2L-8QQI3

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 2024 - Sameiet Sentrumsveien 8

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Leif Jarle Myre
Styremedlem, Per Falkendal
Styremedlem, Berit Rødsand
Styremedlem, Fredrik Gjøsund
Varamedlem, Elisabeth Krogsrud
Varamedlem, Fredrik Wie

Styret i Sameiet Sentrumsveien 8 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Sentrumsveien 8 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 Sentrumsveien 8 ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 986588604

Sameiet Sentrumsveien 8 består av 23 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sentrumsveien 8 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr LP25060. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Styret har ivaretatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

forskriften i året som har gått, med egenkontroller på risiko områder i

boligsameiet, og ved hjelp av eksterne aktører.

Vi har jevnlig service / kontroll av heisen i året, samt inspeksjon av

brannvernanlegget (Hovedsentral, "summere" / varslere i hver leilighet,

brannvarslingsklokker i hele bygget, røykvarslere i butikkdelen og

håndmellere i hele bygget.

Utskifting av el-anlegg i fellesrom i boligdelen til LED-lys

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 fysiske styremøter, 1. beboermøte 25.april 2024 og sendt ut to halvårs informasjonsskriv til eiere/leietakere i sameiet.

51 protokollerte saker har vært behandlet.

Av saker som er behandlet av styret kan nevnes:

Skiftet lysarmatur i fellesarealene. Dette var et stort økonomisk løft for sameiet, men på sikt er det en god investering.

Styret har også fått malt langveggene i alle etasjene, ved hjelp av fire-fem av eierne. Grafitti malingen på sydveggen har blitt fjernet og veggen er malt, og fått på et beskyttende lag.

Fremleie av garasjeplass i vår garasje har vært sak, og ble tillatt av styret så lenge leier bare kan komme inn og ut av garasjen vår ved hjelp av en fjernkontroll. Det er også skiftet slitte låser i hoveddør.

Containerene i søppelrommet blir hvert år vasket av to i styret, for å spare Sameiet for utgifter.

I år måtte styret vaske garasjen, da Ski Storsenter hadde problemer med mannskap. Vi håper det går bedre i 2025 så vi slipper "dugnad" for det.

Vi fikk gjennomført skrubbing og boning av gulvene i fellesarealene, da det var 5 år siden sist. Innhentet 4 anbud og firmaet Expert vant anbudet.

Vi har også vurdert den ukentlige vask av fellesarealene våre, for å se at vi ikke betaler for mye i forhold til resultatet.

Det vil vi se på i 2025, da vi har 6 måneders oppsigelse fra 1 januar.

HMS skjemaene har vært svært trege å få tilbake til styret, i utfylt stand.

I 2025 håper vi at eiere / beboere vil følge bedre opp.

Vedlikeholdsplan.

Takrennene på fasaden av Sameiet er delvis ødelagt pga snømåking om vinteren, samt takrenner på toppen har fått noe lekasje i skjøter slik at det renner vann nedover i etasjene under.

Så det har vi kontaktet Kollen Bygg for å ta seg av.

Likeledes skal veggene mellom P-huset og garasjeanlegget vårt

repareres pga vannskader.

Gulvet i slusen mellom trappegangen og garasjen trengs også en overhaling, samt taket i garasjen sjekkes nærmere for fukt/råte.

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 Torsdag 24.04.2025.

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 Sentrumsveien 8 torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Biblioteket i Ski.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Leif Jarle Myre

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetning 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. 60.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Leif Jarle Myre ikke på valg.

Vedtak:
Ikke på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Berit Rødsand på valg.

Per Falkendal på valg.

Fredrik Gjøsund ikke på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Berit Rødsand for 2 år.

Valgt ble: Per Falkendal for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Krogsrud på valg.

Fredrik Wie på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Krogsrud for 1 år.

Valgt ble:Fredrik Wie for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Tom Sørensen og Hanna Hasselberg på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tom Sørensen og Hanna Hasselberg valgt for 1 år.

Protokoll for Sameiet Sentrumsveien 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Leif Jarle Myre (sign.)	25.04.2025

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SENTRUMVEIEN 8

1. Formål

Husordensreglene tar sikte på å sikre beboerne ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Det er viktig at husordensreglene blir overholdt av beboerne til alles beste. Husordensreglene er hjemlet i sameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere og begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. I denne tiden må det f.eks. ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene, radio og TV må dempes og samtaler skje stille.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngåes.
Klage(r) på sjenerende støy fra andre leiligheter må i første omgang rettes til støyende nabo. Hvis dette ikke hjelper skal klage(r) rettes til sameiets styre som vil ta forholdet opp med den/de det gjelder

3. Søppel og avfall

Sameiet gjennomfører kildesortering. Søppel og avfall skal sorteres og legges på rett sted i søppelrommet. Matavfall (grønn pose) og restavfall pakkes godt inn og legges sammen med plast i restavfallscontainer, Papir sorteres og legges i papircontainer. Glass/metall og små elektriske artikler kastes i egne merkede containere. Søppelrommet/containerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall som ikke hører hjemme i søppelrommet, F.eks. Materialer, spesialavfall som malingsbokser / flasker med farlig innhold, lyspærer/lysrør må ikke hensettes i søplerommet, men leveres på gjenvinningstasjon,(Bølstad el.l.).
Alle er medansvarlig for å holde orden i søppelrommet, samt gulv og inngangsparti rent. Døren skal være låst og lys slått av når søppelrommet forlates.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

For å sikre liv og helse (HMS) og forebygge skader,
skal bl.a.beboerne sørge for:

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.
- å bytte batteri i egne brann-/røykvarslere hvert år.
- å ta stikkontakter ut av kaffetraktere / brødristere, ladere mv. etter bruk/opplading.
- å hindre smitte av legionellabakterier ved å rengjøre dusjhodet. Det skjer ved gjennomsprøyting med varmt vann 2 – 4 ganger i året: 70gr.C i min 5 minutter.
- å rense slukrist for å holde avløpsrør åpent,samt bare kaste toalettpapir i klossettet (ikke bleier ol. Slik at det tetter seg).
- at avtrekksventiler på kjk. bad/toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å kontakte ekspertise ved tegn på fuktskader.
- at blomsterkasser monteres på innsiden av terrassens rekkverk.
- at risting av tøy, teppebanking o.lign. fra terrasse ikke forekommer.
- at terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Matrester kan tiltrekke seg fugler m.m.

5. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde rent og ryddig på SAMEIETS eiendom, inklusive fellesarealene.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
Rullestoler, rulatorer og barnevogner kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Sykler plasseres i sykkelbod og besøkende kan sette syklene og låse de fast i oppsatt stativ på fortauet.

6. Dyrehold
Beboere som har husdyr plikter å holde disse under kontroll, slik at de ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. De har ansvar for at husdyrenes ekskrementer ikke blir liggende igjen på fellesarealene eller umiddelbart utenfor Sameiets inngangsparti.

7. Grilling
Grilling er tillatt på terrassene, men kun med gass- eller elektriske griller (ikke kull).
Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Snømåking på terrassene
Snø må ikke kostes eller feies fra terrassene slik at det er til sjenanse for beboere i etasjene under.
Dersom det er nødvendig å måke snø ned på fortau/gate, må en ha medhjelper som holder vakt på gateplan.

9. Andre bestemmelser
Styret oppfordrer beboerne til å begrense bruk av redskaper som genererer støy.
Styret oppfordrer beboerne til ikke mate fugler
Bileierne som har garasjeplass oppfordres å parkere så midt i sin plass som mulig slik at bileierne på begge sider kommer lett ut og inn av sin bil.
For øvrig vises til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Sentrumveien 8.

10. Brudd på husordensreglene
Brudd på ordenseglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Revidert 06.06.2019

VEDTEKTER
For
Sameiet Sentrumveien 8
Org.nr. 986 588 604

(Fastsatt I forbindelse med opprettelsen av sameiet)
Endret 31.03.2008, 14.04.2011, 06.04.2017, 04.04.2019 og 04.06.2020

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumveien 8. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

1.2 Eiendommen

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på gnr. 134, bnr 344 i Nordre Follo kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Parkeringshus, seksjon og boligseksjoner skal ha fri adgang til fjernvarmerom og tavlerom.

Boligseksjonene skal ha rett til å kjøre over garasjeseksjonen for å få adgang til privat parkering for boligseksjoner.
Gnr. 134 og Bnr. 160 har adgang til sin eiendom via parkeringsseksjonen.

3.2 Husordensregler
Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3.3 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.
En seksjonseier kan med styrets godkjennelse bruke deler av fellesarealet til private gjenstander som er nødvendige på grunn av seksjonseiers spesielle behov. Det forutsettes at utplasseringen av gjenstanden ikke kommer i strid med offentlig forskrifter.

3.4 Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3.5 *Skilting*

Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger, så lenge dette ikke til unødig sjenanse for beboerne.

4 Parkering

4.1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 19 parkeringsplasser, alle som tilleggsareal. Parkeringsplassene kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4.2 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene.

Det inkluderer kostnader til:
- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4.3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4.4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

Videre har seksjonseier ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseierne.

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 6.1-6.7 nedenfor. Fordelingen baseres deles på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

” Næringsdelen” er i definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

6.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikehold- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heis og atkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.

- Inngangspartier og oppgang i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Oppvarming

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierene i boligdelen:

- Kabel TV
- Vaktmestertjenester i fellesarealene boligdelen
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

6.4 P-plasser og boder tilhørende boligdelen

19 seksjoner har parkeringsplasser i lukket garasje. 11 seksjoner har boder i tilknytning til garasjen. P-plassene og bodene er tilleggsareal til den enkelte seksjon. Gangvei, innkjøringsvei og sluse er fellesareal. Vedlikehold og renhold av tilleggsarealer dekkes av eierne av seksjonene som har garasjeplass og boder. Armatur og strøm til belysning inngår i boligsameiets regulære felleskostnader.

6.5 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierene:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte.

6.6
Varmtvann og kaldtvann fordeles på samtlige bruksenheter etter faktisk forbruk.

6.7
Dersom en seksjonseier /leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøte med to tredjedels flertall.

6.8
Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk. Byggforsikring skjer samlet for sameiet. Kostnadene fordels av forsikringsselskapet på boligdel og næringsdel. Hvis skade ikke dekkes av byggforsikring, fordeles kostnaden etter sameiebrøk.

7 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning og evt. årsmelding fra styret skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte 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.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøte regnes stemmene etter sameiebrøkene.

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

9.5 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.6 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

9.7 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9.9 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sett i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiere husstand.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Beslutninger 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 (eventuelt varamedlemmene)

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Styrets oppgaver

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

10.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

10.6 Inhabilitet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.7 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 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.

14.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis

pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseier 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 reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

15 Vedtekter

Vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av årsmøtet om ikke loven stiller strengere krav jfr. Esl. 27.

16 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Sentrumveien 8

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	6 min 0.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.5 km
Eikeliveien barnehage (1-5 år) 95 barn	15 min 1.3 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ski	5 min
Rema 1000 Ski Storsenter	7 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

Ski Storsenter	7 min
Apotek 1 Ski Amfi	3 min
Ski Vinmonopol	7 min

SPORT

Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	5 min
Ski skole	6 min
Fresh Fitness Ski	5 min
Family Sports Club Ski	5 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

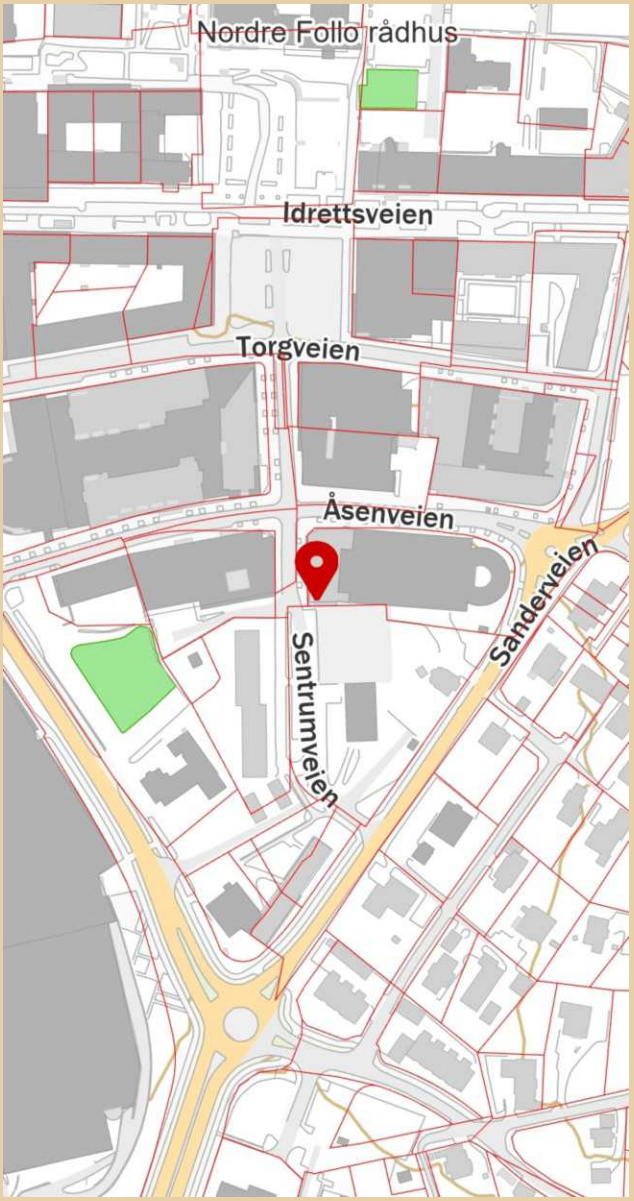
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Sentrumveien 8

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	6 min 0.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	22 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Ski	4 min
Vestråt ladepark - Nordre Follo kom...	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

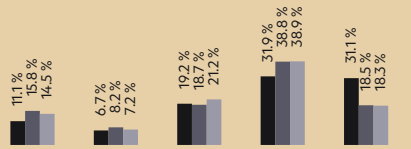
BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.5 km
Eikeliveien barnehage (1-5 år) 95 barn	15 min 1.3 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ski	5 min
Rema 1000 Ski Storsenter	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ski sentrum/Vardåsen	1 086	579
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Kjeller'n fritidsklubb - Basketball...	5 min
Ski skole	6 min
Fresh Fitness Ski	5 min
Family Sports Club Ski	5 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

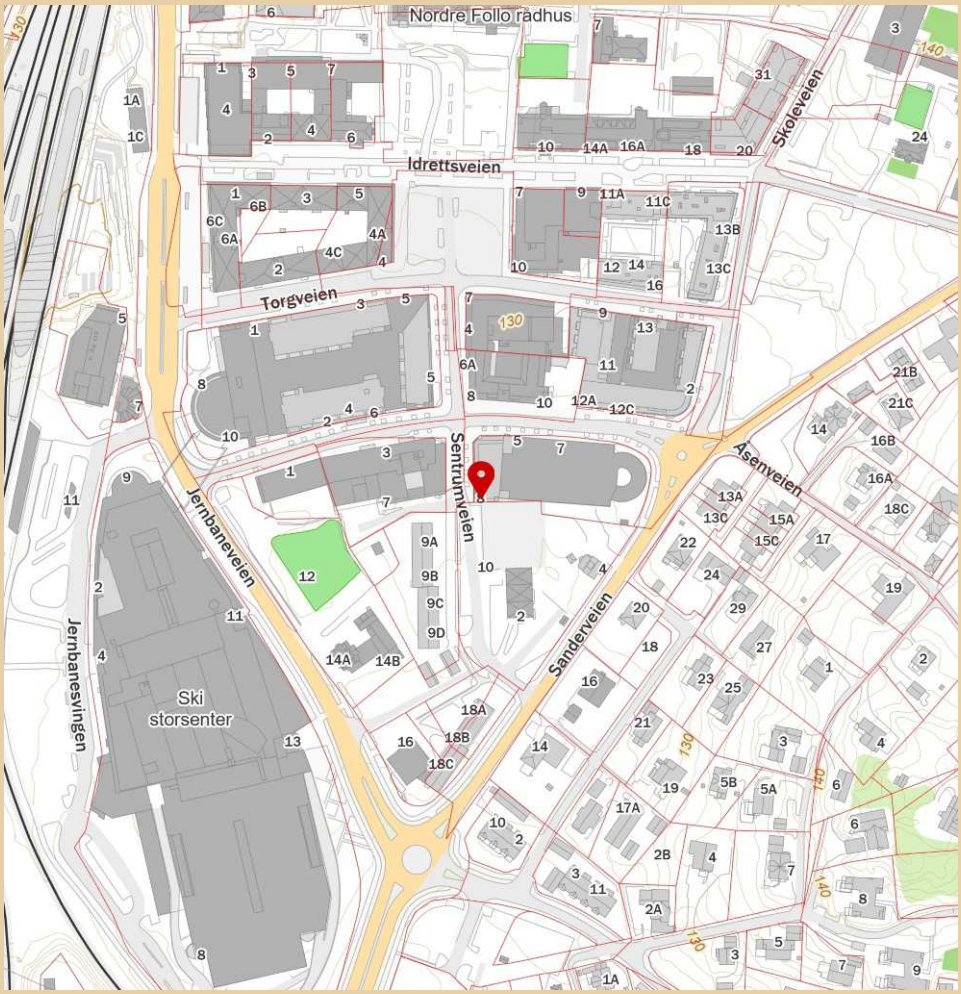
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

Sentrumveien 8

Nabolaget Ski sentrum/Vardåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	6 min 0.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ski stasjon Jernbaneveien Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.4 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Vestråt barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.5 km
Eikeliveien barnehage (1-5 år) 95 barn	15 min 1.3 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ski	5 min
Rema 1000 Ski Storsenter	7 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

Ski Storsenter	7 min
Apotek 1 Ski Amfi	3 min
Ski Vinmonopol	7 min

SPORT

Kjeller'n fritidsklubb - Basketbal...	5 min
Ski skole	6 min
Fresh Fitness Ski	5 min
Family Sports Club Ski	5 min

«Veldig godt sted å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

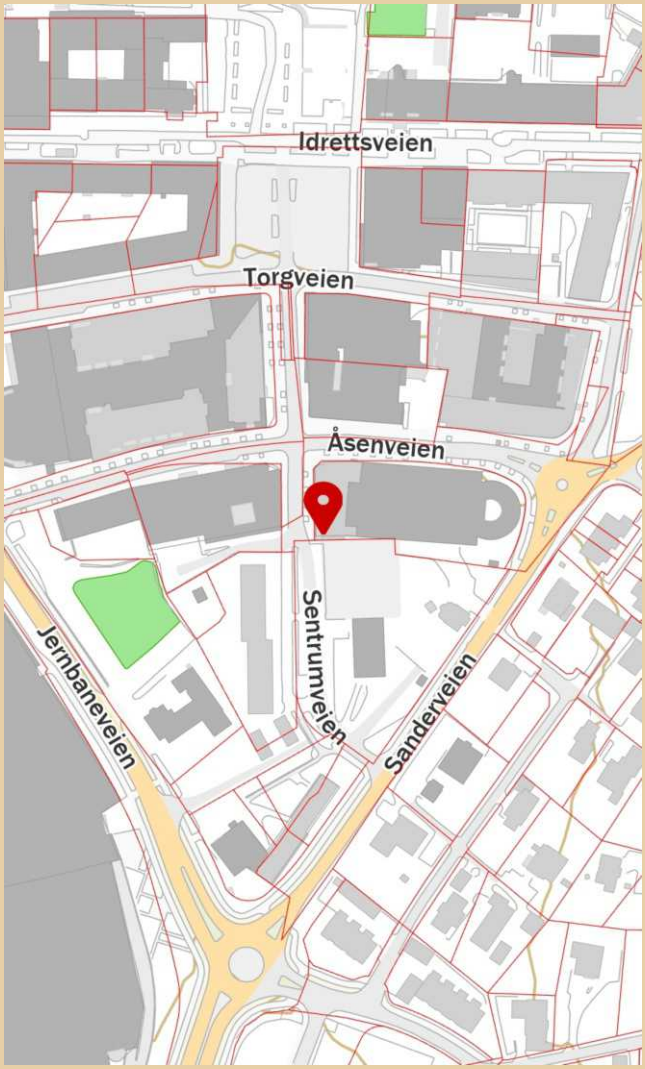
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.12.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	71/13932	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	134/344, 134/344/0/1, 134/344/0/2, 134/344/0/3, 134/344/0/4, 134/344/0/5, 134/344/0/6, 134/344/0/7, 134/344/0/8, 134/344/0/9, 134/344/0/10, 134/344/0/11, 134/344/0/12, 134/344/0/13, 134/344/0/14, 134/344/0/15, 134/344/0/16, 134/344/0/17, 134/344/0/18, 134/344/0/19, 134/344/0/20, 134/344/0/21, 134/344/0/22, 134/344/0/23, 134/344/0/24, 134/344/0/25
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	134/344, 134/344/0/1, 134/344/0/2, 134/344/0/3, 134/344/0/4, 134/344/0/5, 134/344/0/6, 134/344/0/7, 134/344/0/8, 134/344/0/9, 134/344/0/10, 134/344/0/11, 134/344/0/12, 134/344/0/13, 134/344/0/14, 134/344/0/15, 134/344/0/16, 134/344/0/17, 134/344/0/18, 134/344/0/19, 134/344/0/20, 134/344/0/21, 134/344/0/22, 134/344/0/23, 134/344/0/24, 134/344/0/25
Seksjonering Seksjonering	12.12.2003			134/344, 134/344/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIHAUG KARIN IRENE F260431*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SENTRUMVEIEN 8 1400 1400 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sentrumveien 8	H0204	134/344/0/4	75	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sentrumveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1400 SKI	Kirkesogn	02100202 SKI
Grunnkrets	504 Ski sentrum	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	2 Kontra	Skolekrets	2 Ski

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22858386		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Tatt i bruk (TB)	02.12.2003

1: Bygning 22858386: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Tatt i bruk 02.12.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1711
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2077
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3788
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	23

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.2003	27.10.2003
Igangsettingstillatelse	30.04.2003	17.12.2003
Tatt i bruk	02.12.2003	17.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sentrumveien 8	H0204	134/344/0/4	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	4	313	81	394	0	0	0
H05	4	321	81	402	0	0	0
H04	5	359	96	455	0	0	0
H03	5	359	96	455	0	0	0
H02	5	359	96	455	0	0	0
H01	0	0	1627	1627	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 134/344

Bruksnavn		Beregnet areal	3792.3
Etablert dato	05.11.2001	Historisk oppgitt areal	3794,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621455.34	603480.56	0	Ja	3792.3	

Utskriftsdato: 12.11.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	344	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sentrumveien 8, 1400 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**10 353,80 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
					Sum	**10 080,20 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Utskriftsdato: 12.11.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	344	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sentrumveien 8, 1400 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (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:

<u>Kråkstad middelalderkirkested</u>

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

<u>Gamle Mossevei langs Gjersjøen</u>

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

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

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

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

§ 18.5 Matjord

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming

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

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.15 Handel

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

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

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekkliste for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

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

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

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

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*
Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

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

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

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

§ 21 Støysoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

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

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

§ 23 Infrastruktursoner

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

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

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

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

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

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

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

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

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

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

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

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

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

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

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

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

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

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

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

§ 25 Båndleggingssoner

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

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

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

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

§ 26 Gjennomføringssoner

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

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

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

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

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

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

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

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

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

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

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

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

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

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

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

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

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

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

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

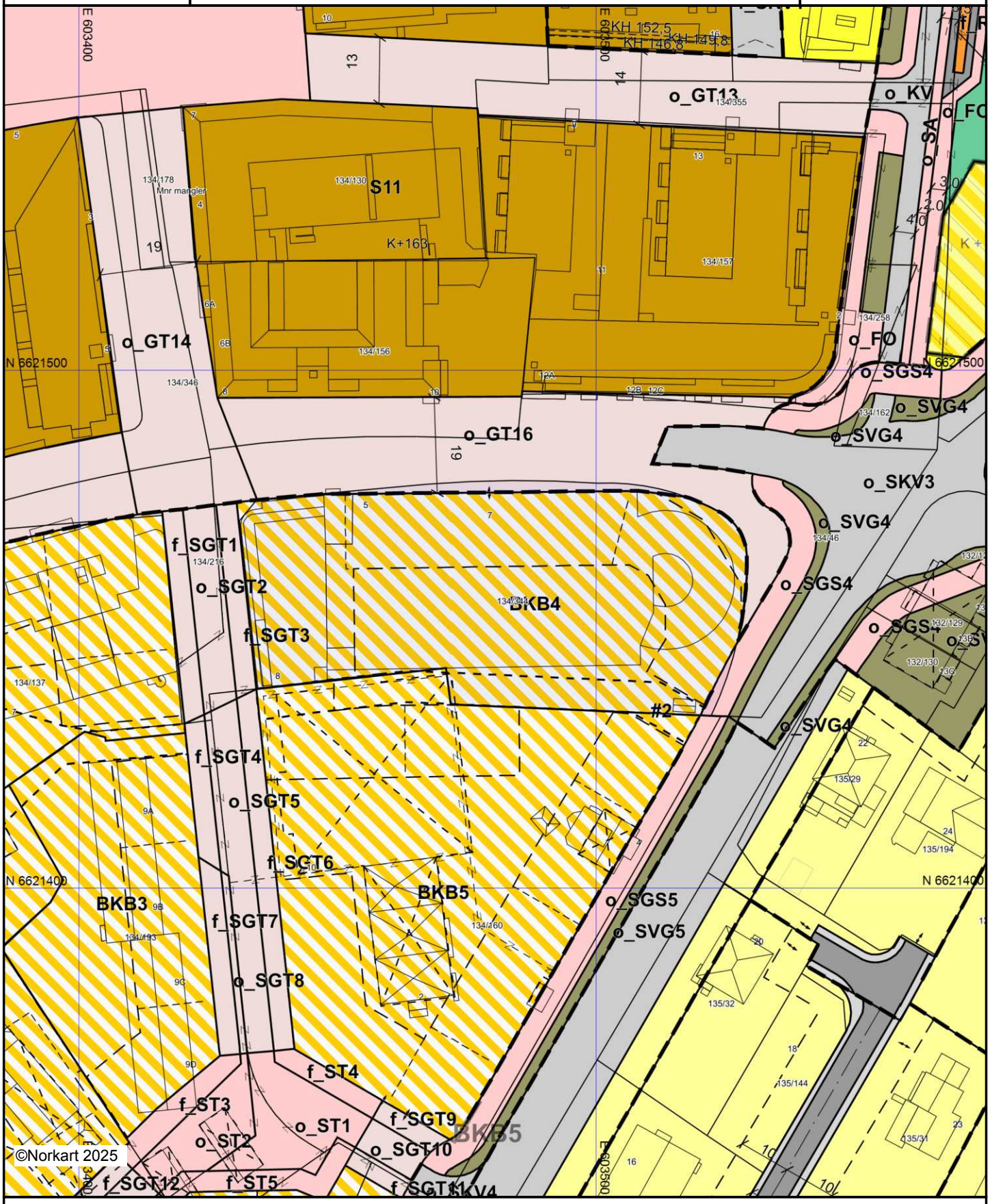
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/344/0/4
Adresse: Sentrumveien 8
Dato: 12.11.2025
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Parkeringshus/-anlegg
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

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

Utskriftsdato: 12.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	344	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sentrumveien 8, 1400 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	314 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 234 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	3 792 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

	Delareal 11 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 3 780 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 472 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 3 792 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201902 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201902)
Navn	Ski sentrum syd
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10996/201902_Bestemmelser%20med%20endring%209.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 280 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	Delareal 3 670 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BKB4

Id	201310 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201310)
Navn	SKI SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8425/459175_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 101 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** GT16

Id	201805 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201805)

Navn	SANDERVEIEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8486/437623_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 21 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_SGS4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202506 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202506)
Navn	Holtekvartalet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202505 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202505)
Navn	Ski idrettspark
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202508 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202508)
Navn	Kvartal S7 ved gamle Ski hotell
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Nordre Follo kommune

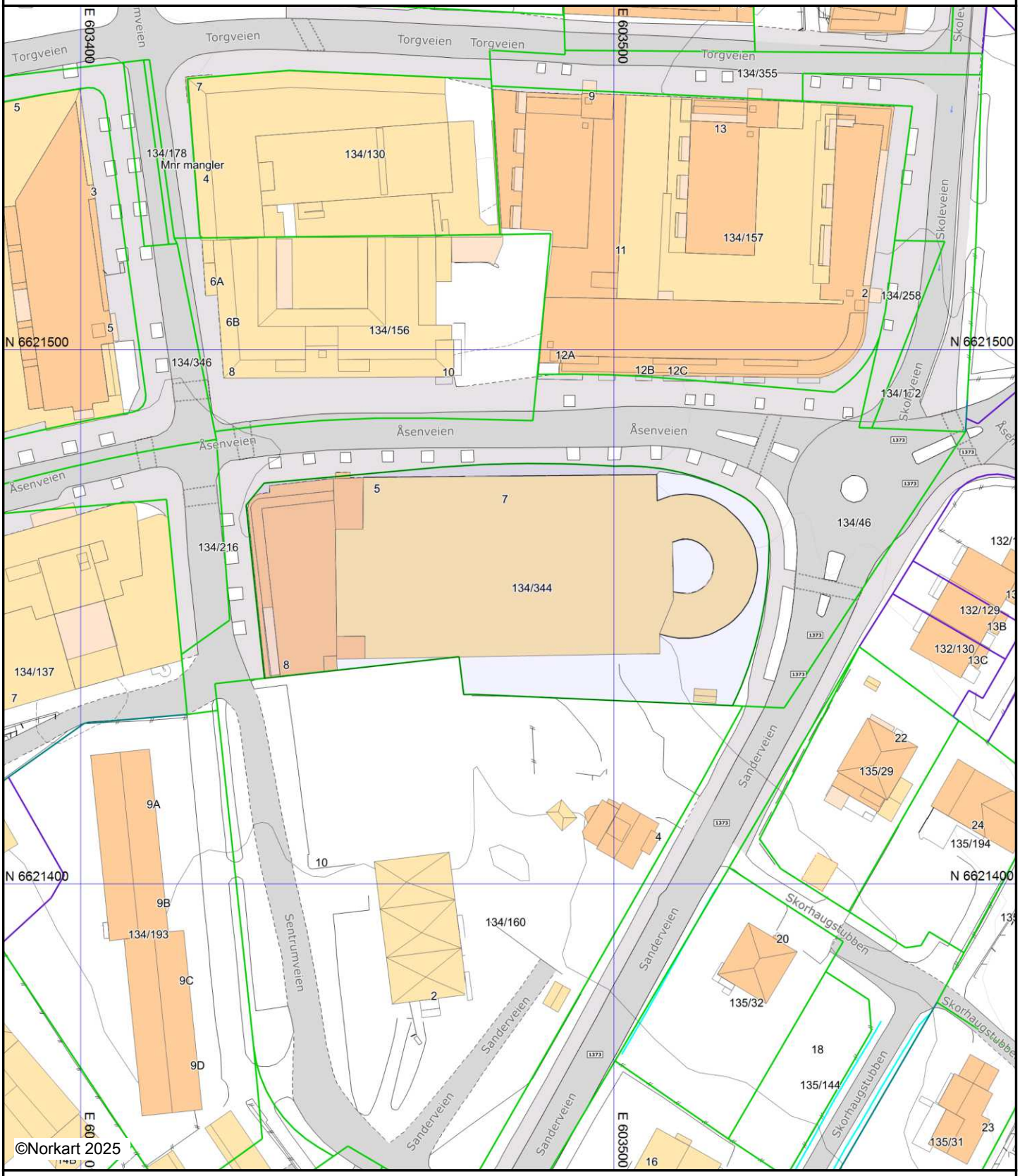
Grunnkart

Eiendom: 134/344/0/4
Adresse: Sentrumveien 8
Dato: 12.11.2025
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.

Skatteetaten

Dato
12.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3207 NORDRE FOLLO

Gnr 134 Bnr 344 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Sentrumveien 8, 1400 SKI

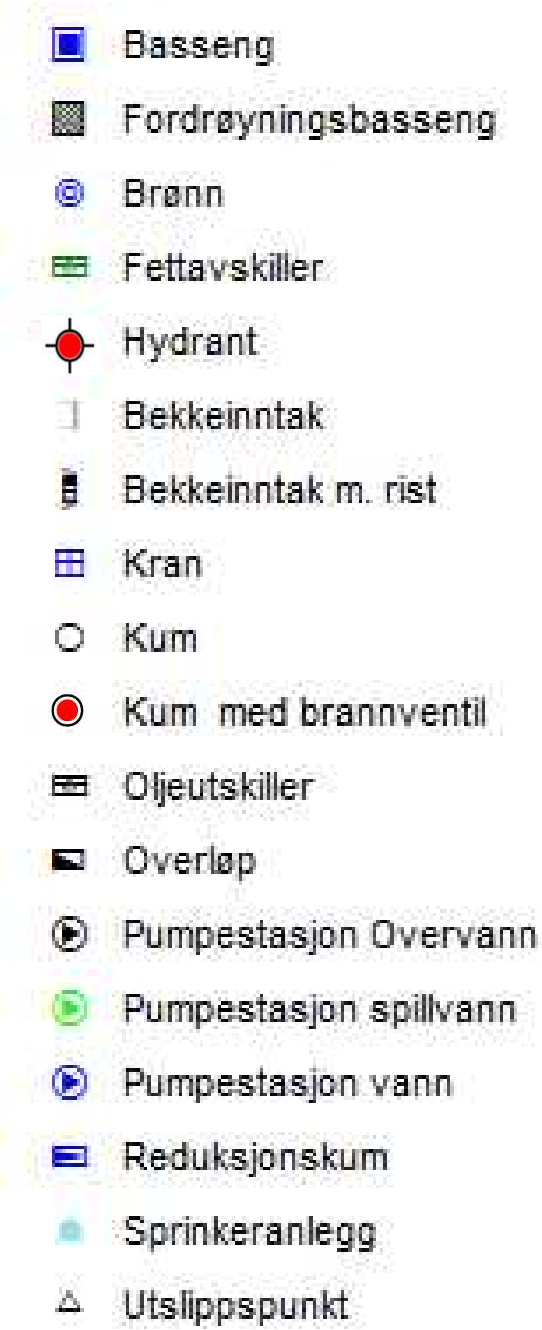
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 002 531
Som sekundærbolig:	kr 4 010 125

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

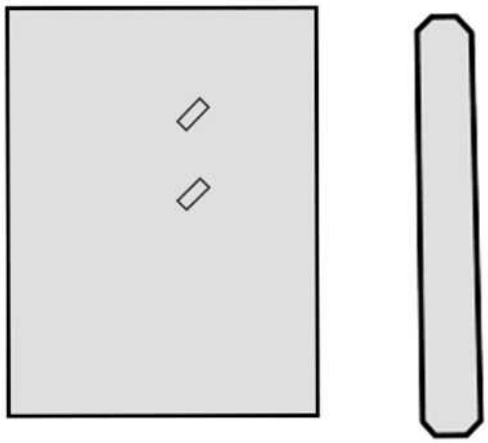
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

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



ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

J.I.Bygg AS
Joh. Herm. Wessels vei 99

1540 VESTBY

Vår ref.: TPS/HEGTOR | Deres ref.: Thomas Bræck | Arknr.: GNR 134/344 - L42 Jnr.: 02/01385-170 007356/04 | Dato: 21.04.2004

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 26.03.04 og 05.04.04.

Gnr./bnr.:	134/344
Byggested:	Kvartal 16, Ski Sentrum,
Tiltakshaver:	Thon Ski AS, v/E.Strand
Type arb. og type bygg:	Nytt bygg for bolig, parkering og forretning.
Bygningsnummer:	22858394

Brukstillatelse for parkeringshusdelen ble gitt 22.08.03
Brukstillatelse for forretningsdelen ble gitt 15.10.03
Brukstillatelse for boligdelen ble gitt 2.12.03
Det oppgis nå i signert kontrollerklæring mottatt her 05.04.04, at sluttkontroll er gjennomført og at det ikke er avdekket forhold som hindrer ferdigattest.

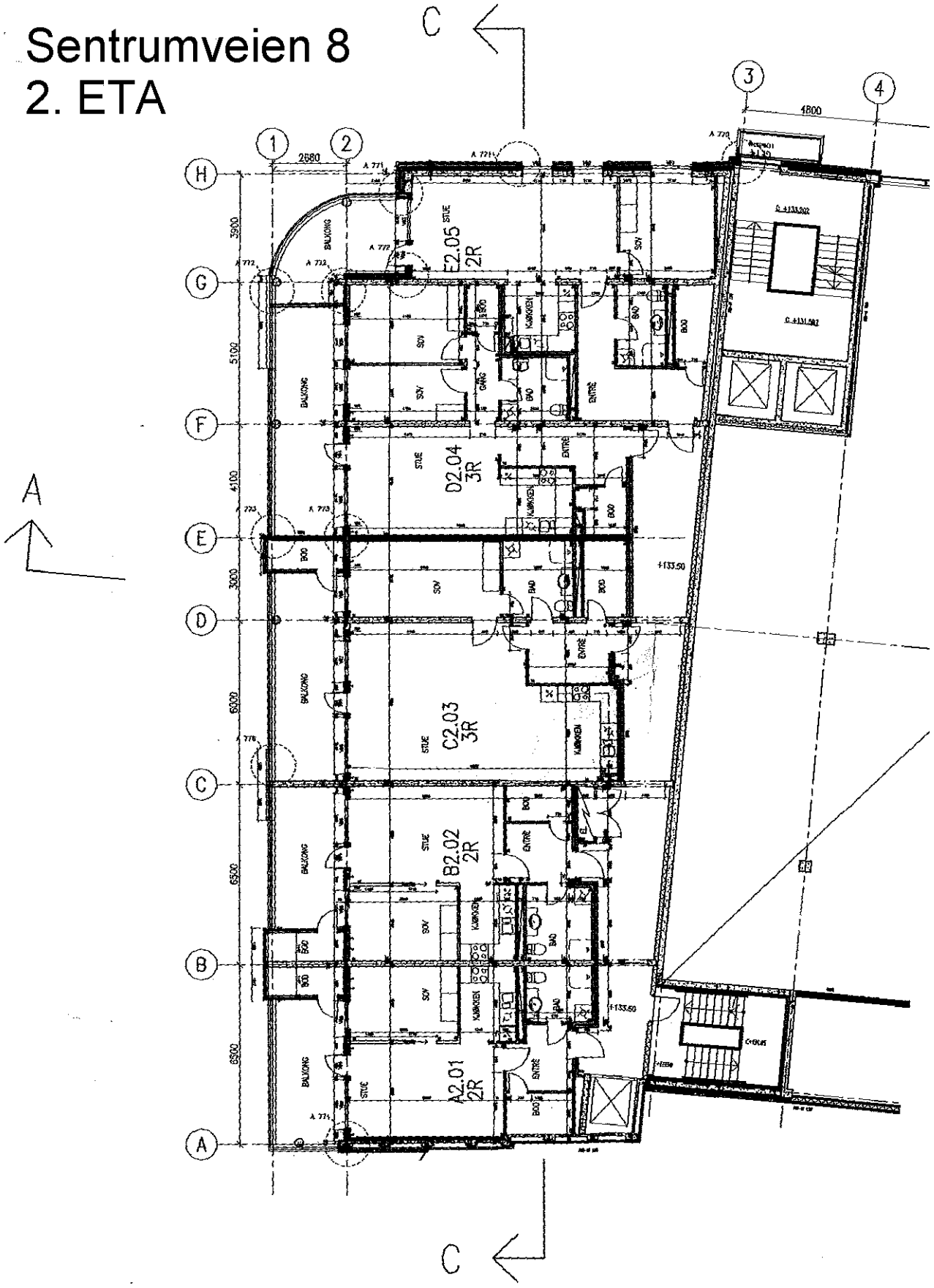
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

Tore P. Stensrud
bygningsjef

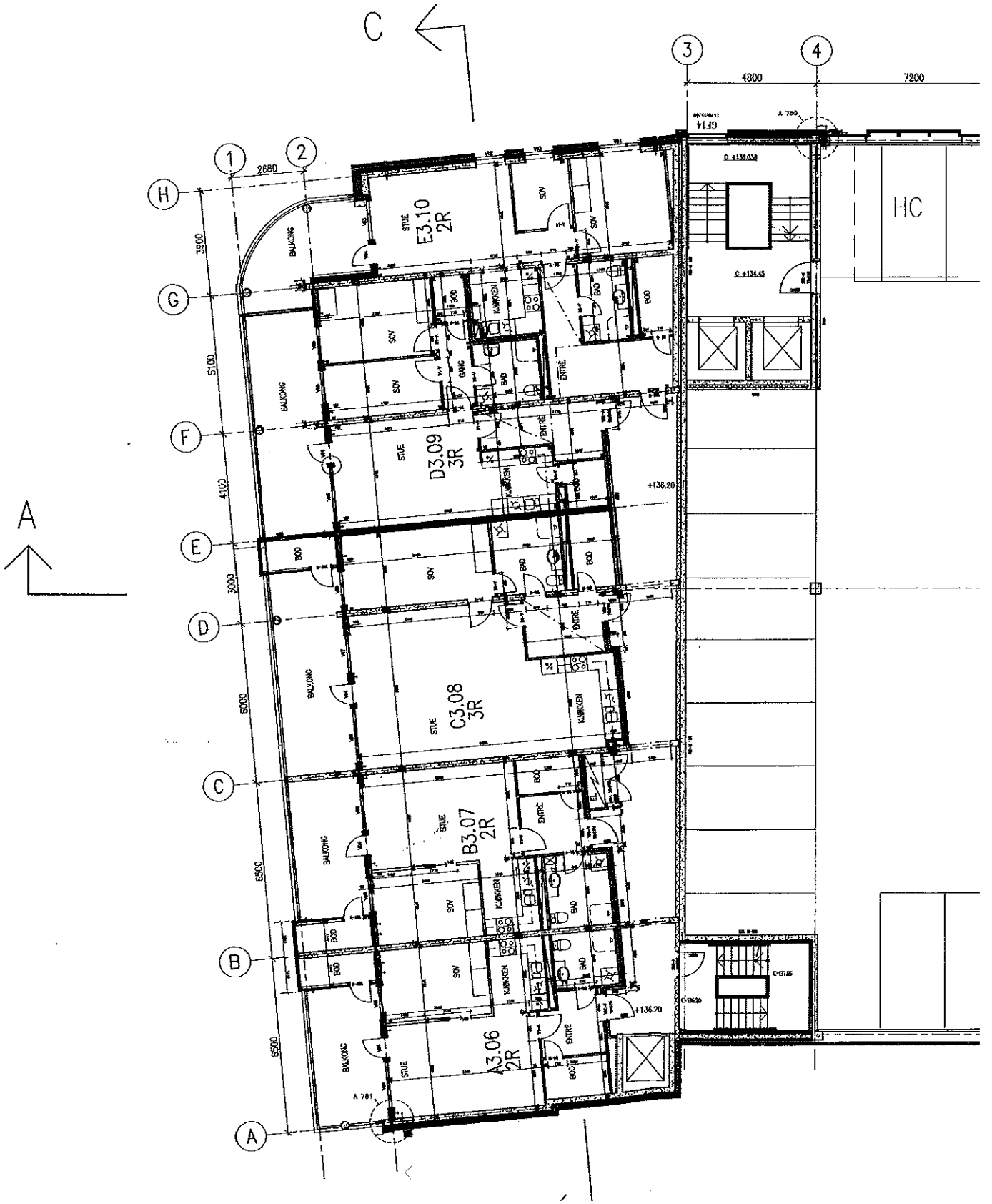
Kopi:

Thon Ski AS, v/ E.Strand, Pb. 489 Sentrum, 0105 OSLO
Forværelset i 4.etg.
Avgiftskontoret
Kommuneing. v/ Helge Klevengen
Ligningskontoret
Nordre Follo Brann- og Feiervesen, Pb. 464, 1411 Kolbotn

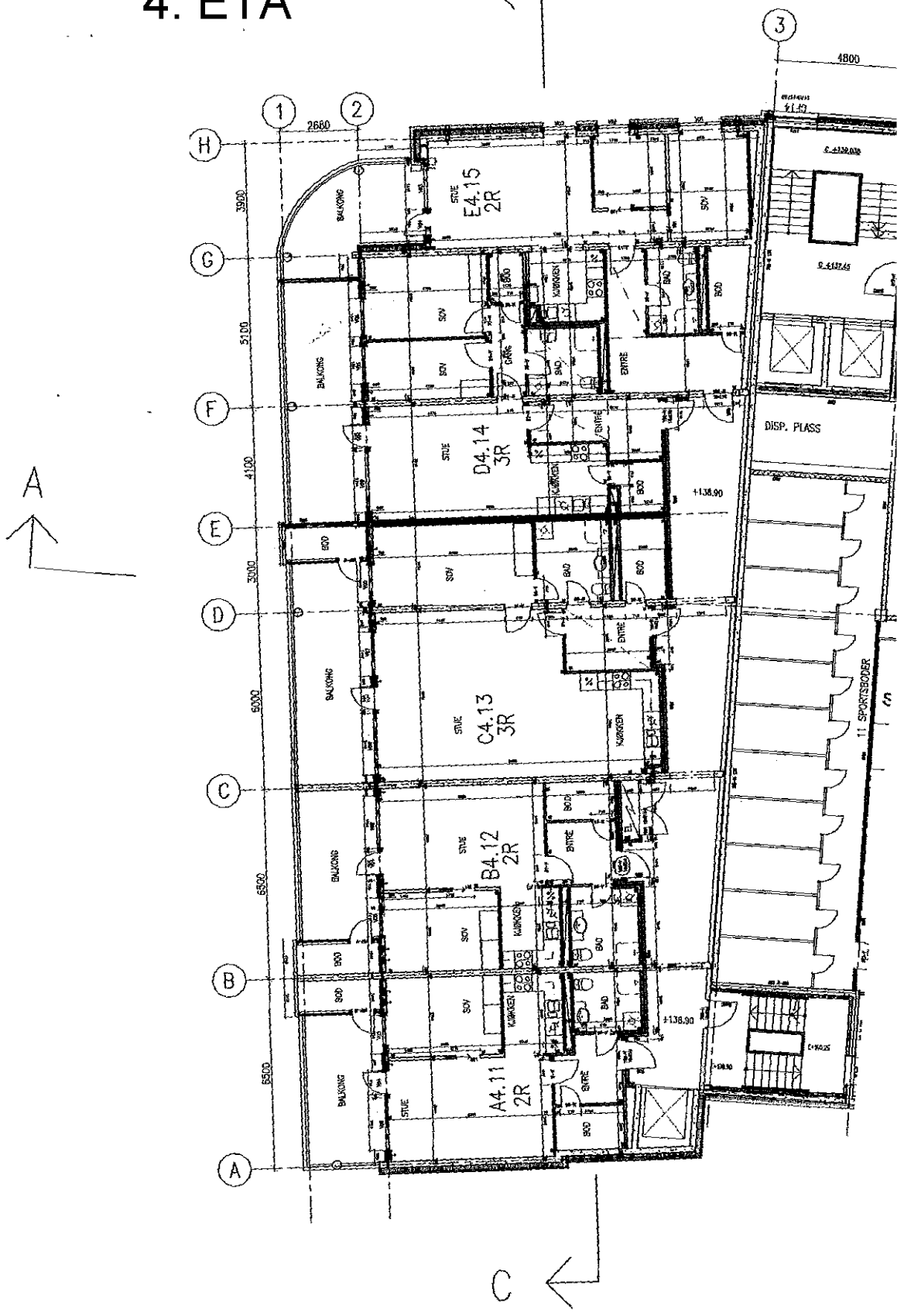
Sentrumveien 8
2. ETA



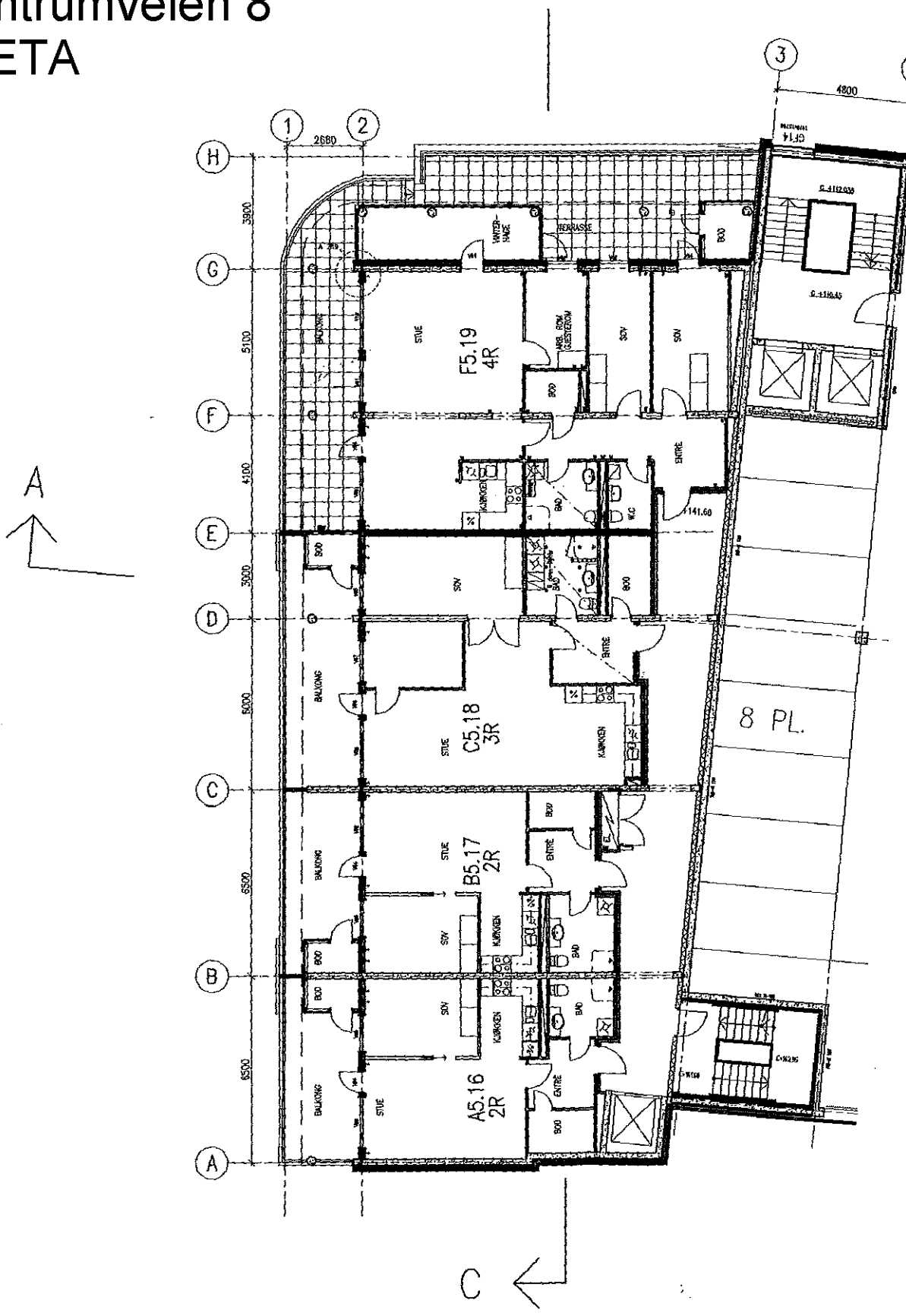
Sentrumveien 8
3. ETA



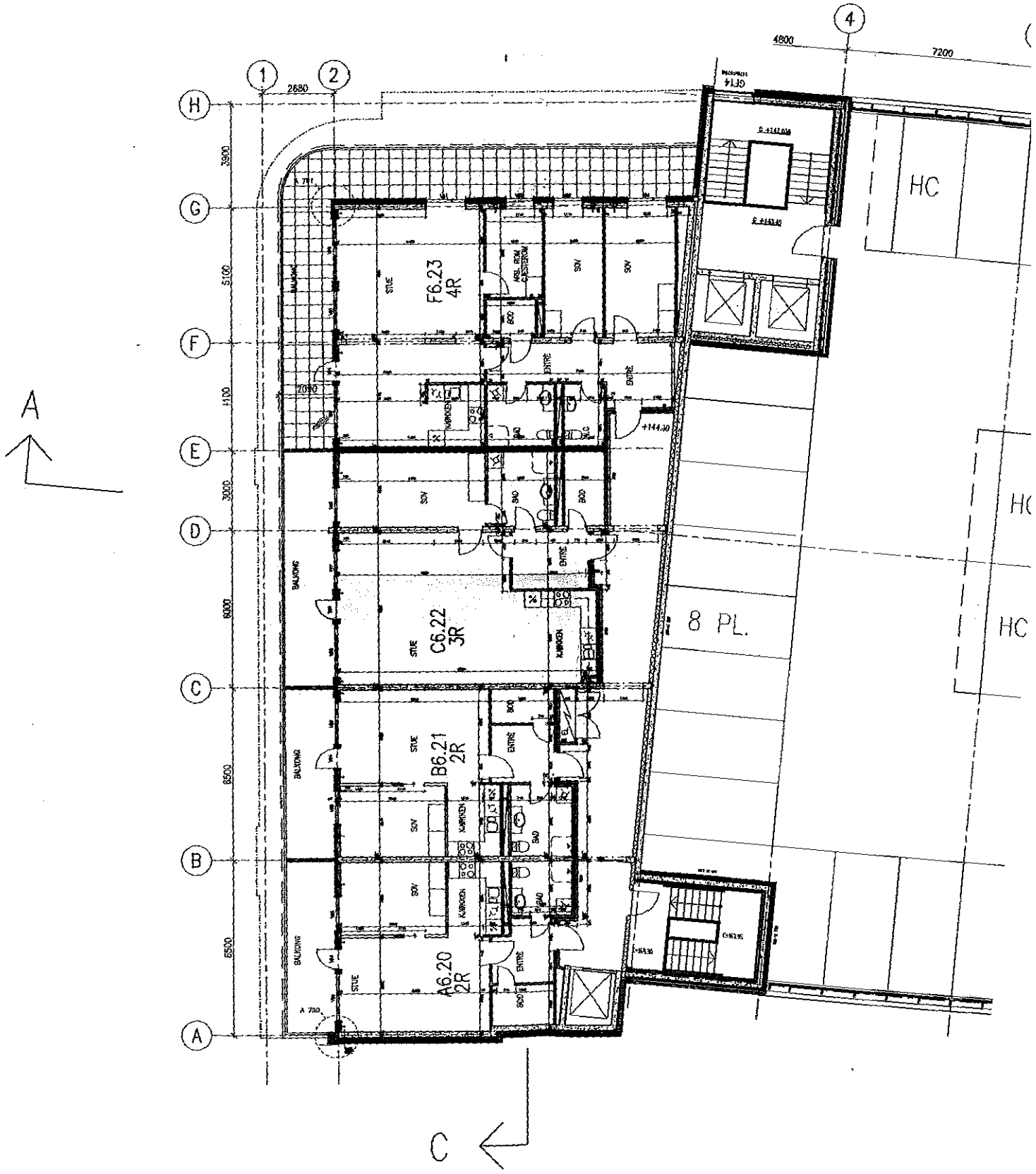
Sentrumveien 8
4. ETA



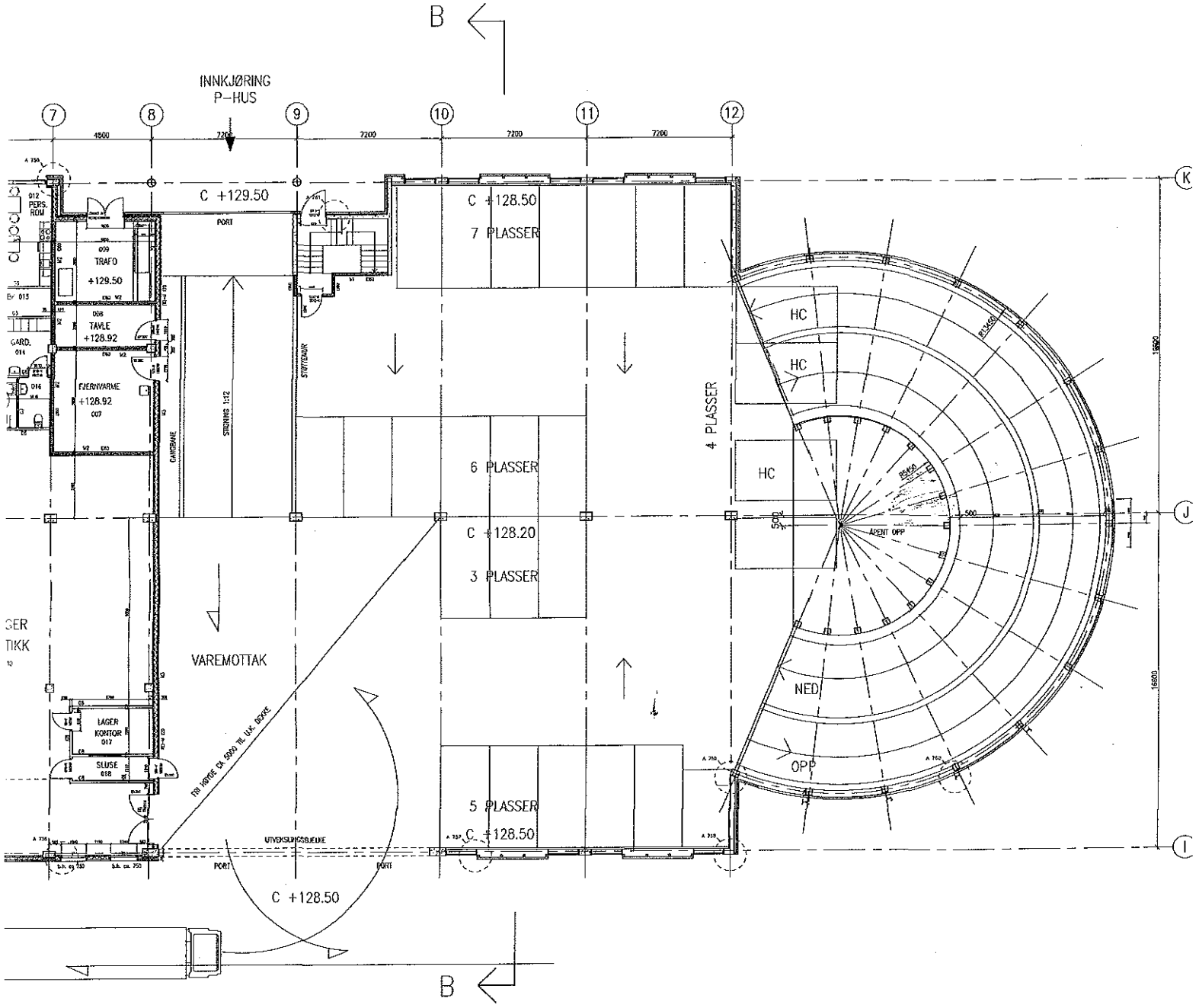
Sentrumveien 8
5. ETA



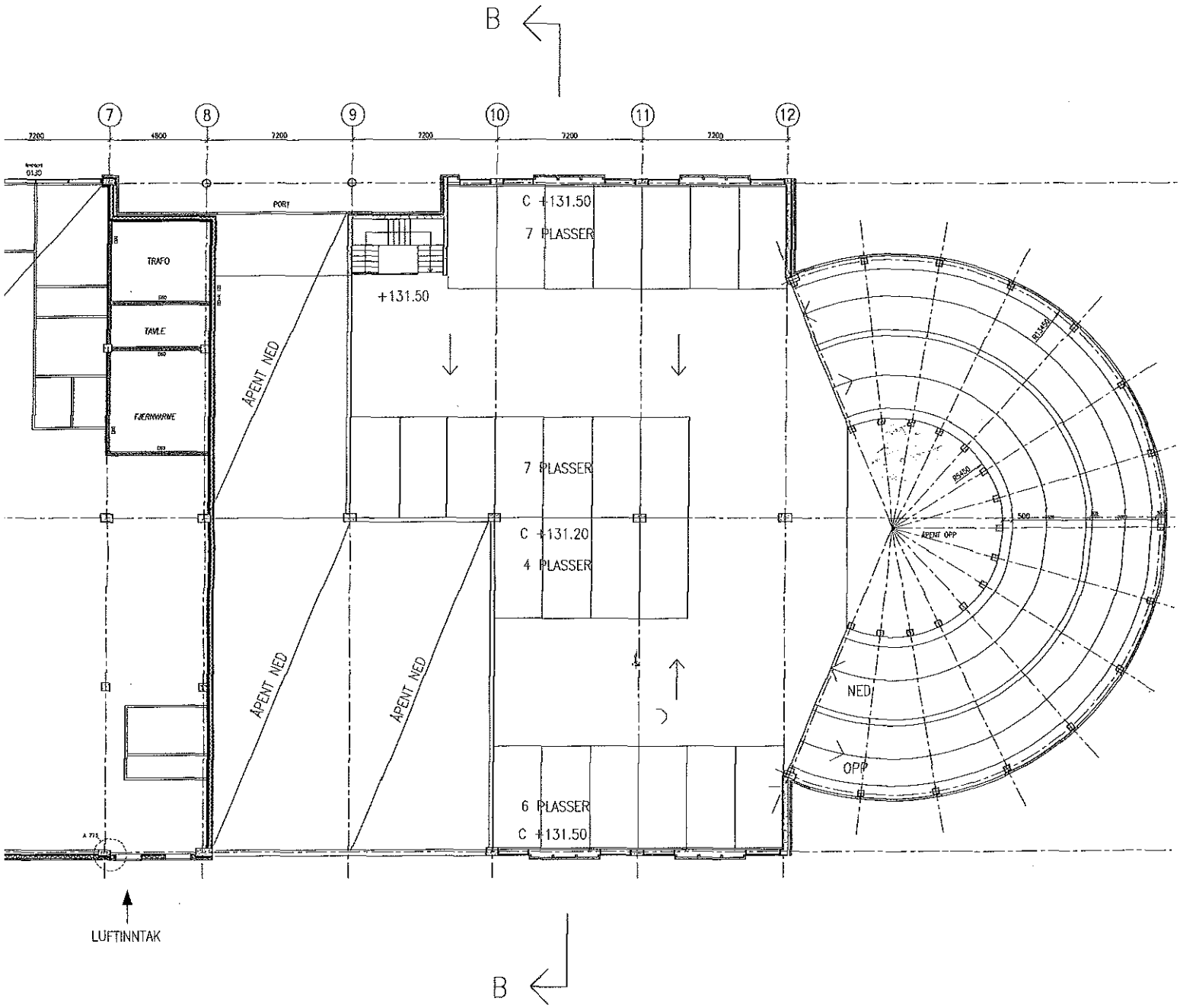
Sentrumveien 8
6. ETA

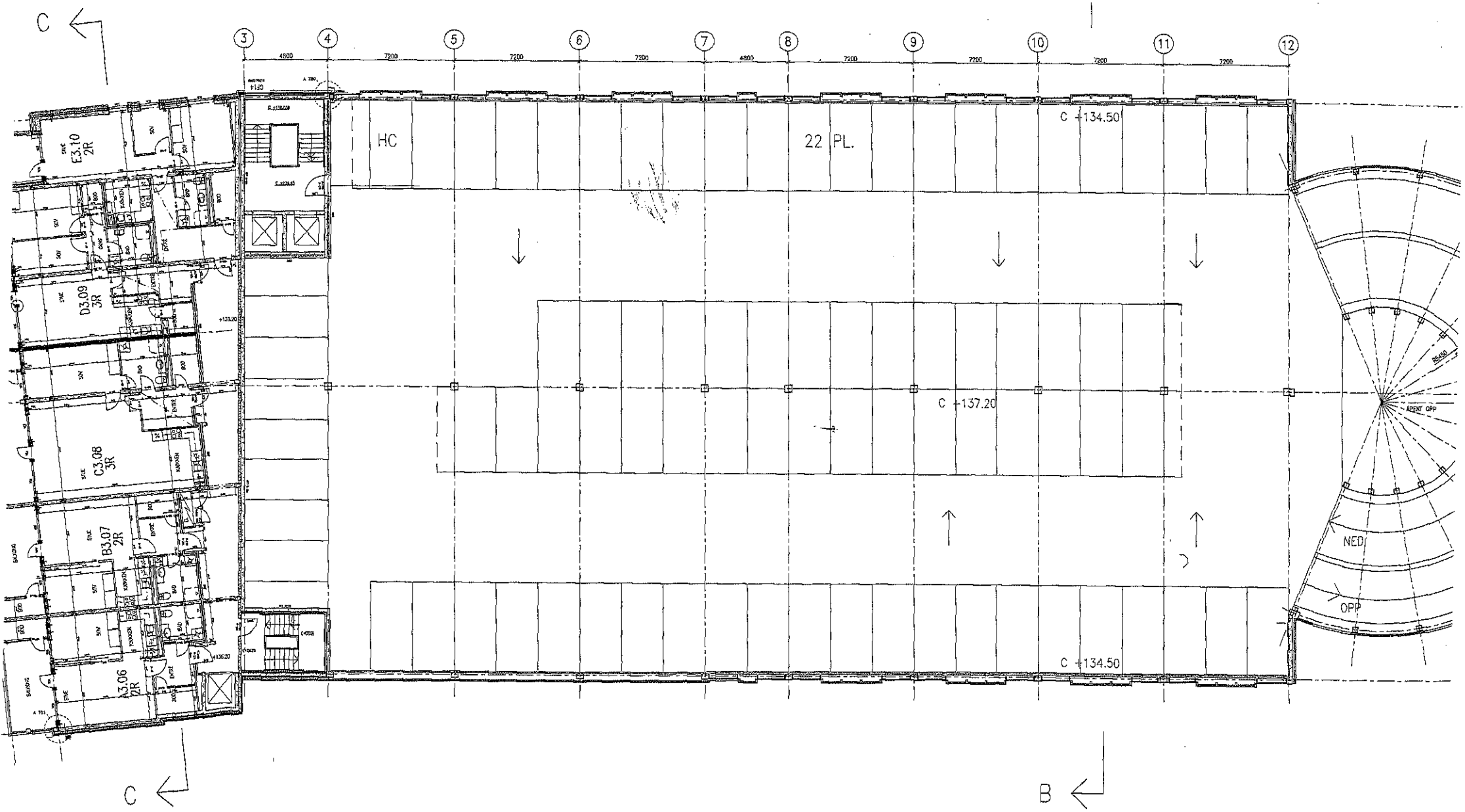


Sentrumveien 8
Parkering 1. ETA

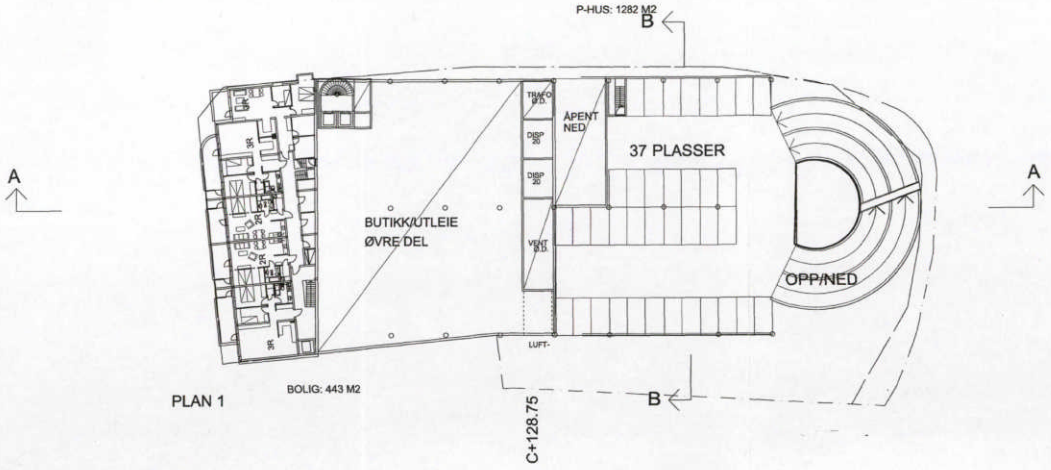


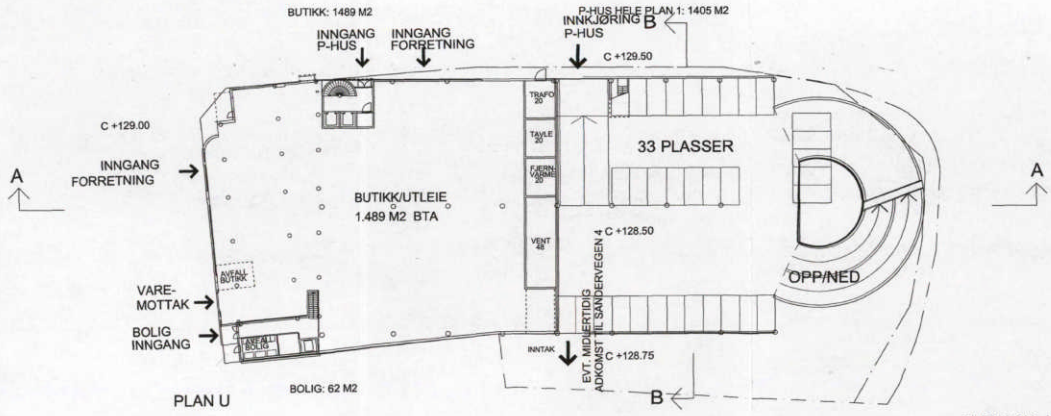
Sentrumveien 8
Parkering 2. ETA





Sentrumveien 8
Parkering 3. ETA





Ski kommune BYGGESAK
Dato: 21 FEB. 2002 Sak: 02/01363
Arkivkode: 134/46
Sbh.: Ark.:

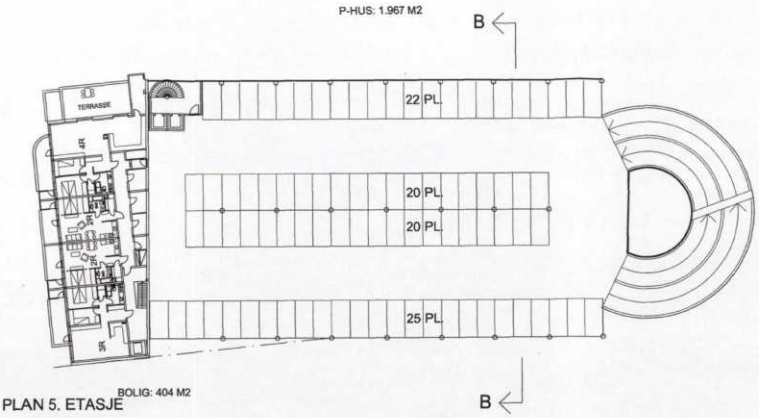
N

THON SKI AS

SKI SENTRUM FLATAKERKVARTALET (KVT. 16)

PARKERINGSHUS /FORRETNING/BOLIGER
PLAN 1 OG PLAN U.

MÅL 1:500 DATO: 15.02.2002
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

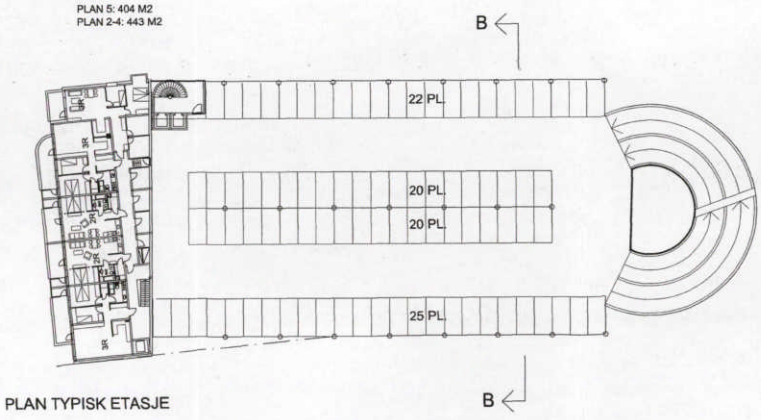


PLAN 5. ETASJE BOLIG: 404 M2

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 21 FEB. 2002 Sak: 02/01363
Arkivkode: 134/46
Sbh.: Ark.:

ANTALL P-PLASSER

PLAN U	(-1.00)	33 PL.
PLAN 1	(+2.00)	37 PL.
PLAN 2	(+5.00)	87 PL.
PLAN 3	(+8.00)	87 PL.
PLAN 4	(+11.00)	87 PL.
PLAN 5	(+14.00)	87 PL.
TOTALT		418 PL.

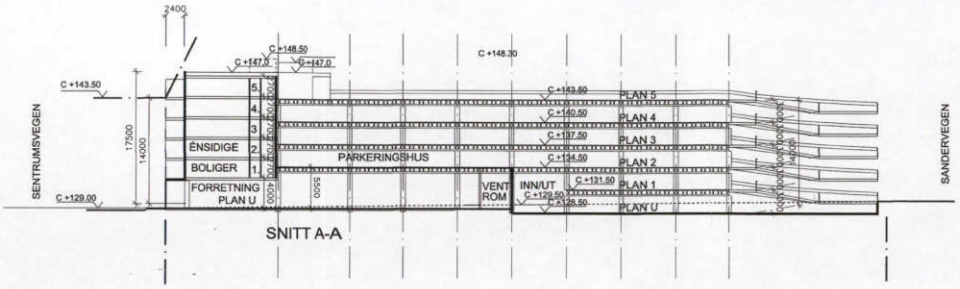


PLAN TYPISK ETASJE

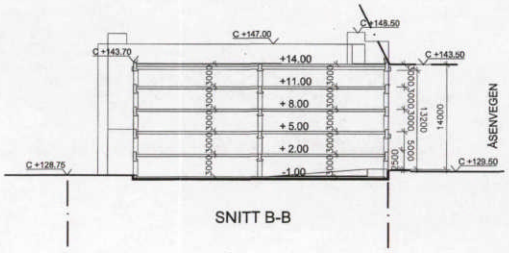


THON SKI AS
SKI SENTRUM FLATAKERKVARTALET (KVT. 16)
PARKERINGSHUS /FORRETNING/BOLIGER
PLAN TYPISK / PLAN 5. ETASJE
MÅL 1:500 DATO: 15.02.2002
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 21 FEB. 2002 Sak: 02/01363
Arkivkode: 134/46
Sbh.: Ark.:



SNITT A-A



SNITT B-B

AREALSAMMENSTILLING (BASERT PÅ PROSJEKTET PR.14.01.2002)

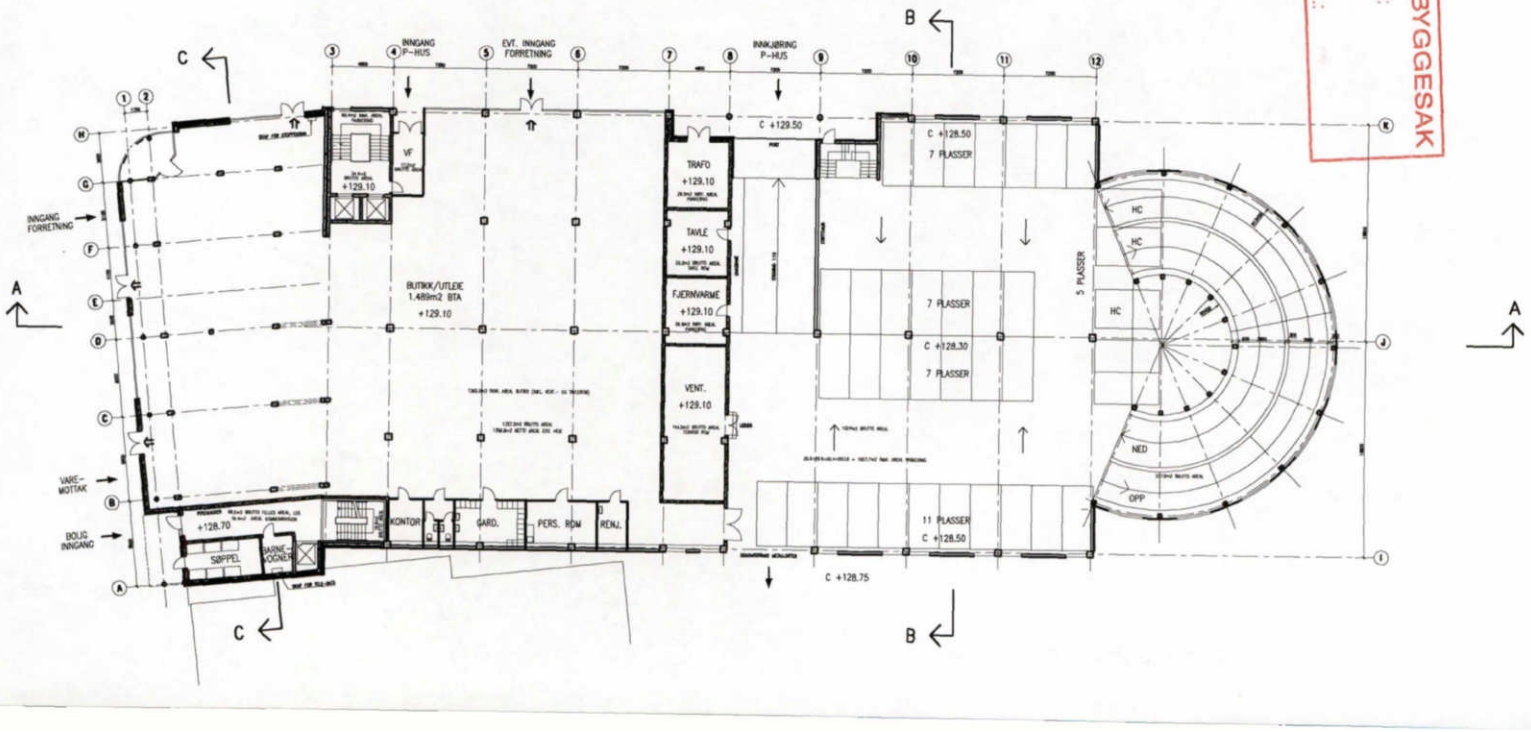
	P-HUS	BUTIKK	BOLIGER	SUM BTA	SUM BRA
PLAN U	1.405 M2	1.489 M2	62 M2	2.956 M2	
PLAN 1	1.282 M2		443 M2	1.725 M2	
PLAN 2	2.424 M2		443 M2	2.867 M2	
PLAN 3	2.424 M2		443 M2	2.867 M2	
PLAN 4	2.424 M2		443 M2	2.867 M2	
PLAN 5	42 M2		404 M2	446 M2	
SUM	10.001M2	1.489 M2	2.238 M2	13.728 M2	ca. 12.500 M2

THON SKI AS
SKI SENTRUM FLATAKERKVARTALET (KVT. 16)
PARKERINGSHUS /FORRETNING/BOLIGER
SNITT A-A OG B-B

MÅL 1:500 DATO: 15.02.2002
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

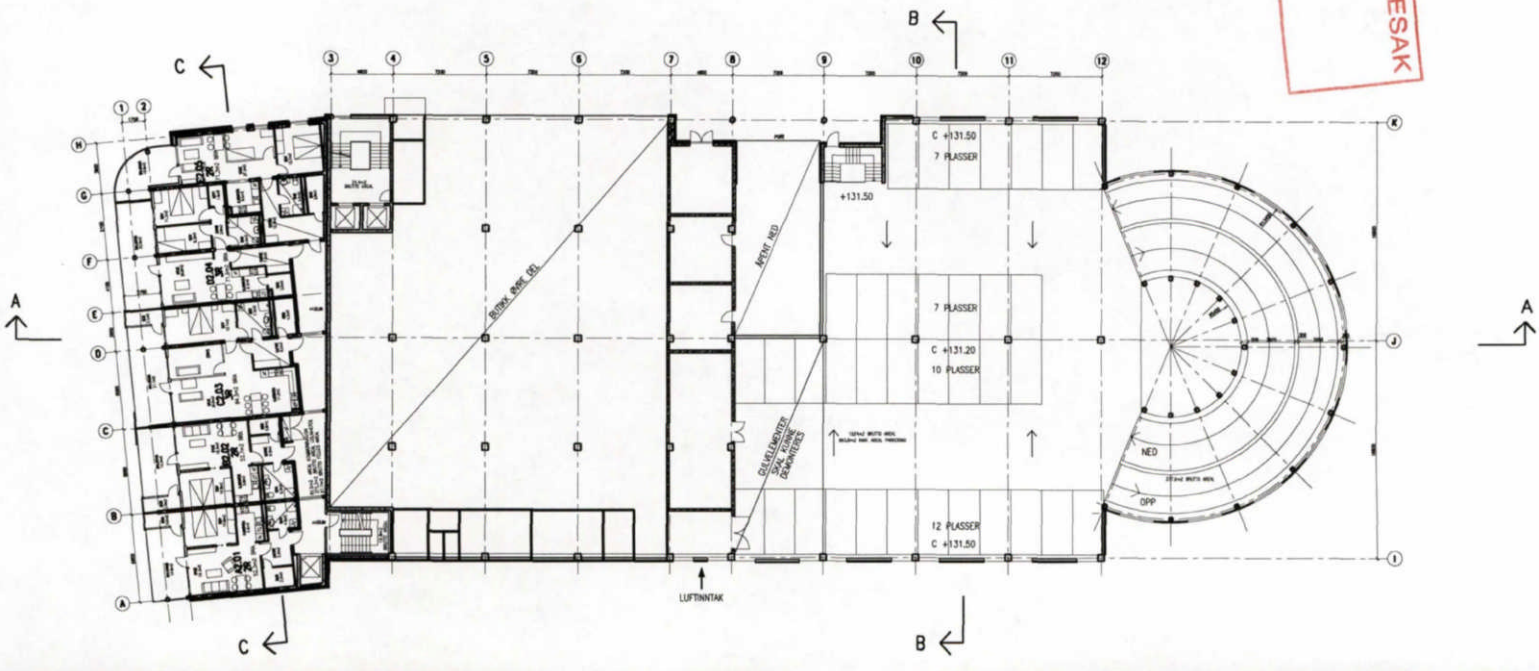
Plan 1

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:



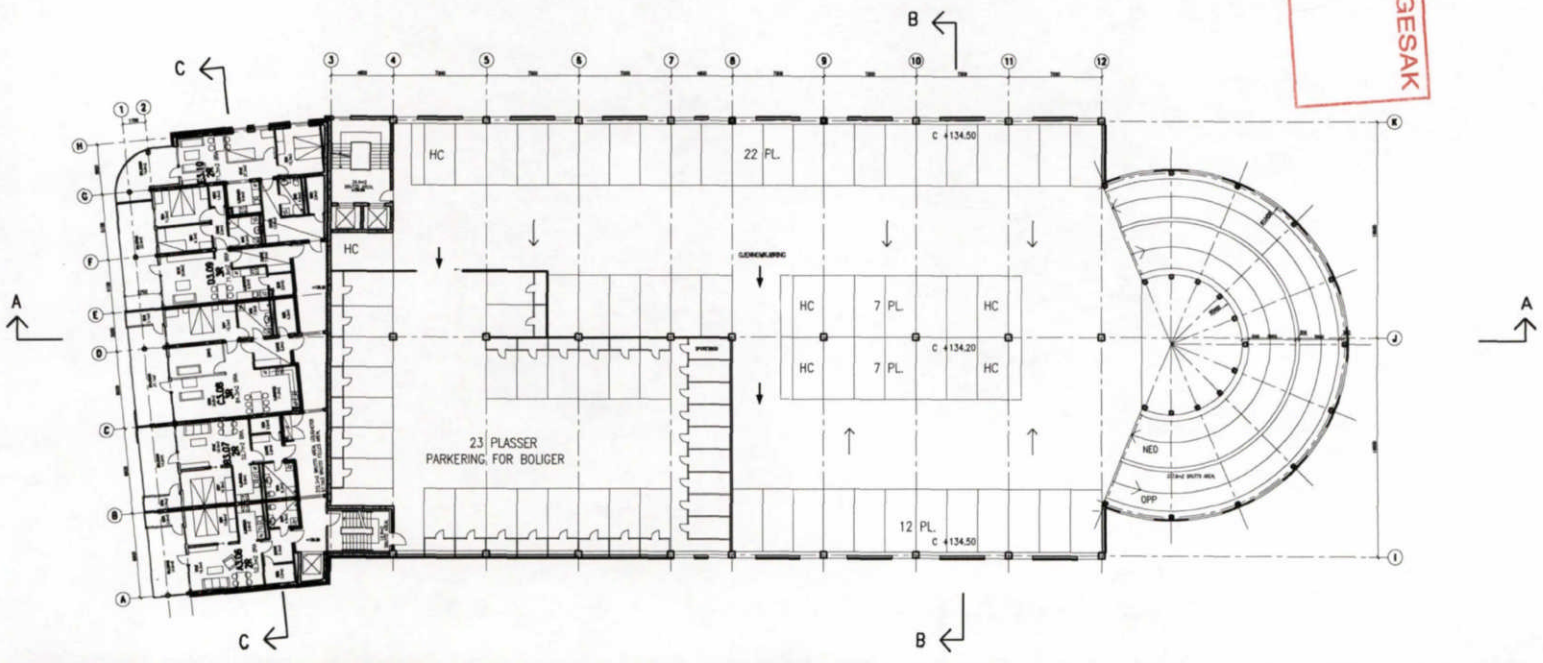
Plan 2

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:



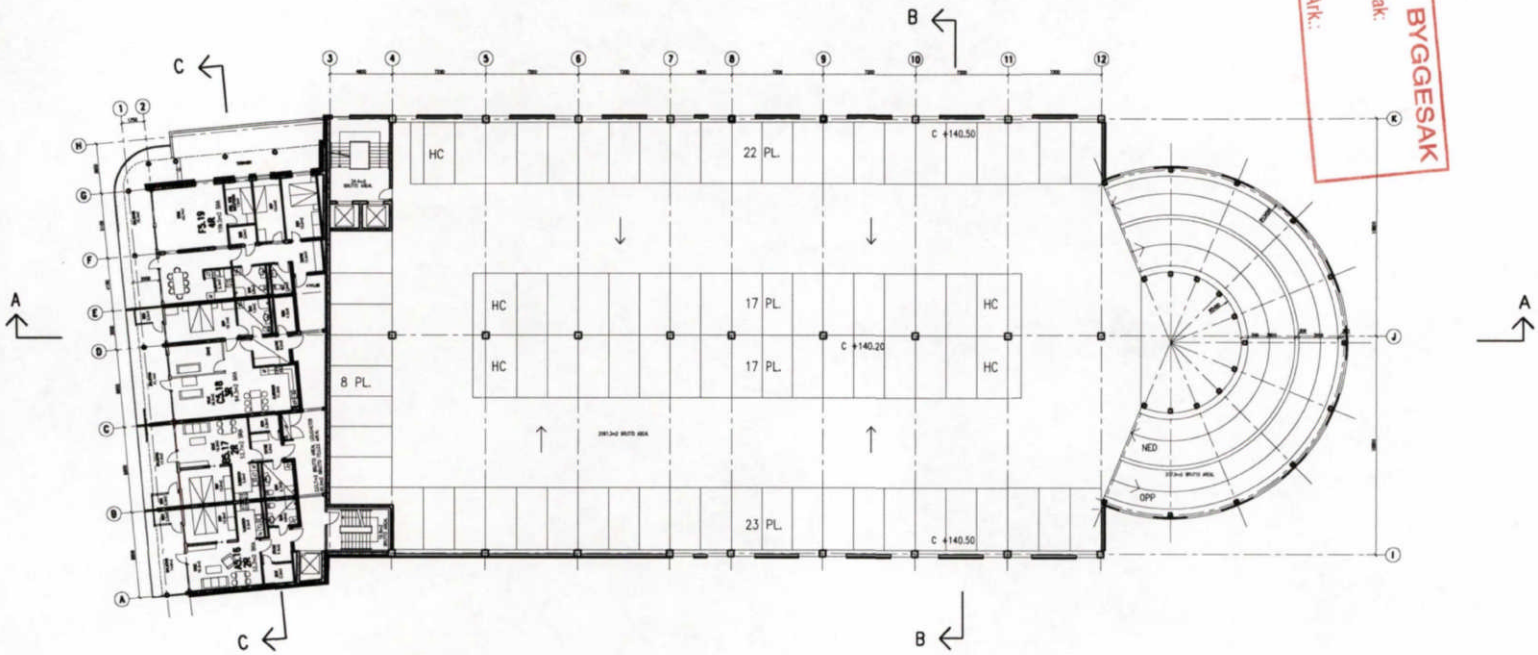
Plan 3

Ski kommune BYGGESAK
Dato 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:



Plan 4

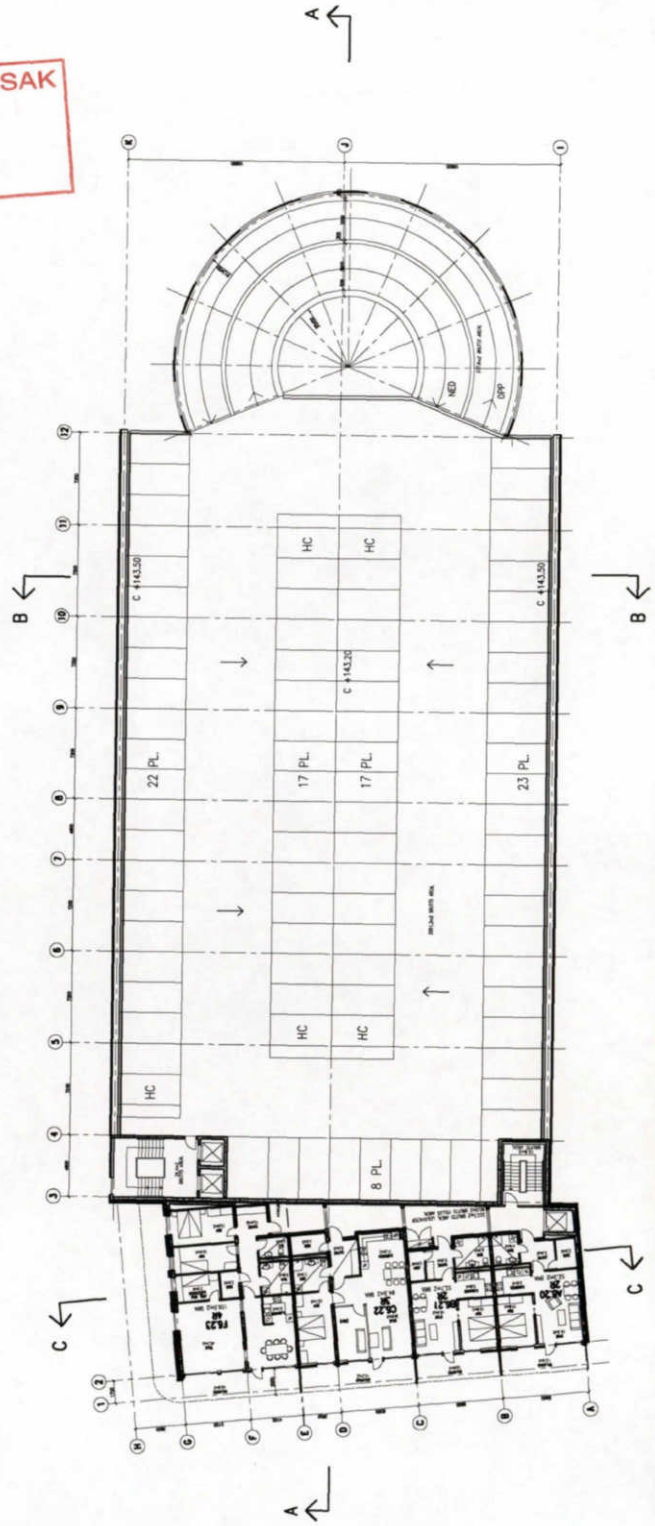
Ski kommune BYGGESAK
Dato 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

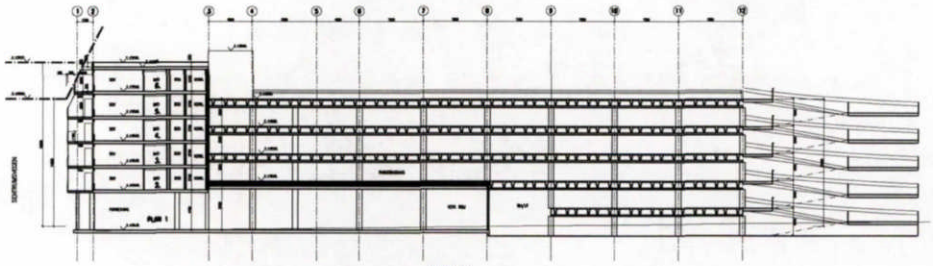


Plan
Ski kommune BYGGESAK
Dato 25 APR. 2002
Arkivkode:
Saksbh.:
Ark.:
Sak:

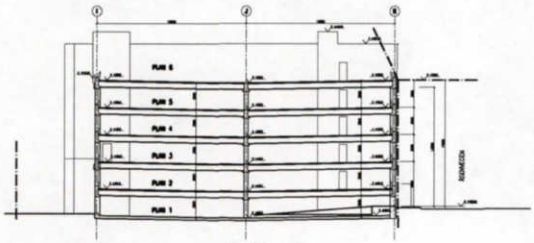
Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

Plan 6

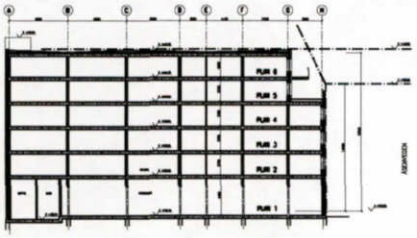




SNITT A–A



SNITT B–B



SNITT C–C

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002
Sak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:

Tegn.nr.	A310
TITTEL	SNITT A-A, B-B, C-C

A	ARKITEKT
B	BYGGETEKNIKK
P	PREFAB
E	EL. TELE
R	VVS-RØR
V	VVS-VENT.

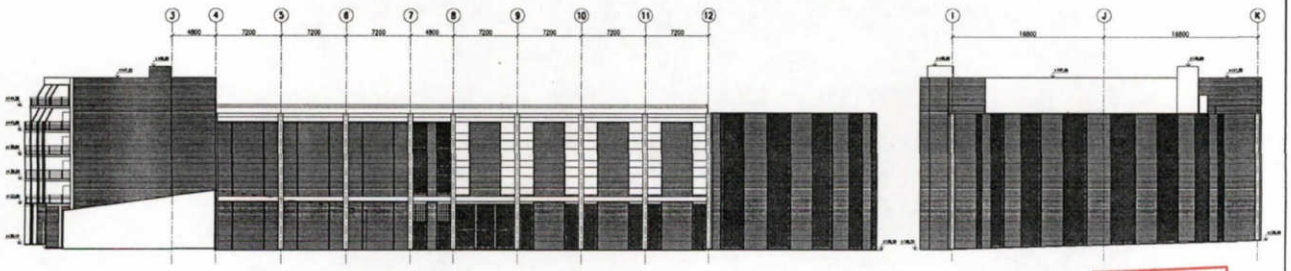
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

THON SKI AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

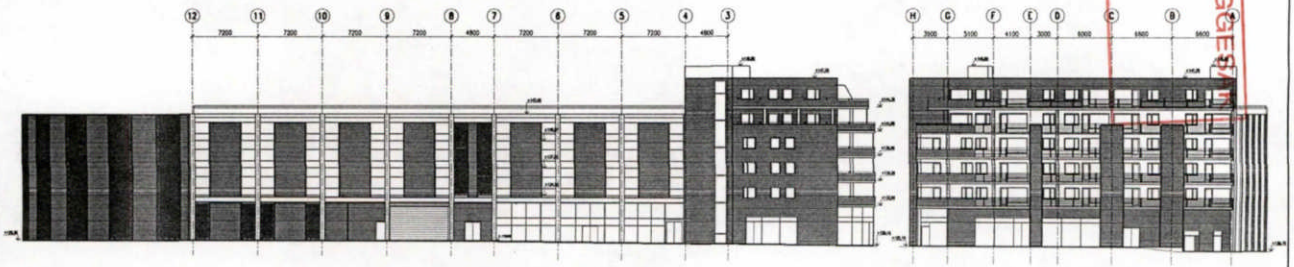
SNITT A-A, B-B, C-C

Tegn.	Mål	Dato
RAA	1:200	22.04.02
Oppdrag nr.	Tegn.nr.	Rev.
3003	A310	-



FASADE NORD

FASADE ØST



FASADE SYD

FASADE VEST

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Arkh.:
Ark.:

TEGNNR.	A311 REV. -
BYGG.	FASADER
A ARKITEKT	
B BYGGETEKNIKK	
P PREFAB.	
E EL. TELE	
R VVS-RØR	
V VVS-VENT.	

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
TILBUDSTEGNING
MELDELSESTEGNING
FERDIGMELDTEGNING

Revisjoner / endringer | Dato

THON SKI AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel: FASADER

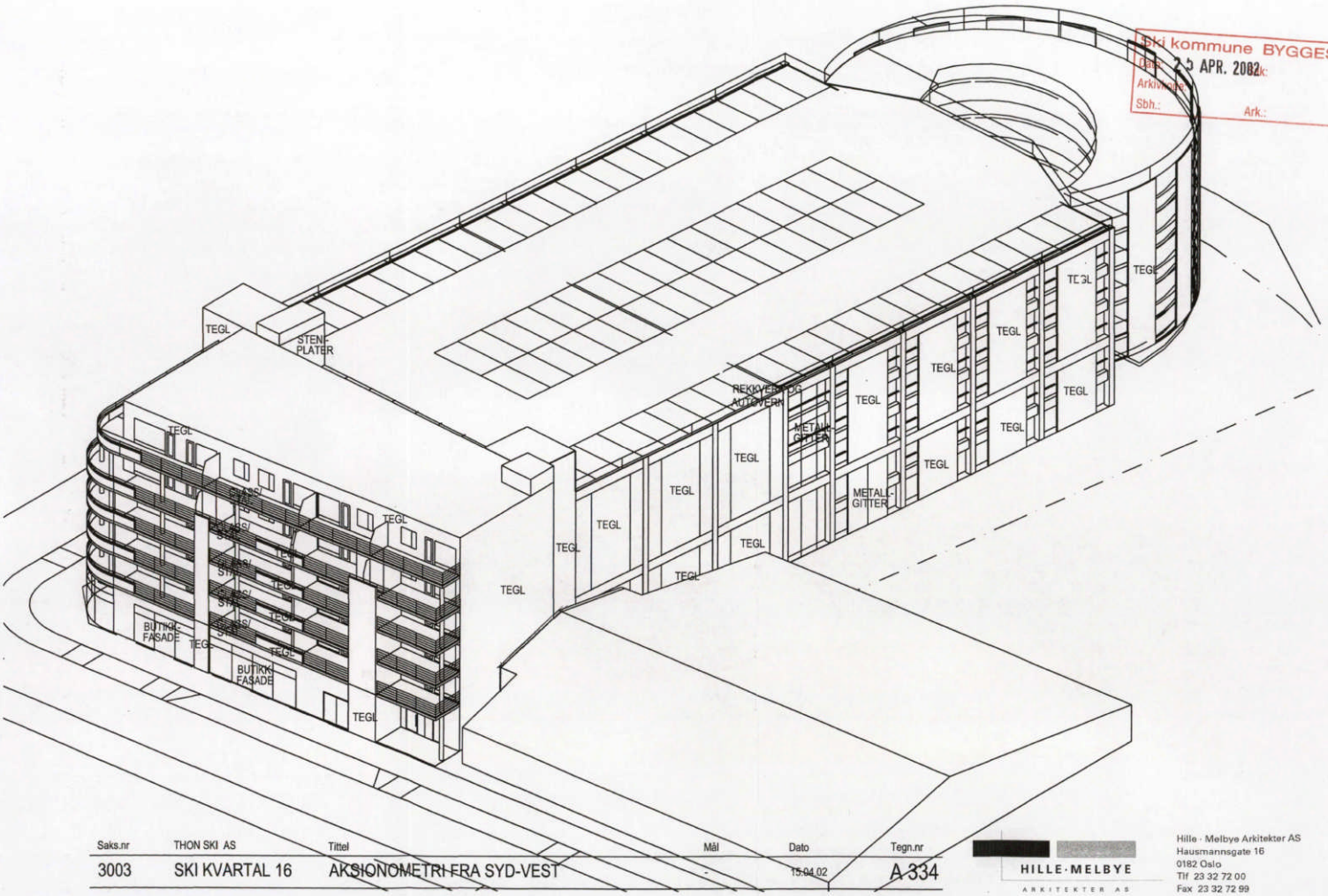
TEGNEMÅLESTOKK NO.

Tegn. av:	Kontr.	Målestokk	Dato
RAA		1:200	22.04.02

Oppdrag nr.	Tegn.nr.	Rev.
3003	A311	-

E13

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Ark:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



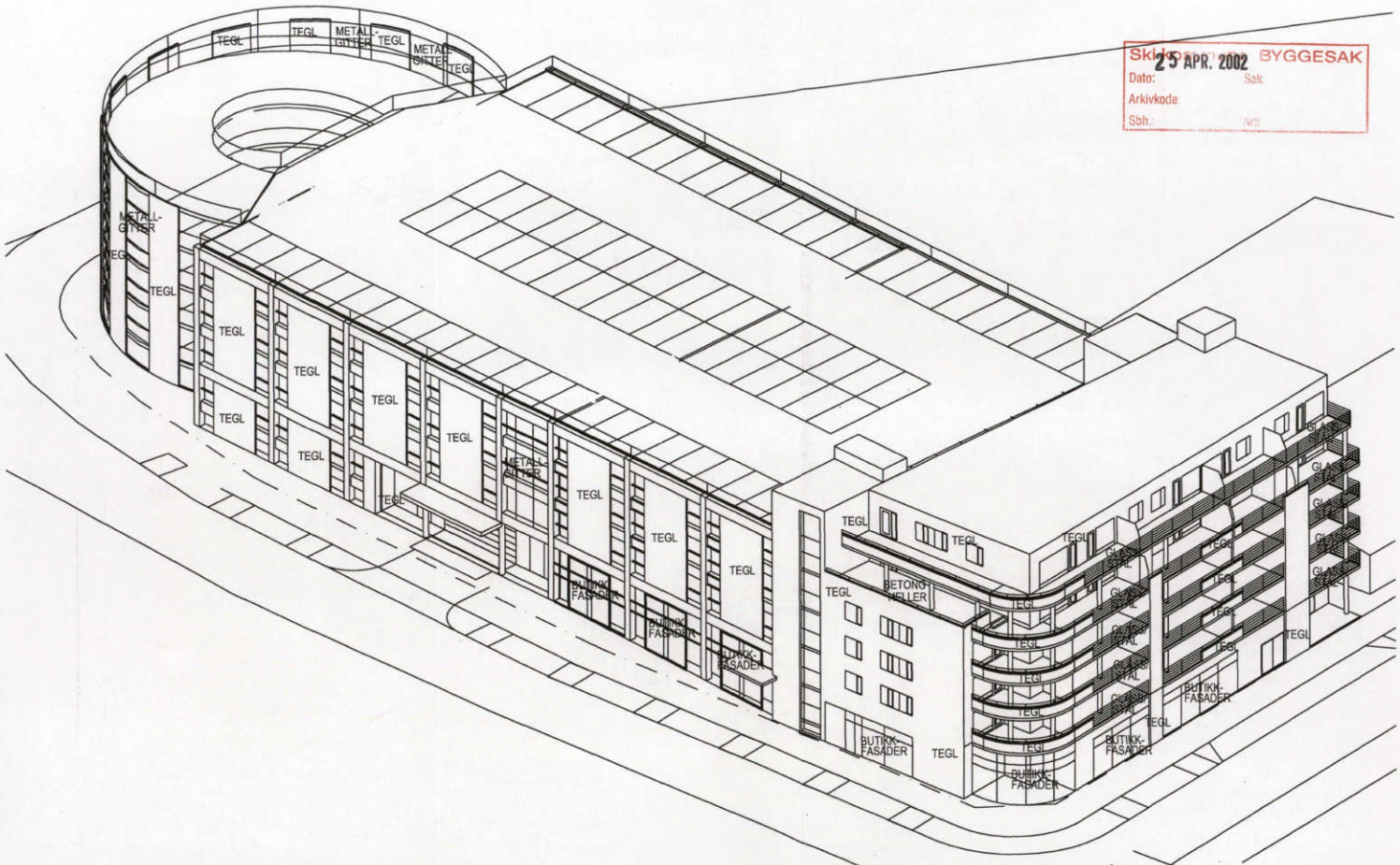
Saks.nr	THON SKI AS	Tittel	Mål	Dato	Tegn.nr
3003	SKI KVARTAL 16	AKSIONOMETRI FRA SYD-VEST	-	15.04.02	A 334

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99

E10

Skien kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark:



Saks.nr	THON SKI AS	Tittel	Mål	Dato	Tegn.nr
3003	SKI KVARTAL 16	AKSIONOMETRI FRA NORD-VEST	-	15.04.02	A 331

HILLE-MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 21 FEB. 2002 Sak: 02/00363
Arkivkode: 134/46
Sbh.: Ark.:

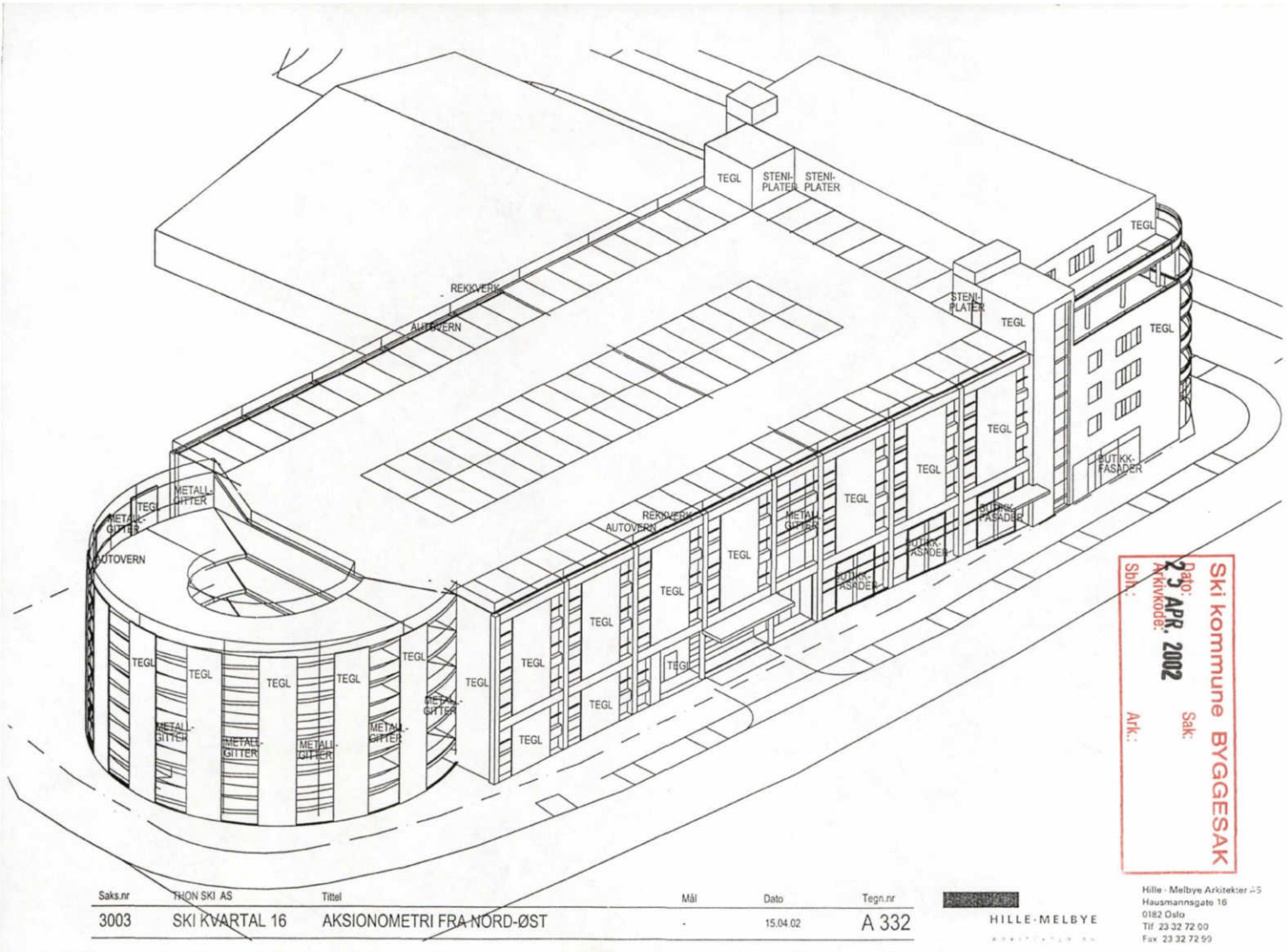


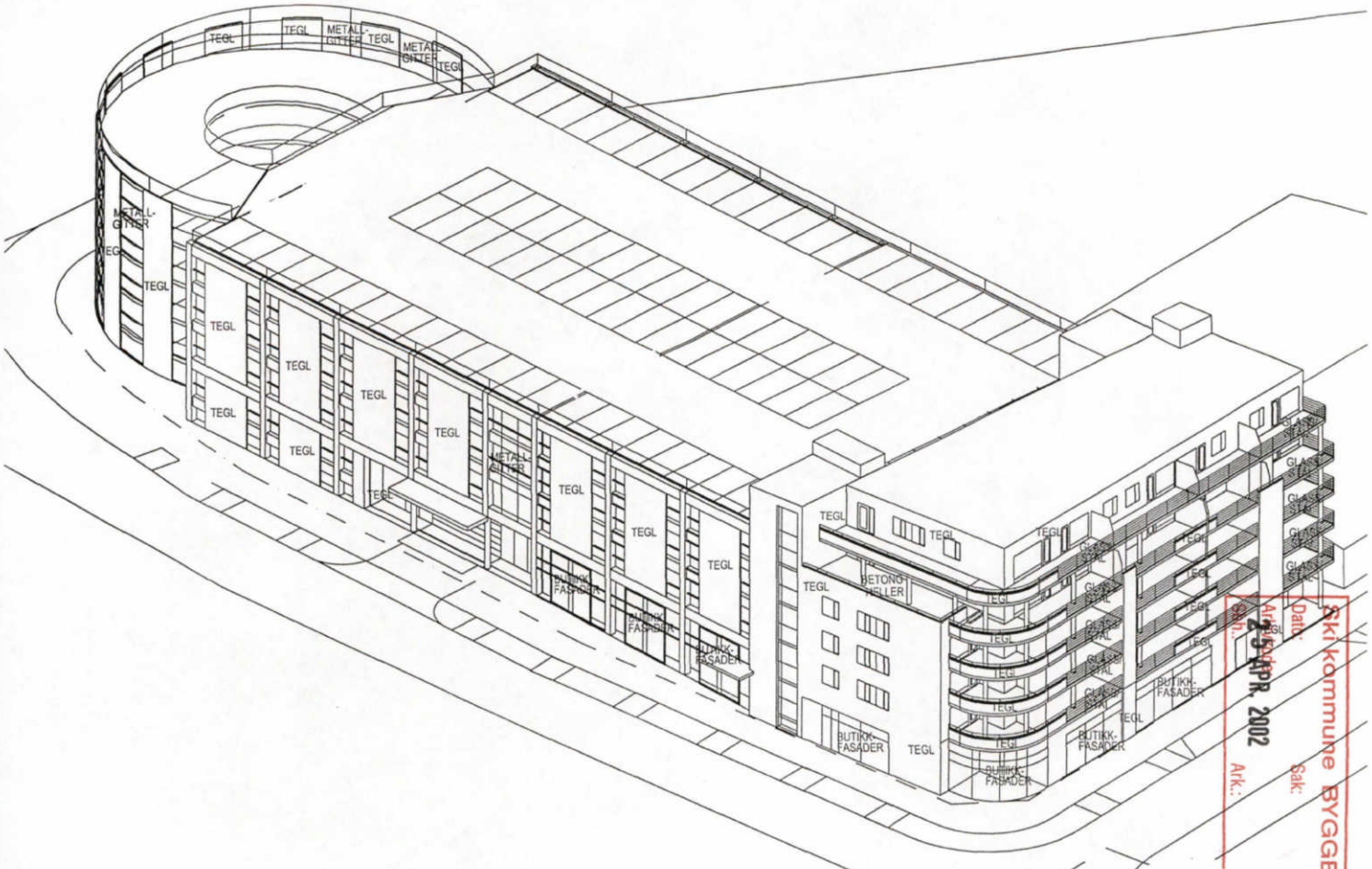
THON SKI AS

SKI SENTRUM FLATAKERKVARTALET (KVARTAL 16) PARKERINGSHUS/FORRETNINGER/BOLIGER

ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS

FEBRUAR 2002


TEGL
STENI-PLATER
STENI-PLATER
TEGL
REKKVERK
AUTOVERN
STENI-PLATER
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
METALL-GITTER
TEGL
METALL-GITTER
AUTOVERN
REKKVERK
AUTOVERN
METALL-GITTER
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
METALL-GITTER
METALL-GITTER
METALL-GITTER
METALL-GITTER
METALL-GITTER
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL
TEGL

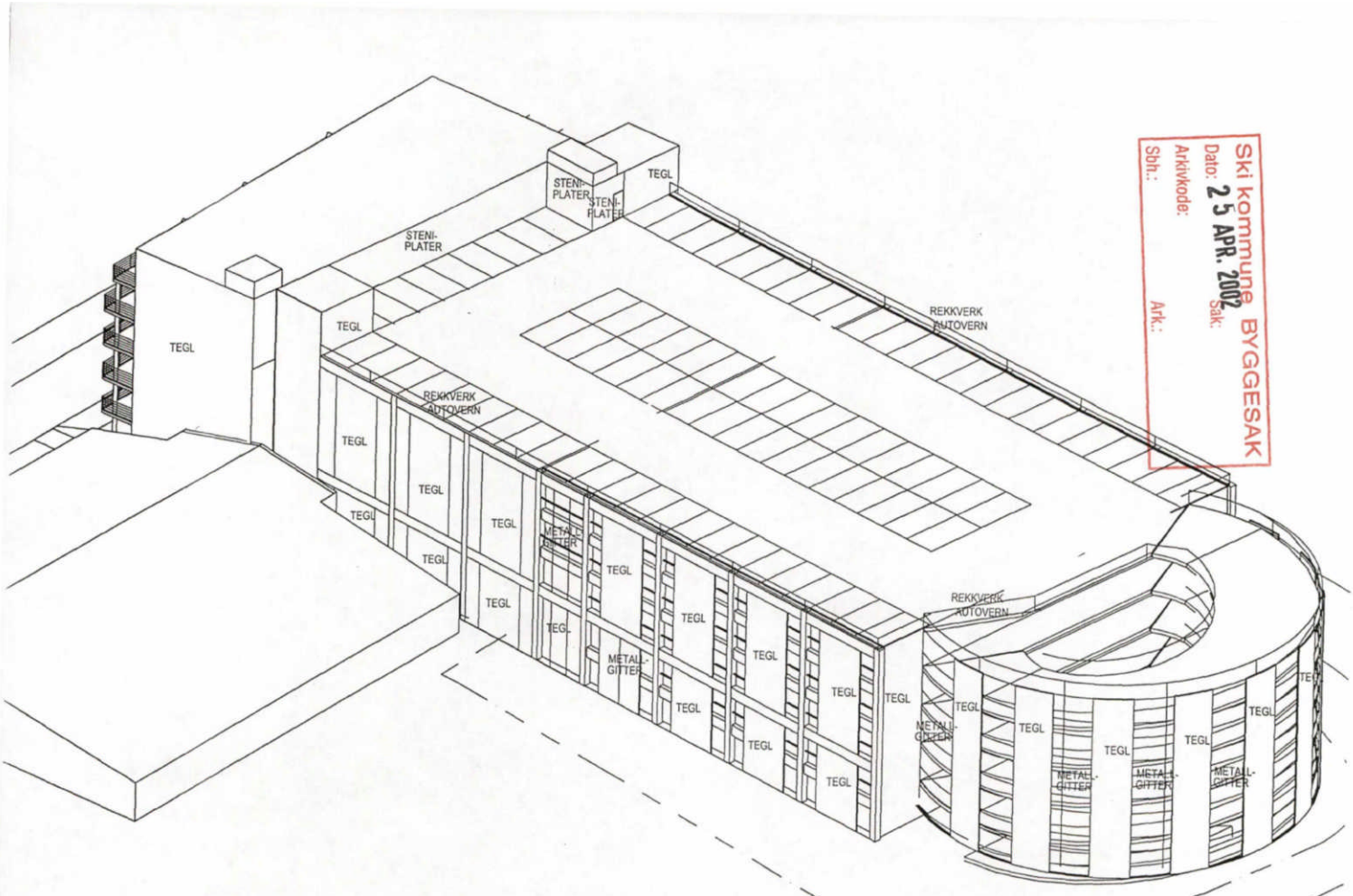


Saks.nr	THON SKI AS	Tittel	Mål	Dato	Tegn.nr
3003	SKI KVARTAL 16	AKSIONOMETRI FRA NORD-VEST	-	15.04.02	A 331

HILLE·MELBYE

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 01

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 23 APR. 2002
Sak:
Ark.:
Bnr.:



Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

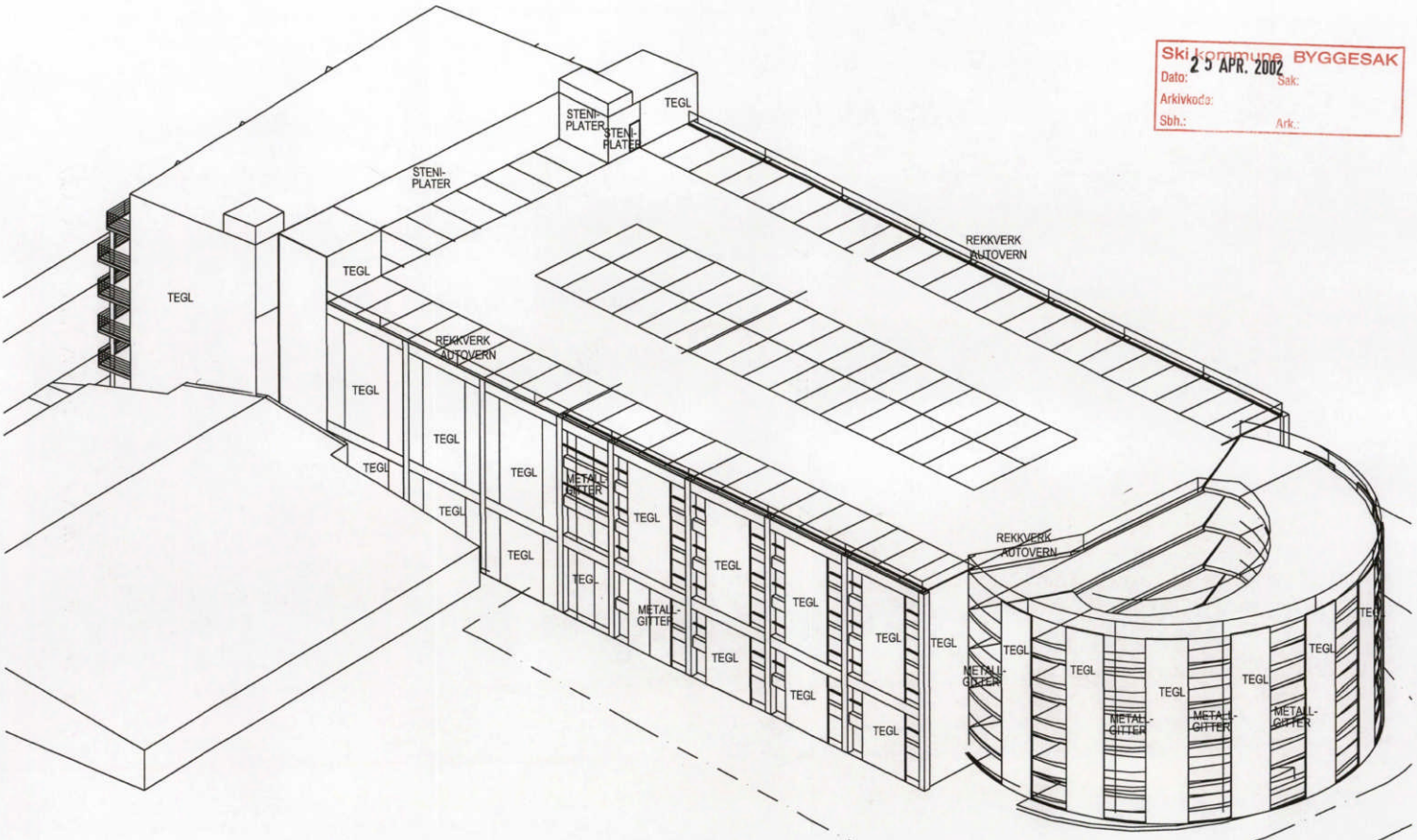
Saks.nr	THON SKI AS	Tittel	Mål	Dato	Tegn.nr
3003	SKI KVARTAL 16	AKSIONOMETRI FRA SYD-ØST	-	15.04.02	A 333

HILLE-MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99

E12

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



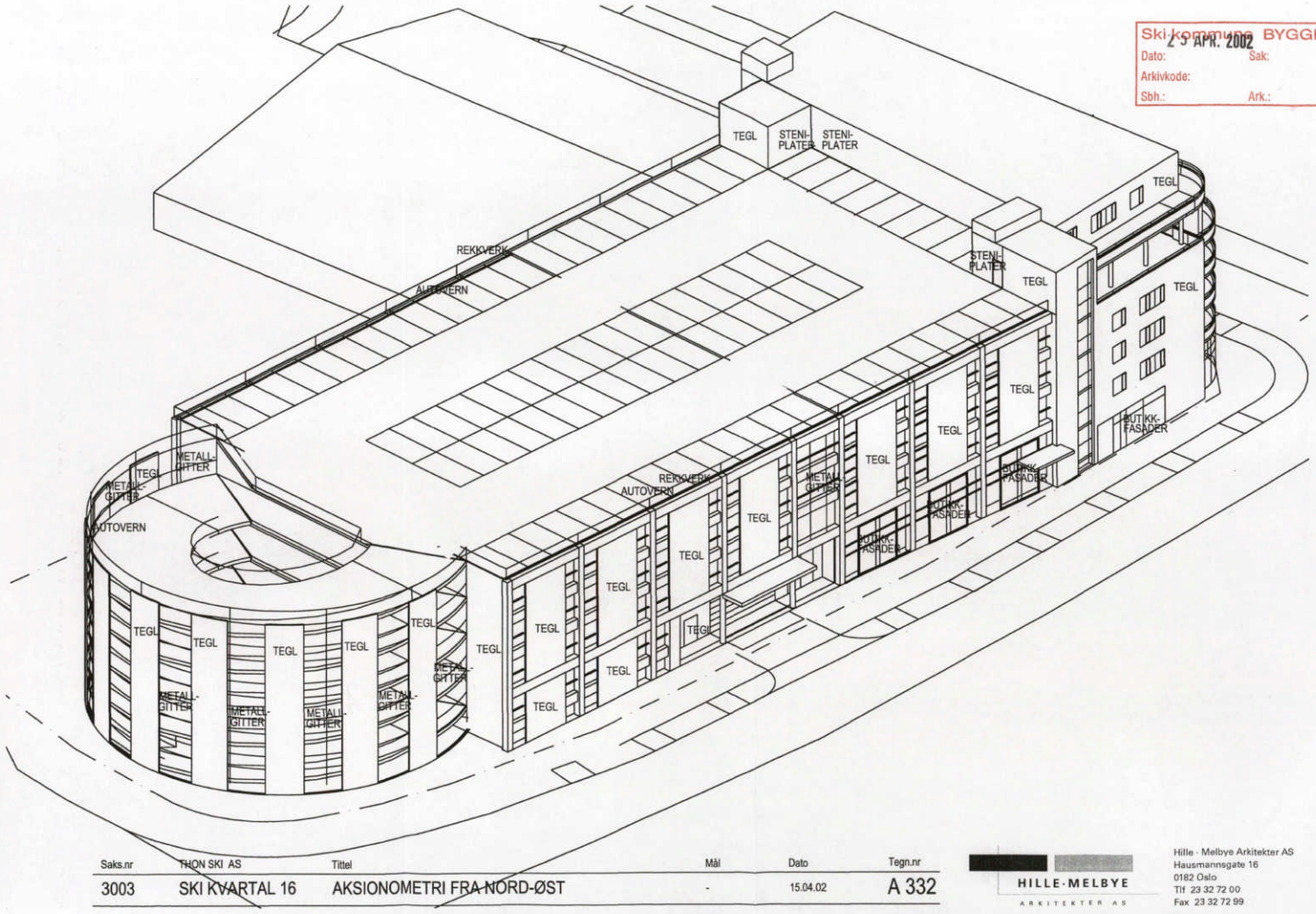
Saks.nr	THON SKI AS	Tittel	Mål	Dato	Tegn.nr
3003	SKI KVARTAL 16	AKSIONOMETRI FRA SYD-ØST	-	15.04.02	A 333

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99

EU

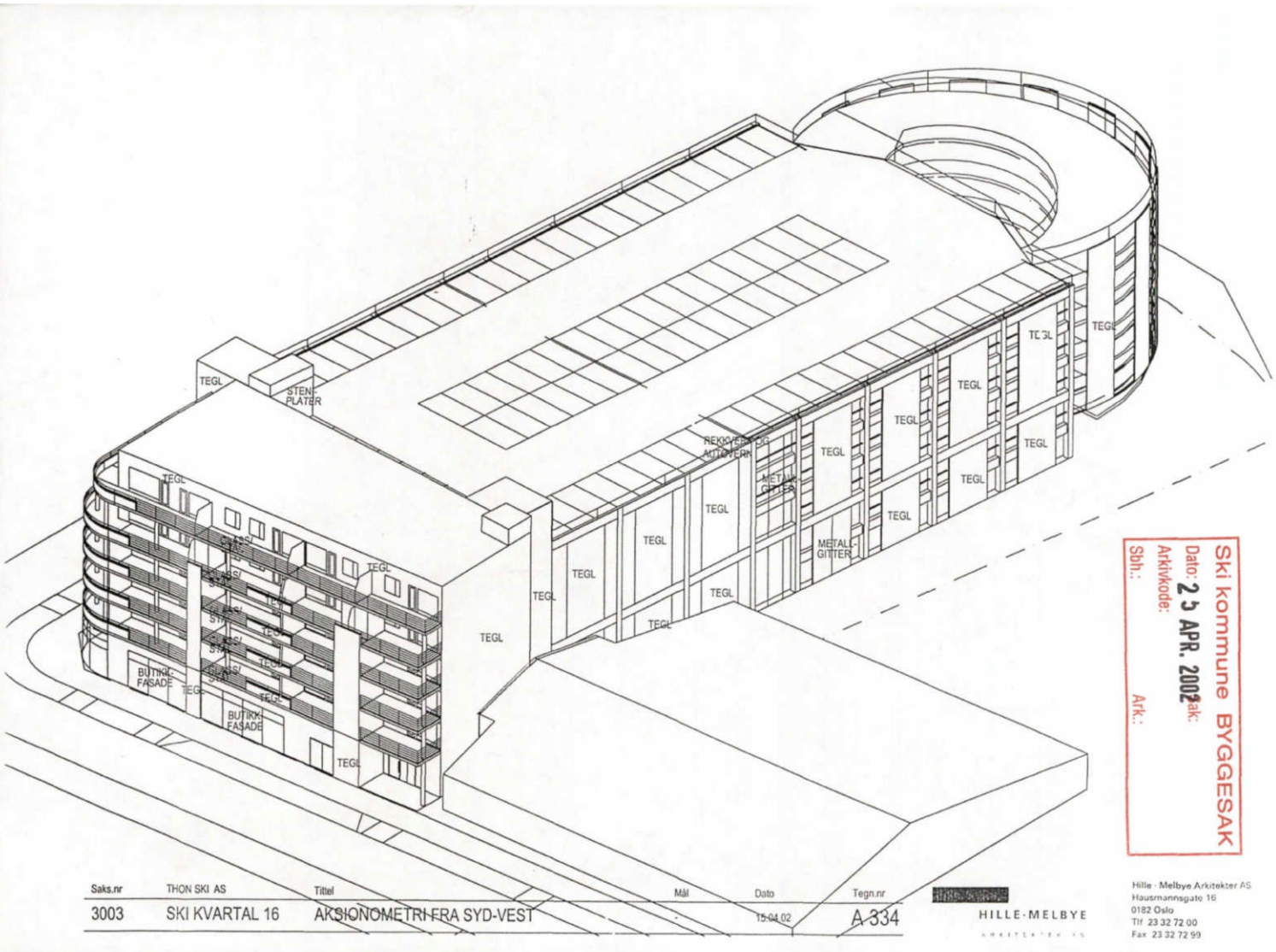
Ski kommune BYGGESAK
29 APR. 2002
Dato: Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:



Saks.nr	THON SKI AS	Tittel	Mål	Dato	Tegn.nr
3003	SKI KVARTAL 16	AKSIONOMETRI FRA NORD-ØST	-	15.04.02	A 332

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99

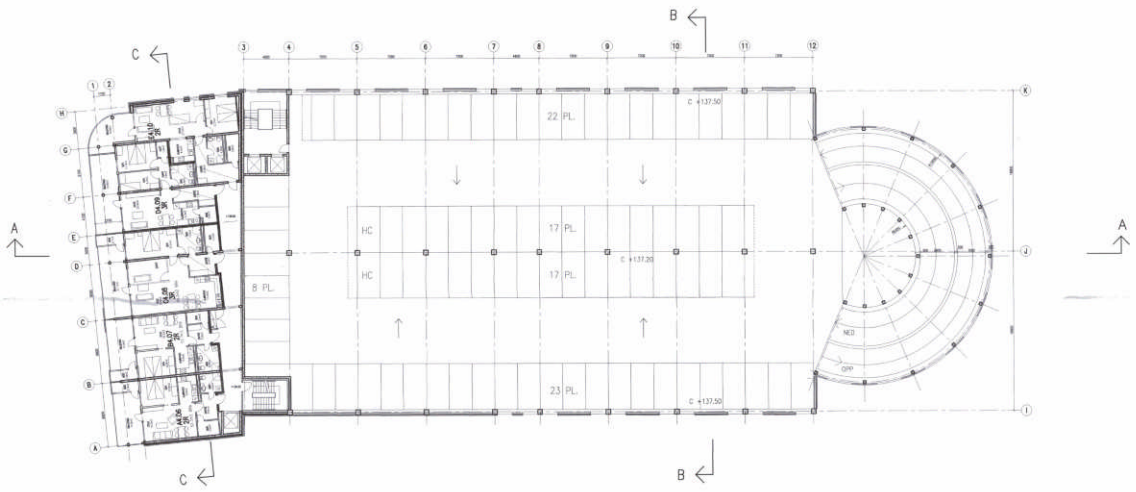


Ski kommune BYGGESAK
Dato: 25 APR. 2002 Saksnr:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:

Saks.nr	THON SKI AS	Tittel	Mål	Dato	Tegn.nr
3003	SKI KVARTAL 16	AKSIONOMETRI FRA SYD-VEST		15.04.02	A 334

HILLE-MELBYE

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99



TEGN.NR.	A303
REV.	-
TITTEL	PLAN 4. ETASJE

A	ARKITEKT	HILLE-MELBYE AS
B	BYGGETEKNIKK	
P	PREFAB.	
E	EL. TELE	
R	VVS-RØR	
V	VVS-VENT.	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ski kommune BYGG...
23 APR. 2002
Godkjent
Dato Sign.
Revisjonen gjelder

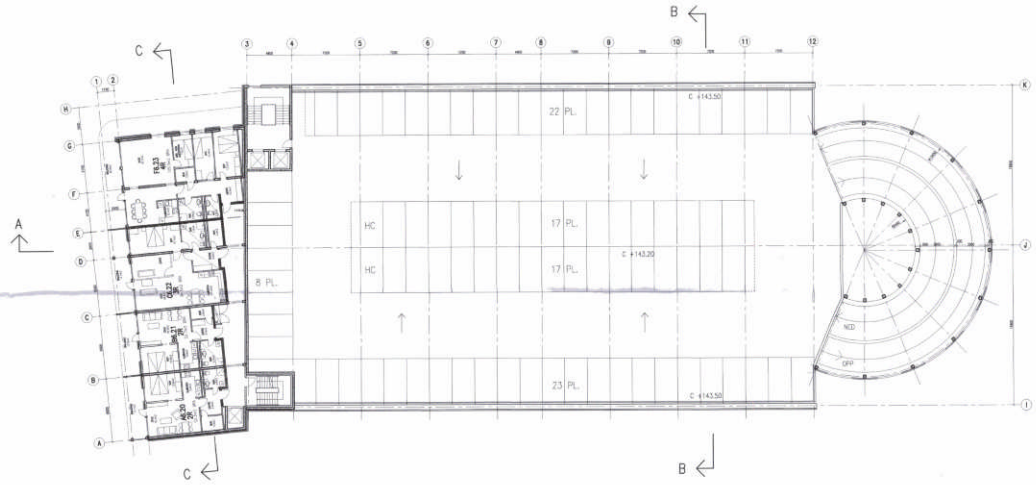
THON SKI AS

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel	PLAN 4. ETASJE
TEGNINGSGRUNNLAG	-
Rev. dv.	-
Fil:	
Sign.	
Tegn.	RAA
Målestokk	1:200
Dato	22.04.02
Sakarkiv...	3003
Tegn.nr.	A303
Rev.	-

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



TEGN.NR.	A305 REV. -
TITTEL	PLAN 6. ETASJE

A	ARKITEKT	Prosjektering skal ha skjedd i nært samarbeid med de ansvarlige for de respektive fagområder
B	BYGGETEKNIKK	
P	PREFAB.	
E	EL. TELE	
R	VVS-RØR	
V	VVS-VENT.	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ski kommune Bygningsmyndighetene
Godkjent 29 APR. 2002
Saksnr.
Merknader:
Dato Sign.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato

THON SKI AS

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel: PLAN 6. ETASJE

TEGNINGSGRUNNLAG:

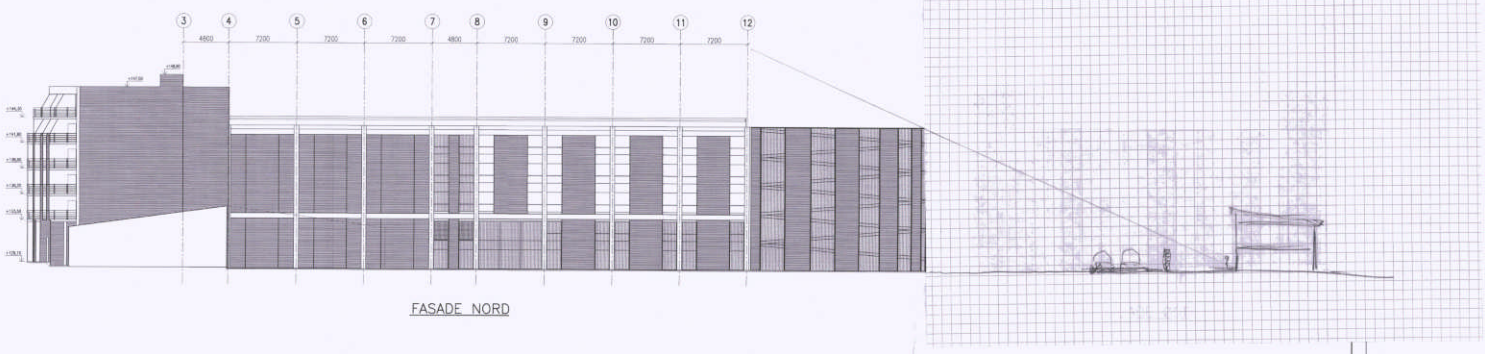
Rev. nr.	Fil:	Sign.
-		

Tegn.	M/S	Dato
RAA	1:200	22.04.02

Sakserr.	Tegn.nr.	Rev.
3003	A305	-

0 50

100. Portet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE NORD



FASADE SYD

FASADE VEST

TEGN.NR.	A311 REV. -
TITTEL	FASADER

A ARKITEKT	
B BYGGETEKNIKK	
P PREFAB.	
E EL. TELE	
R VVS-RØR	
V VVS-VENT.	

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
TIL BUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FERDIGATTEST TEGNING

Rev. Revisjonen gjelder Dato

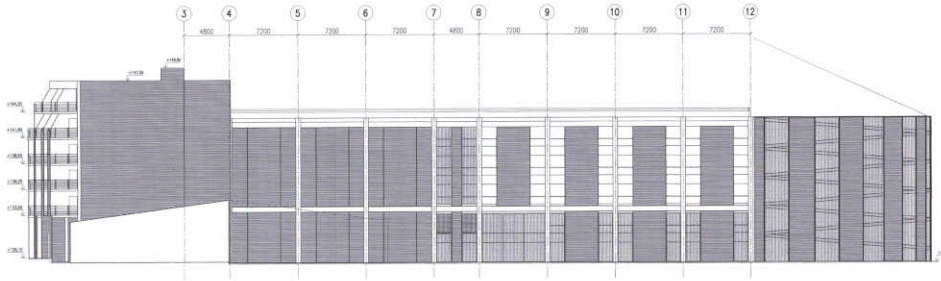
THON SKI AS

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

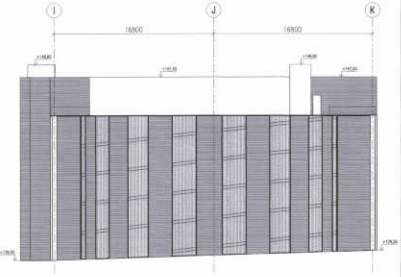
SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel	FASADER
TEGNINGSGRUNNLAG	
Rev. nr. -	Fil:
Tegn. RAA	Sign.
Målestokk 1:200	Dato 22.04.02
Saksnr. 3003	Tegn.nr. A311
Rev. -	

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



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE VEST

TEGN.NR.	A311 REV. -
TITTEL	FASADER

A ARKITEKT	
B BYGGETEKNIKK	
P PREFAB.	
E EL. TELE	
R VVS-RØR	
V VVS-VENT.	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Dato: 25 APR. 2002 Sign: BSC

Revisjonen gjelder | Dato

THON SKI AS

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

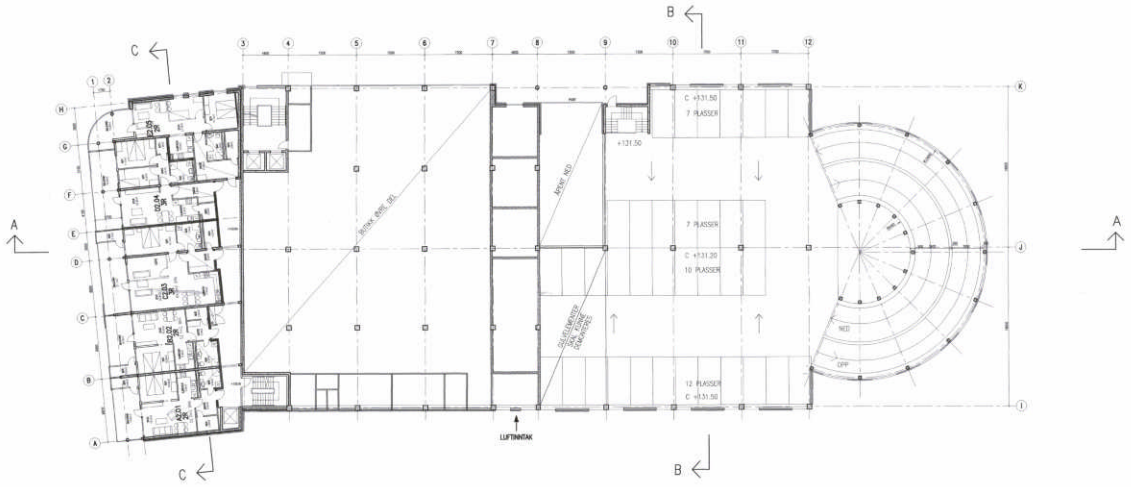
SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel: FASADER

TEGNINGSGRUNNLAG

Rev. nr. -	Fil:		Sign.
Tegn. RAA	M/B 1:200		Dato 22.04.02
Sakanr. 3003	Tegn.nr. A311		Rev. -

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



TEGN.NR. A301 REV. -

TITTEL PLAN 2. ETASJE

A	ARKITEKT	HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS Strandgaten 28 5004 BERGEN Tlf. 55 30 40 00 Fax 55 30 40 01
B	BYGGETEKNIKK	
P	PROFAB.	
E	EL. TELE	
R	VVS-RØR	
V	VVS-VENT.	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ski kommune BYGG
25 APR. 2002
Godkjent
Revisjonen gjelder

THON SKI AS

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel: PLAN 2. ETASJE

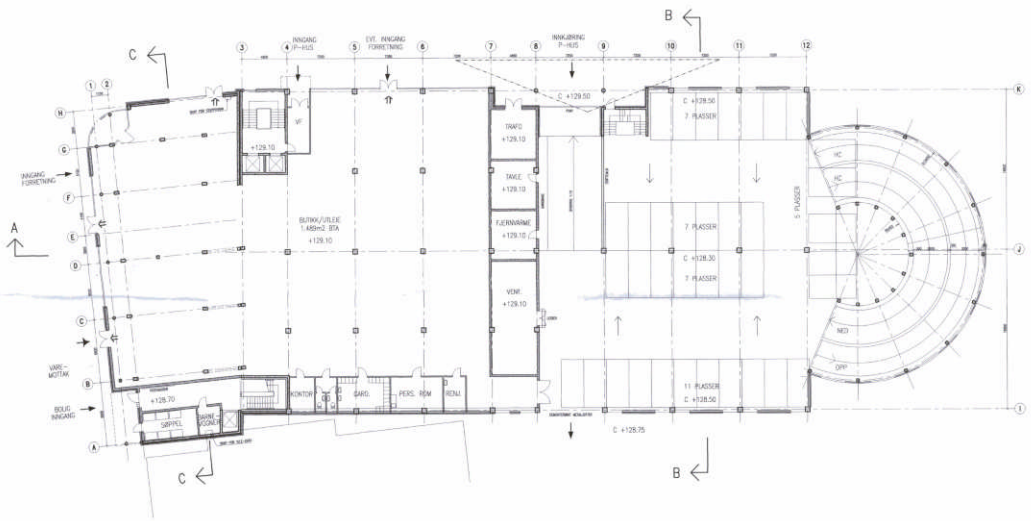
TEGNINGSGRUNNLAG:

Rev. dy	Fb.	Sign.
		Aayo

Tegn.	M/S	Dato
RAA	1:200	22.04.02

Sakanr.	Tegn.nr.	Rev.
3003	A301	-

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



TEGN.NR.	A300
REV.	-
TITTEL	PLAN 1. ETASJE

A	ARKITEKT	HILLE+MELBYE AS Rosenkrantz gate 16 5041 Bergen Tlf.55 32 55 00 Fax 55 32 55 01
B	BYGGETEKNIKK	
P	PREFAB.	
E	EL. TELE	
R	VVS-RØR	
V	VVS-VENT.	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Sak: 5 APR. 2002 BYG...
Saksbeh:
Ark/Rute:
Ant.:

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:

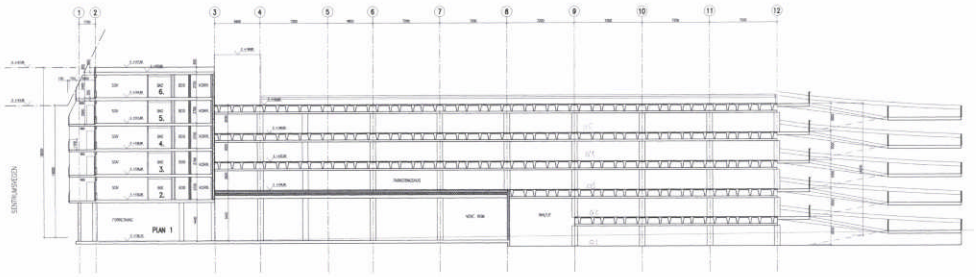
THON SKI AS

HILLE+MELBYE ARKITEKTER AS

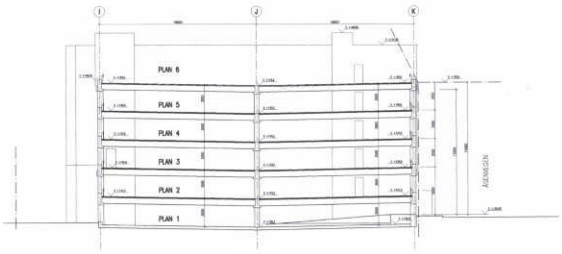
SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel: PLAN 1. ETASJE			
TEGNINGSGRUNNLAG:			
Rev. nr: -	Fil:	Sign: Rap	
Tegn.: RAA	M/S: 1:200	Dato: 22.04.02	
Sakenr.: 3003	Tegn nr: A300	Rev.: -	

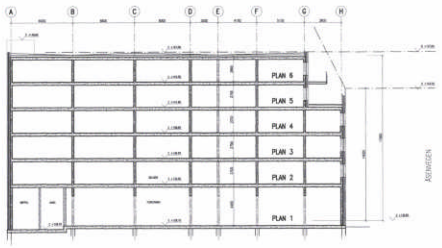
0 50 100 Prøvel i stemmeboordet 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SNITT A–A



SNITT B–B



SNITT C–C

TEGN.NR.	A310 REV. -
TITTEL	SNITT A-A, B-B, C-C

A	ARKITEKT
B	BYGGETEKNIKK
P	PREFAB.
E	EL. TELE
R	VVS-RØR
V	VVS-VENT.

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TIL BUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ski kommune Bygningsavd.
25 APR. 2002
Godkjent
Anmerkninger
Rev. | Revisjonen gjelder | Sign. | Dato

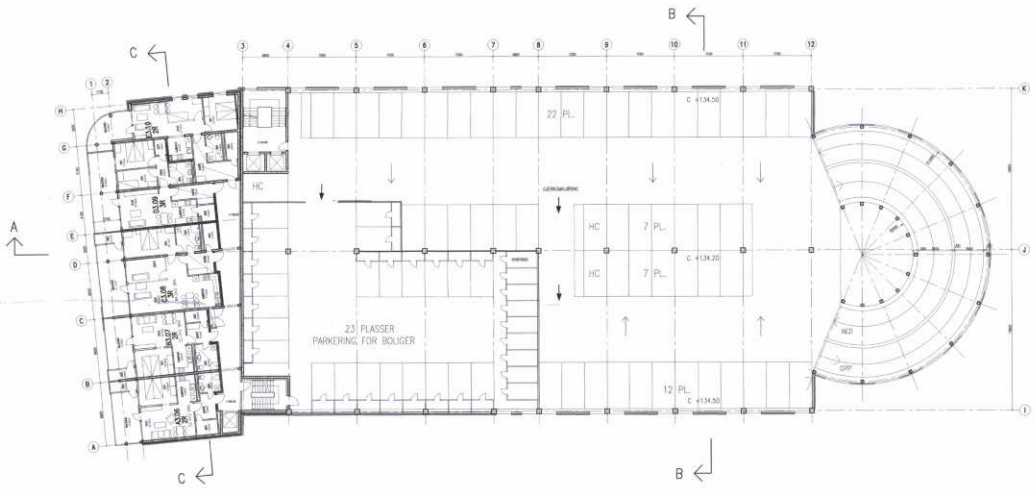
THON SKI AS

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel	SNITT A-A, B-B, C-C		
TEGNINGSGRUNNLAG	-		
Rev. dv. -	Fb.	Sign.	
Tegn. RAA	M/8 1:200	Dato 22.04.02	
Sobenr. 3003	Tegn.nr. A310	Rev. -	

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



TEGN.NR. A302 REV. -

TITTEL PLAN 3. ETASJE

A	ARKITEKT	HILLE-MELBYE AS Thorvald Meyers gate 15 Postboks 6756 St. Olavs plass 0130 Oslo Tlf. 22 99 40 00 Fax 22 99 40 01
B	BYGGETEKNIKK	
P	PREFAB.	
E	EL. TELE	
R	VVS-RØR	
V	VVS-VENT.	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ski kommune BYGGE... Dato: 25 APR. 2002 Sak: ...

Revisjonen gjelder Dato:

THON SKI AS

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel: PLAN 3. ETASJE

TEGNINGSGRUNNLAG:

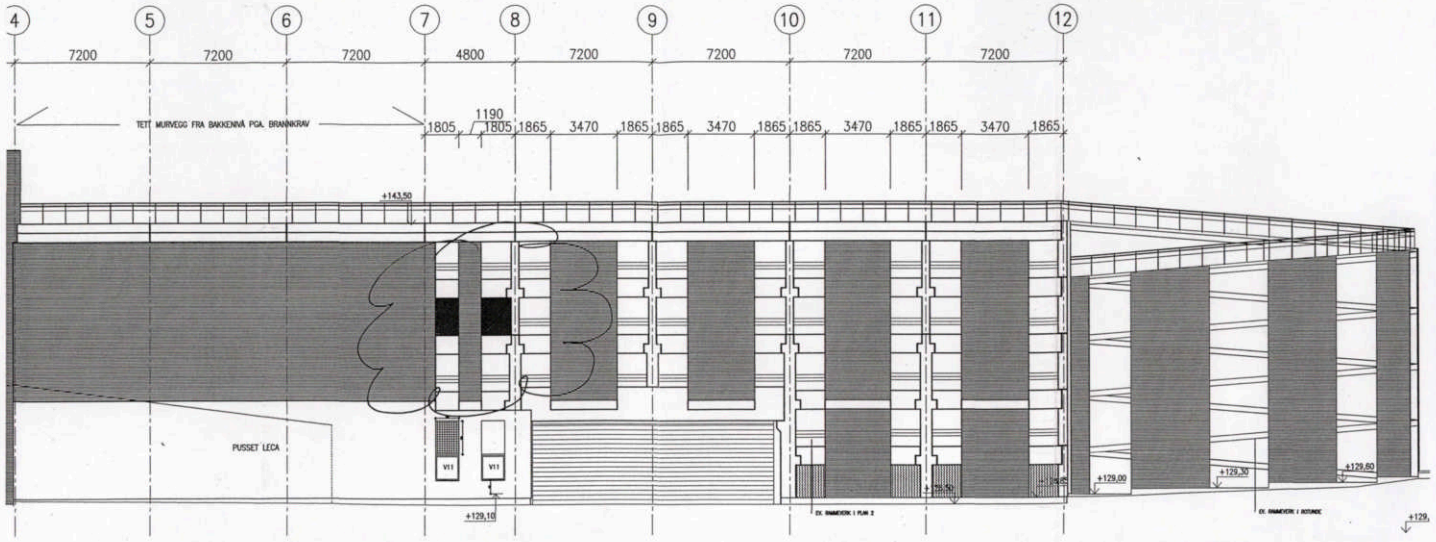
Rev. nr.	Dato	Sign.
-		

Tegn.	Målt	Dato
RAA	1:200	22.04.02

Sakanr.	Tegn.nr.	Rev.
3003	A302	-

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

E1



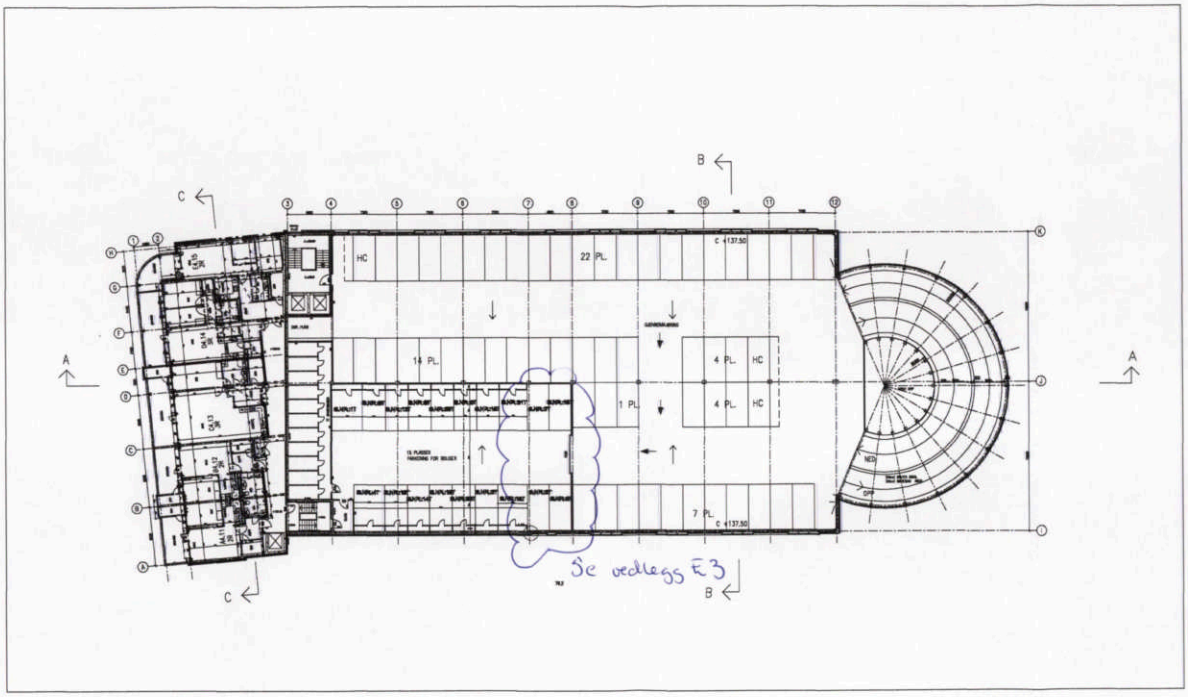
NY FASADE SØR

HILLE · MELBYE
ARKITEKTER AS
Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

SKI SENTRUM
KVARTAL 16

Tittel: NY FASADE SØR		
TEGNINGSGRUNNLAG: -		
Rev. av: -	Fil:	Sign.
Tegn.: EMP	Mål: 1:200	Dato: 22.12.08
Saksnr.: 3003	Tegn.nr.: A542	Rev.: -

E2



TEGN.NR.	A503
REV.	-
TITTEL	PLAN 4. ETASJE

A	ARKITEKT
B	BYGGETEKNIKK
P	PREFAB.
E	EL. TELE
R	VVS-RØR
V	VVS-VENT.

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORSLAGSTG. TEGNING

Revisjonen gjelder	Dato:

THON SKI AS

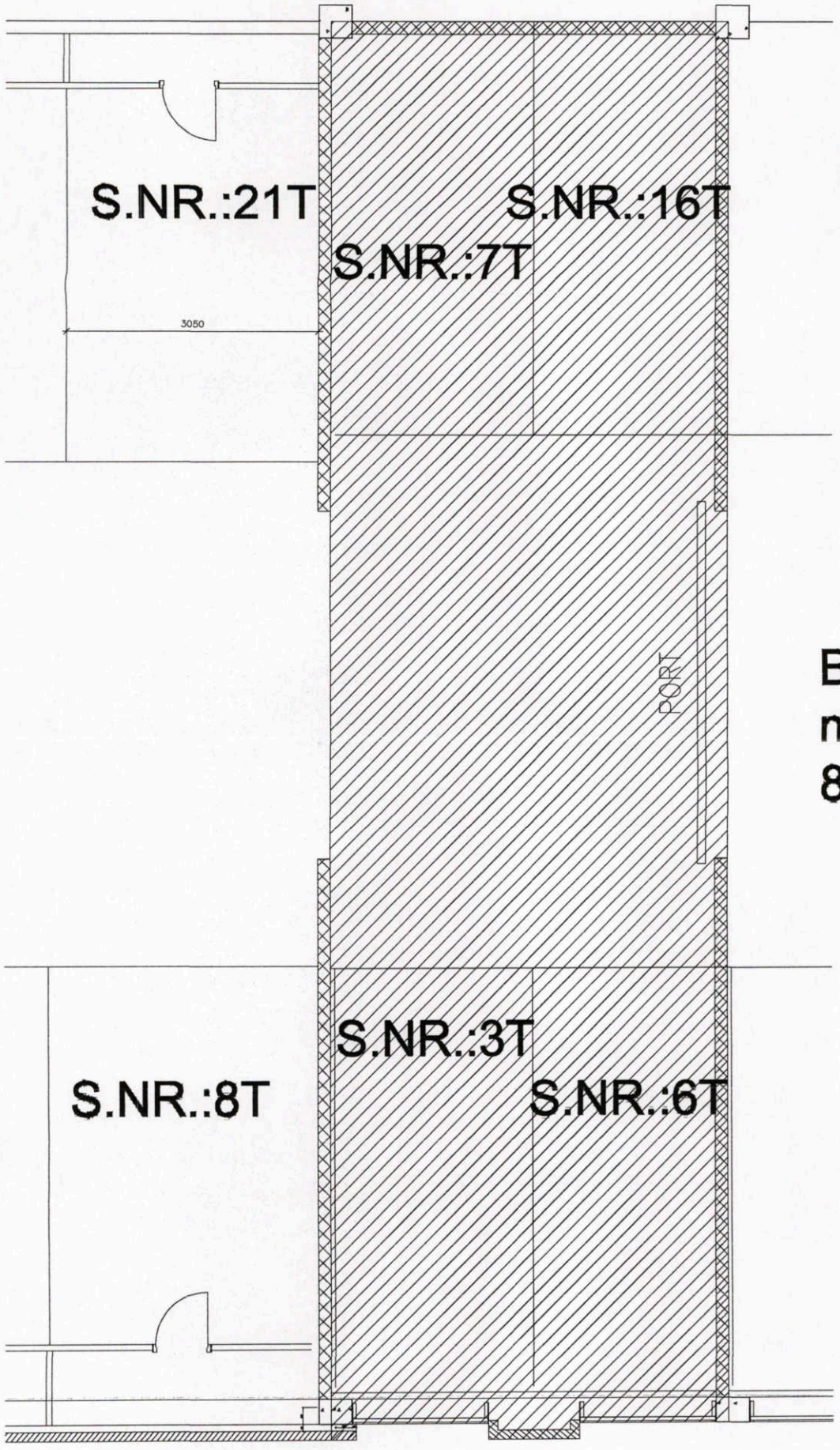
SKI SENTRUM
KVARTAL 16

PLAN 4. ETASJE

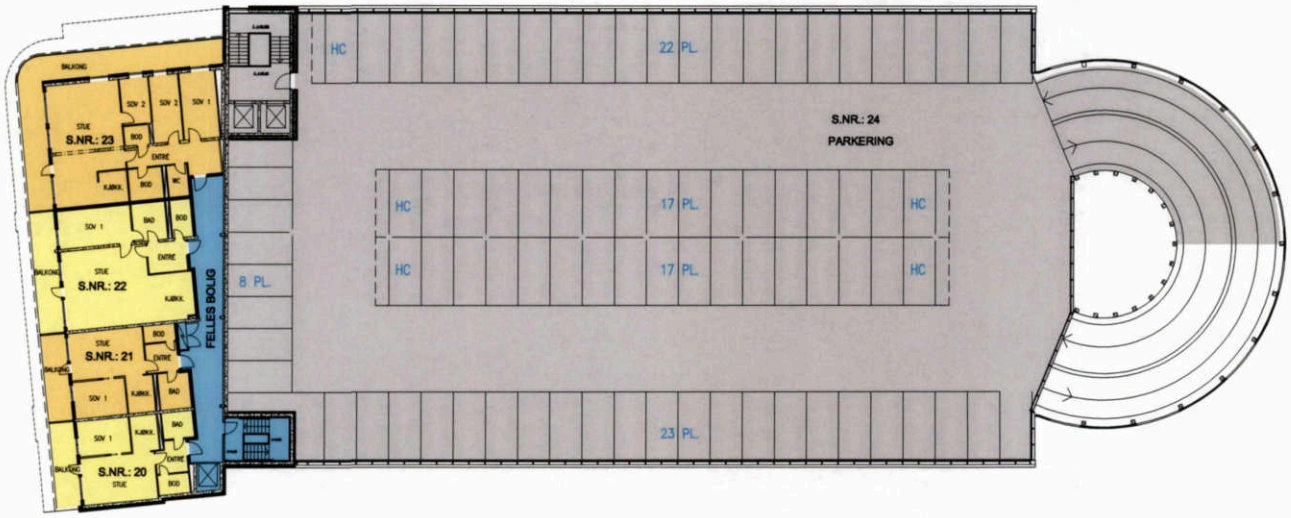
TEGNINGSRUM AS

Tegn.: BM	Mål: 1:200	Dato: 05.05.09
Sakspr.:	Tegn.nr.: A503	Rev.: -

K3



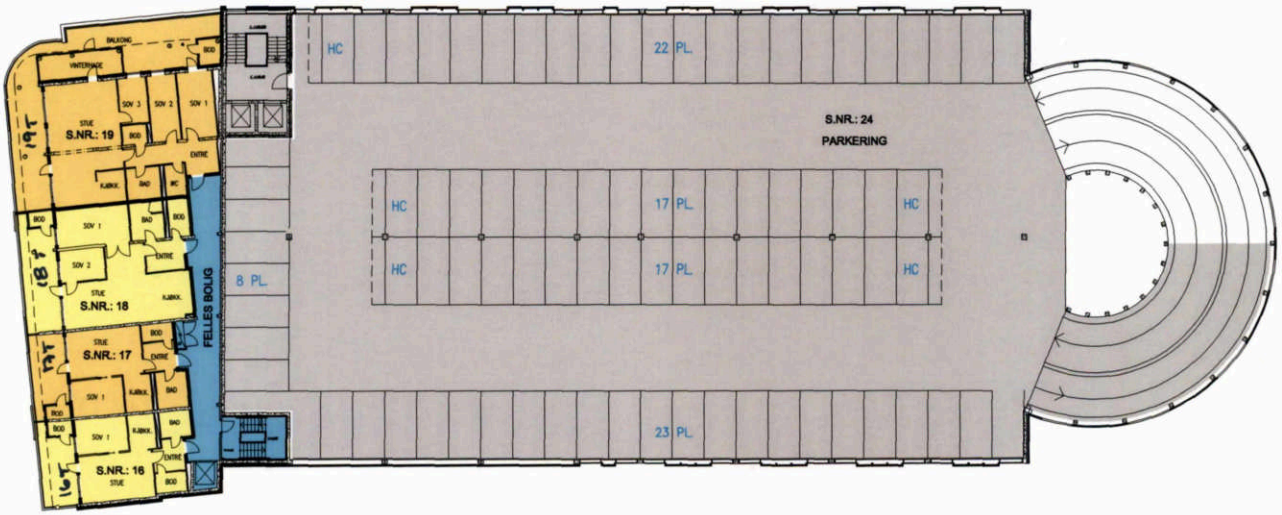
Bruttoareal
målt som vist
80,9 M2



TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

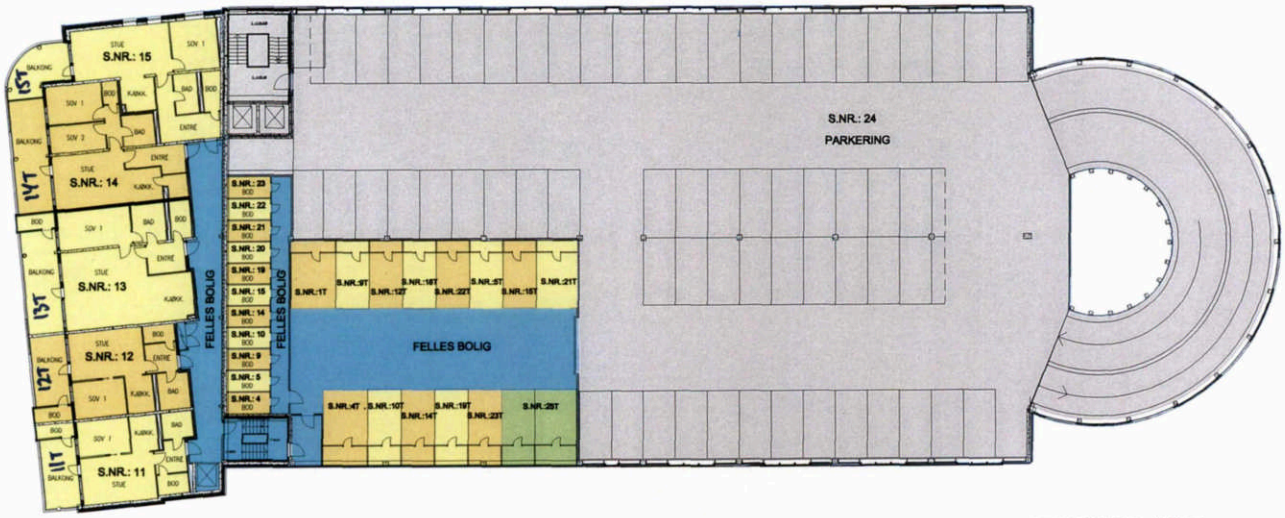
SKI Kv. 16 6 ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400 SIDE 6



TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

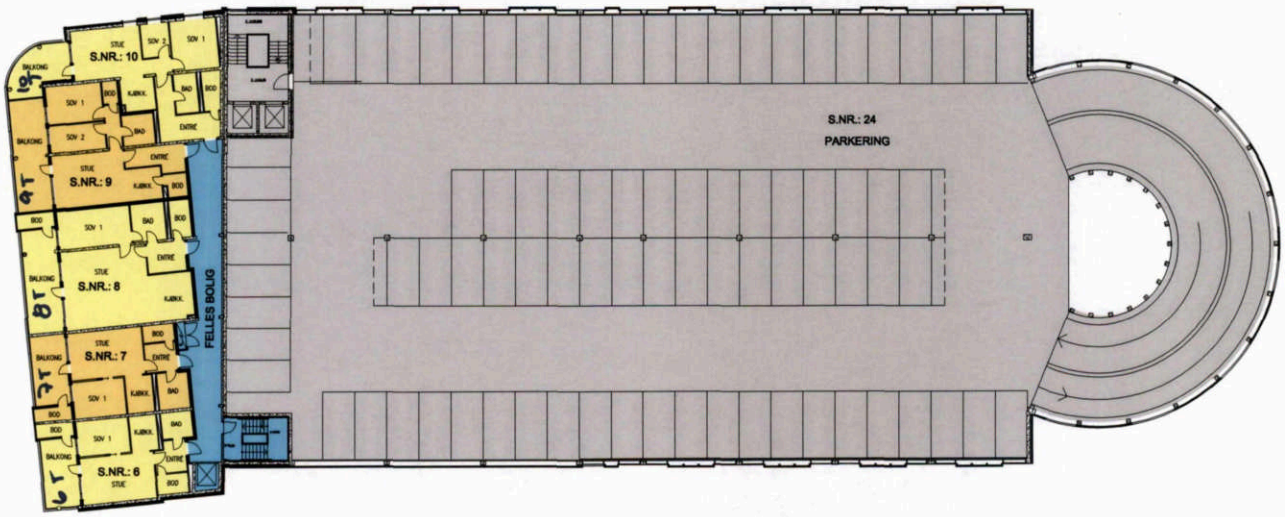
SKI Kv. 16 5 ETG. BOLIG -PARKERING MÅL 1:400 SIDE 5



TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FORRETNINGSAREAL
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

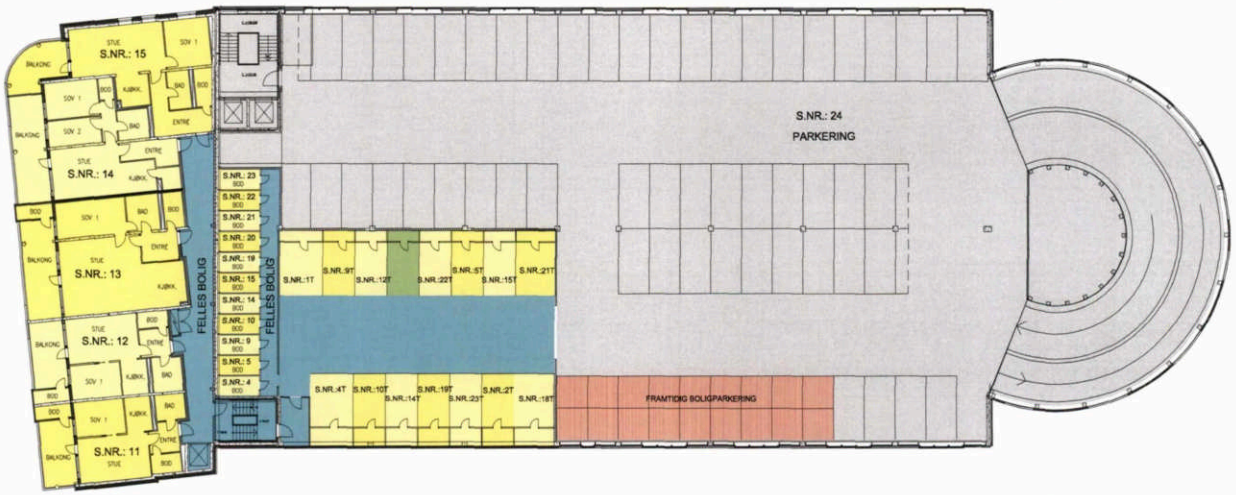
SKI Kv. 16 4 ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400



TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

SKI Kv. 16 3. ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400 SIDE 3



TEGNFORKLARING

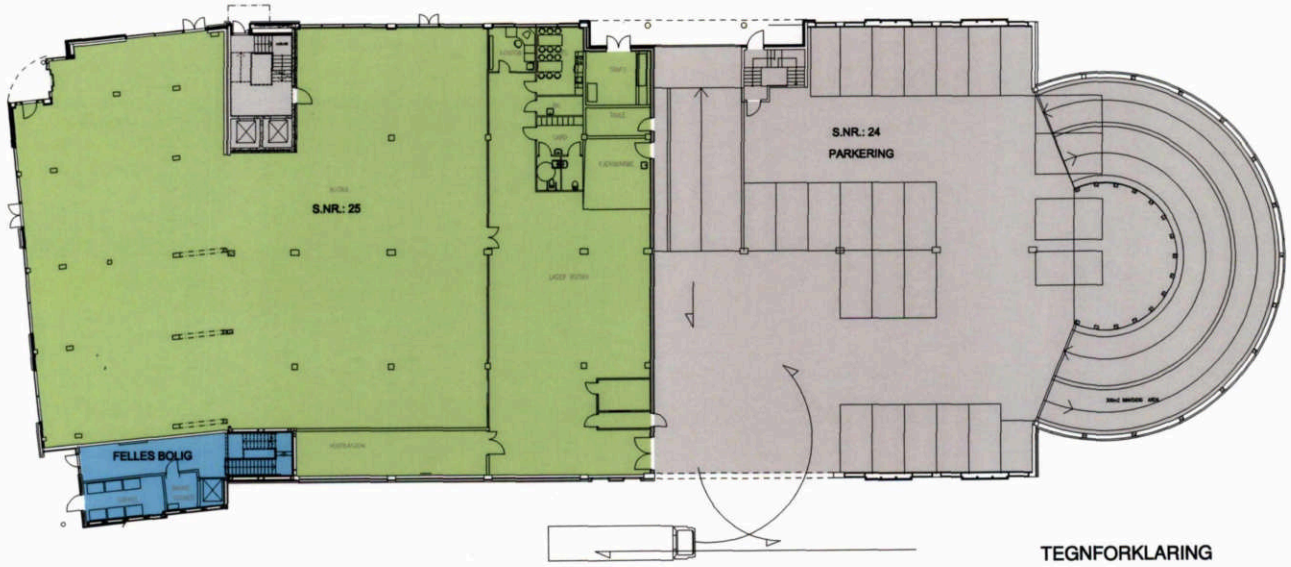
- P-HUS
- FORRETNINGSAREAL
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG
- FRAMTIDIG BOLIGPARK.

erstatter opprinnelig plantegning side 4.

SKI KOMMUNE
GEODATA OPPMÅLINGSAVDELINGEN
POSTBOKS 3010
1402 SKI

SKI Kv. 16 4 ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400 Rev. 09.12.03 SIDE 4

Oddmund Andersen



TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FORRETNING
- FELLESAREAL BOLIG

SKI Kv. 16 1ETG. FORRETNING-PARKERING MÅL 1:400

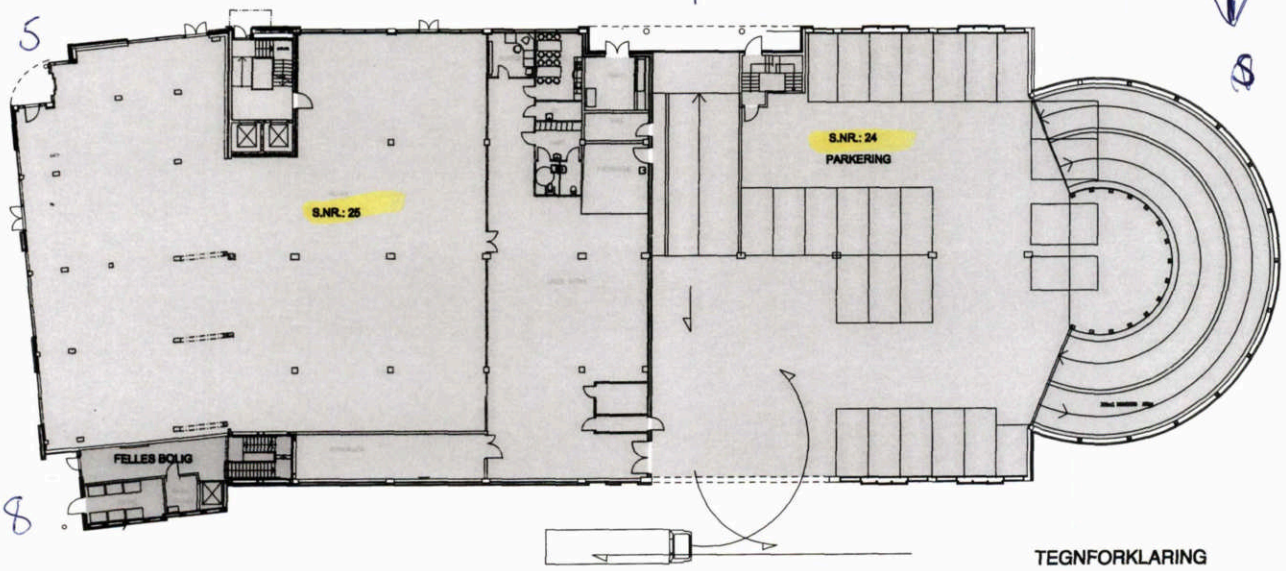
Åsenvn. 8850

7

5

8

Sentrum vn. 6950



TEGNFORKLARING

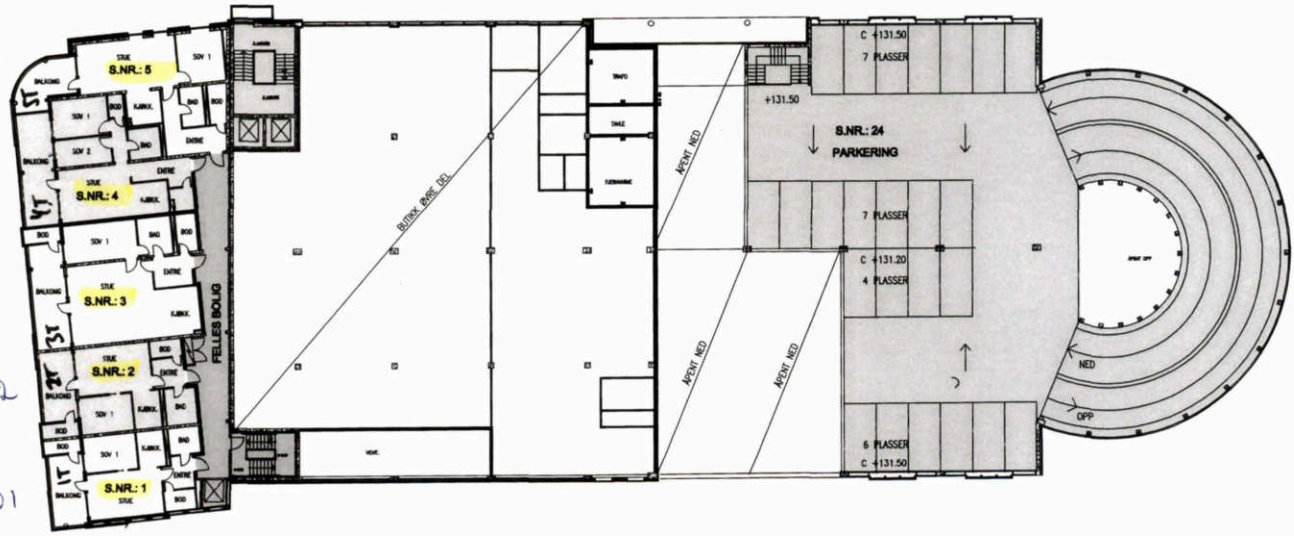
P-HUS

FORRETNING

FELLESAREAL BOLIG

SKI Kv. 16 1ETG. FORRETNING-PARKERING MÅL 1:400 SIDE 1

H0205



H0202

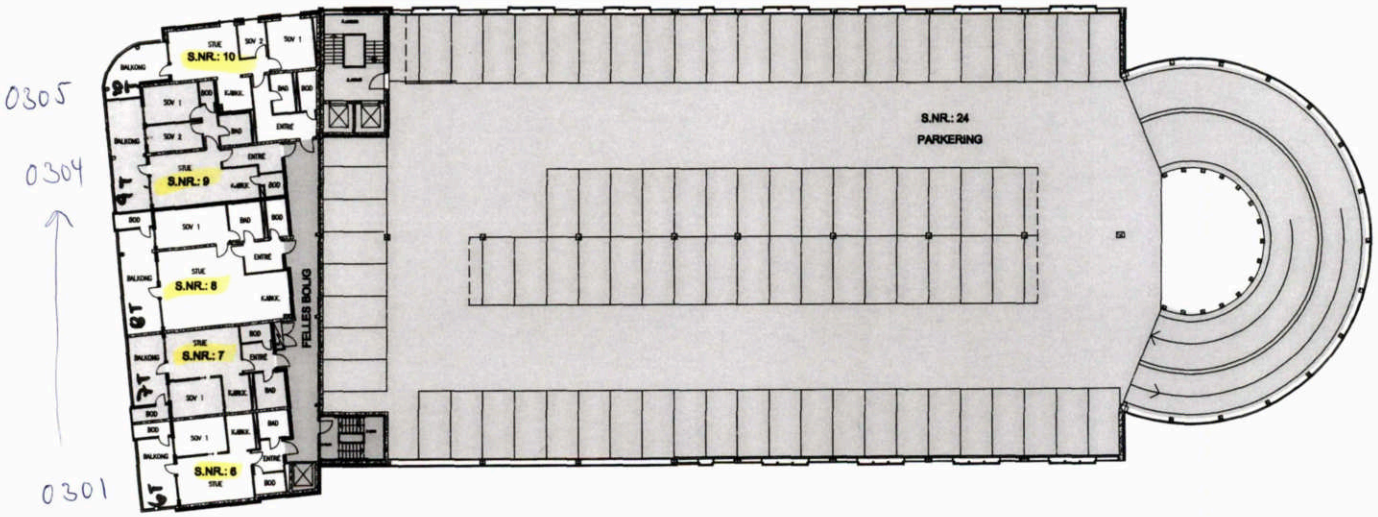
H0201

TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

6950 Sentrumsv. 8

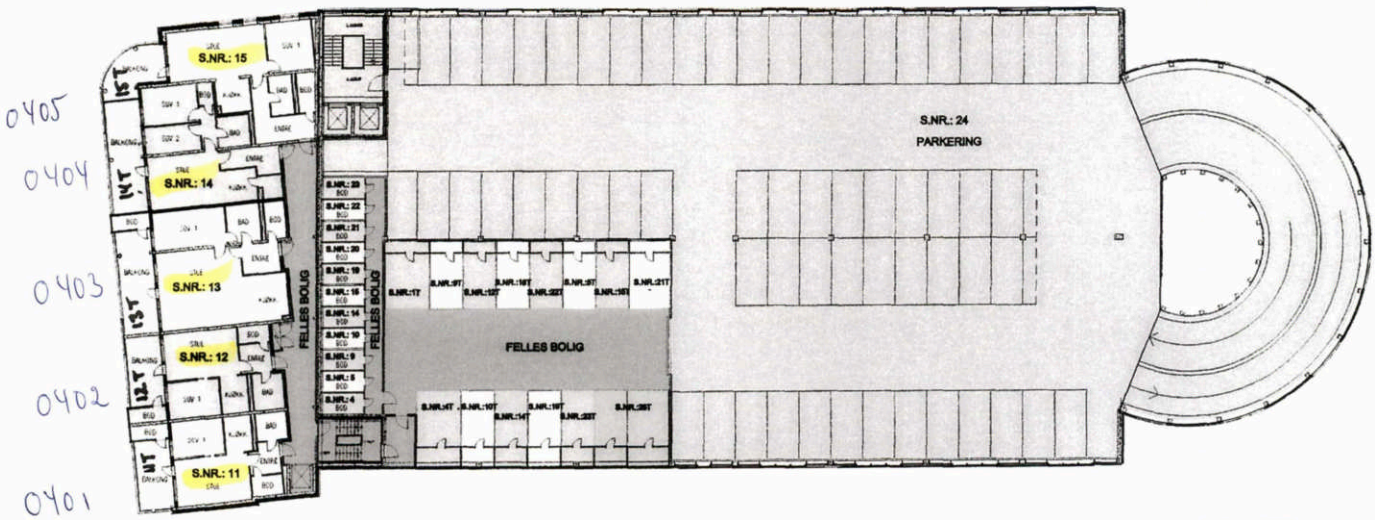
SKI Kv. 16 2ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400 SIDE 2



TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

SKI Kv. 16 3. ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400 SIDE 3



TEGNFORKLARING

P-HUS

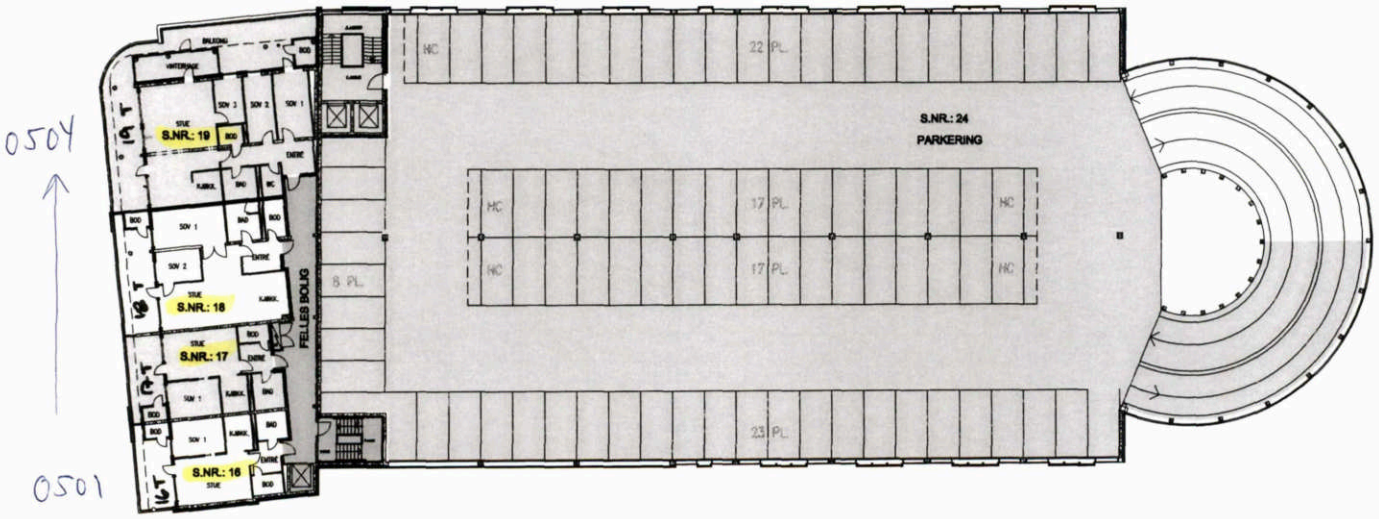
FORRETNINGSAREAL

FELLESAREAL BOLIG

BOLIG

BOLIG

SKI Kv. 16 4 ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400

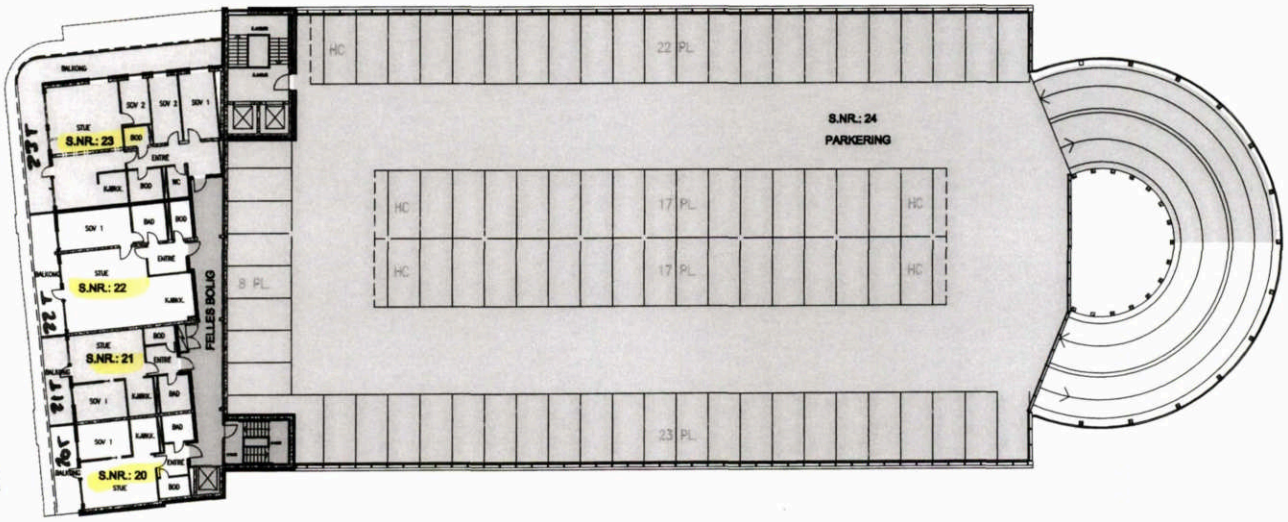


TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

SKI Kv. 16 5 ETG. BOLIG -PARKERING MÅL 1:400 SIDE 5

0604



0601

TEGNFORKLARING

- P-HUS
- FELLESAREAL BOLIG
- BOLIG
- BOLIG

SKI Kv. 16 6 ETG. BOLIG - PARKERING MÅL 1:400 SIDE 6

Reguleringsbestemmelser for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplan, samt del av Jernbaneveien

Plan-ID: 201902
Plantype: Detaljregulering
Datert: 14.06.2022, med endringer sist av 10.09.2025
Arkivsak: 20/00102
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av utvalg for AKB: 30.05.2022
Sak: 50/22
Vedtatt av kommunestyret: 08.06.2022
Sak: 59/22
Endringer vedtatt av kommunestyret: 22.10.2025
Sak: 106/25

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er transformasjon og utvikling av deler av Ski sentrum. Planen legger rammer for etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, samt torg og strukturerende gatetun som grønne og bymessige møteplasser. I tillegg reguleres del av Jernbaneveien for å utvide gang- og sykkelforbindelsen på østsiden.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 08.06.2021, sist revidert 06.03.2025:

[VN1] over grunnen

[VN2] på grunnen/vannoverflate

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt BKB1-BKB6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_SV1-3
2013	Torg	Felt ST1-4
2014	Gatetun	Felt SGT1 - SGT18
2015	Sykkelvei og fortau	Felt o_SGS1 - SGS3

2019	Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG1 – SVG3

2.3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235	Gjennomgående gangvei	område #1 og #2
1235	Områder tilknyttet rekkefølgebestemmelser	område #3 og #4

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Maksimum 70 % av fasadeliv skal følge fortauslinje eller annet offentlig byrom.

Det tillates overdekket sykkelparkering, veksthus, nettstasjon og nedgravde avfallscontainere utenfor angitte byggegrenser. Slike tiltak tillates likevel ikke mot fylkesvei.

3.2 Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan for det omsøkte byggetiltaket i målestokk 1:200. Grunnlagskartet skal inkludere alle eiendommer innenfor triangelet Åsenveien, Sanderveien og Jernbaneveien. Utomhusplanen tar med seg fotavtrykk for bebyggelse i 1. etasje (2. etasje ved lokkløsning). Utomhusplanen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- Terrenglinjer med nye og gamle koter
- Gangareal med trapper og ramper
- Overgang til naboeiendommer
- Veier, atkomster og skilting
- Plassering og utforming av leke- og uteoppholdsareal
- Møblering
- Utforming av taklandskap (private og felles) med takhager, takterrasser og grønne tak
- Beplantning, inkl. arter forslag
- Blågrønnstruktur
- Belysning
- Støttemurer
- Overvannshåndtering og flomveier
- Materialvalg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Plassering av avfallsløsninger
- Plassering av nettstasjon
- Varelevering
- Snøopplag (lagring av sand/snø/ og andre faste elementer)
- Interne gangveier og utrykningsveier for brann og redning med oppstillingsplass
- Støyskjerming
- Parkeringsplasser på terreng for bil og sykkel

3.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- Felles minste uteoppholdsareal (FMUA) skal være minimum 20 % av boligenes BRA. Balkonger / privat

uteareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

- Beregning av FMUA skal gjøres for hvert enkelt av feltene BKB1 - BKB6.
- Minimum 75 % av FMUA skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Resterende FMUA kan plasseres på takterrasser.
- For felt BKB1 tillates det opp til 50 % av FMUA kan plasseres på takterrasse.
- For boliger på bakkenivå skal privat MUA være minimum 5 $m^{2.}$

3.3.1 Kvalitet

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal oppfylle følgende krav:

- Ha høy kvalitet og naturlige, varige, giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergi fremkallende materialer. Underlag av plast- og gummigranulater tillates ikke.
- Ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer.
- Ha skjermede områder og gode romlige sammenhenger.
- Være sammenhengende.
- Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
- Opparbeides for lek og opphold tilpasset for ulike aldersgrupper og ulikt funksjonsnivå.
- Kunne brukes hele året.
- Være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
- Minst 40 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 14.00 til kl. 20.00.
- Privat MUA skal være direkte solbelyst minimum 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18
- Minimum 50 % av FMUA skal beplantes med trær og annen vegetasjon, og ha dybde av vekstjord på minimum 80 cm på terreng over lokk på områder hvor det skal plantes nye trær. Øvrige vegetasjonsområder på garasjeanlegg skal ha jorddybde av vekstjord på minimum 20 cm.
- Uteoppholdsarealer på tak skal beplantes.
- På resterende takareal skal det etableres ekstensive og semi-intensive grønne tak.
- Uteareal kan bare inngå i FMUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.
- I felt BKB1 tillates det at avstanden mellom bygningene er minimum 0,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde maksimum 50 % av bygningsrekkens lengde.
- Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal.
- Uteareal på terreng skal ha en buffersone/avstand til boliger og privat uteareal på minst 3 meter for å kunne medregnes i FMUA. I buffersonen skal det ikke være tilrettelagt for aktivitet og opphold. Sonen skal utformes på en måte som hindrer innsyn til privat uteoppholdsareal og oppholdsrom i boligen.
- For den del av FMUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter.
- Innenfor planområde skal det oppføres lekeplasser i tråd med krav i kommuneplan jf. §11. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet.
- I FMUA tillates pergola, overdekket sykkelparkering, installasjoner eller annen åpen overdekning av utemøbler.

Arealer som ikke kan inngå i beregningen av FMUA er:

- Terrasser i tilknytning til boenheter
- Balkonger og verandaer
- Areal for avfall og til avfallshenting
- Sykkelparkering
- Kjøreareal
- Kant- og restarealer rundt bebyggelse som ikke er egnet til uteoppholdsfunksjoner
- Areal inntil kjørevei eller parkeringsplass som ikke oppfyller krav til støy og luftforurensning
- Areal som trengs å skjermes mot trafikkfare

3.3.2 Installasjoner

- Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur.
- Det tillates ikke gjerder på bakkeplan.

3.4 Estetikk og utforming for bebyggelse

3.4.1 Materialer

- Skal være robuste med lang levetid.
- Skal være giftfrie, miljøvennlige og ikke-allergifremkallende.
- Det skal vektlegges utforming og variasjon i bruk av farger og materialer som bidrar til positive visuelle opplevelser og gir god orientering for personer med nedsatt funksjonsevne, samtidig skal det sikres helhetlig uttrykk for feltene.
- Minimum 90 % av belegning skal være permeabel for å sikre infiltrasjon og avrenning av overvann.

3.4.2 Takoppbygg og andre installasjoner

- Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, inkludert trapp, heisoppbygg, og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Gesimshøyde er sammenfallende med mønehøyde.
- Tekniske installasjoner på tak skal utgjøre maksimal 10 % av underetasjens overflate og trekkes inn fra gesims som vender mot gate og indre gårdsrom med like mange meter som installasjonens endelige høyde.
- Transparent rekkverk på takterrasser tillates 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
- Oppbygging på tak i forbindelse med takterrasser (plantekasser, møblering, pergola, drivhus, bod, etc.) er tillatt maksimal 3 meter over gesimshøyde.
- Der heis og trapp kun betjener takterrasse, tillates det at slike tekniske installasjoner har høyde opp til 4,0 meter over gesims. Resterende tekniske rom for heis og trapp skal maksimalt være 1,5 meter over gesimshøyde ved øverste etasje.
- Utendørs funksjoner som sykkelskur, trafostasjon, skjermvegger og pergola mm. skal utformes med en helhetlig og konsekvent bruk av fasadematerialer av god kvalitet.

3.4.3 Balkonger og terrasser

- Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet

og innpasses i fasaden.

- Innglassing av balkonger tillates kun mot fylkesvei og skal være en integrert del av fasadens arkitektoniske utforming.
- Balkonger og terrasser kan ikke krage utover formålsgrenser og byggegrenser mot fylkesveier. På fasader som ikke vender ut mot gatetun og torg kan markterrasser og balkonger krage maks 1,5 meter ut over byggegrensen.
- Mot gatetun og torg er det kun tillatt med utkragede balkonger fra og med 3. etasje og maksimum utkragning på 0,5 m fra fasadeliv.
- Det er ikke tillatt med svalganger.

3.4.4 Fasader

- Bebyggelsens fasader mot torg, gatetun og indre gårdsrom skal gis en småskalert utforming med høy grad av variasjon i form av fasadesprang, relieffvirkning og med bruk av minimum 3 ulike typer bygningsmaterialer.
- Maksimum 70 % av fasadenes flater kan være glass.
- Fasader skal deles opp med vertikale felt i en jevn rytme, og bebyggelsens lengdefasader skal brytes tilsvarende med variasjon i plassering av fasadelinjen.
- Utforming av fasade må hindre ekko og sikre god akustikk i offentlige byrom, samt private gårdsrom.
- I 1. etasje skal minst 70 % av gateløpet ha aktive fasader dvs. at det skal være åpne vindusflater uten foliering.

3.5 Parkeringskrav og avkjørsler

- Bilparkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng, unntatt der bilparkering tillates etablert i etasje for dagligvareforretning i BKB5. Bilparkeringen i 1.etasje skal ikke eksponeres mot fasade.
- Felles parkeringsanlegg for personbiler skal ha innvendig fri høyde under tak på minst 2,3 meter og minst 2,4 meter for den delen av parkeringsanlegget som har parkeringsplasser for forflytningshemmede.
- Portåpningen skal ha en høyde på 2,4 meter.
- Innendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Byggforskblad 312.130 V3.0 datert mars 2015 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.
- For bolig skal minimum 5% av p-plassene være gjesteparkering.
- Det skal etableres totalt 100 offentlig tilgjengelig parkeringsplasser i et felles anlegg innenfor planområdet. Det tillates å etablere de offentlige tilgjengelige parkeringsplassene i eksisterende parkeringshus på eiendom 134/344.
- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for dette.
- Der stigebil skal ha oppstillingsplass må dekke dimensjoneres for punktlasten.
- Alle bilparkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av el-kjøretøy og ha tilstrekkelig strømtilførsel.
- I parkeringskjeller skal det også tilrettelegges for lading av el-sykler.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som parkeringsplasser for forflytningshemmede med minstestørrelser på 4,5 meter x 6 meter og iht. Statens vegvesens håndbok V129.

Parkering for bil	Minimum og maksimalt antall plasser *
Bolig	Min. 0,3 og maks. 0,7 plass pr. boenhet
Kontor	Maks. 0,7 plass pr. 100m2 BRA
Dagligvare/annen forretning i BKB5	Min. 0,1 og maks. 1,0 plass pr. 100m2 BRA
Parkering for sykkel	Minimumskrav
Bolig og kontor	2,5 plass pr. 100m2 BRA
Forretning	1,0 plass pr. 100m2 BRA
Barnehage	1,0 plass pr. årsverk
Parkering for motorsykkel og annet fremkomstmiddel	Minimum og maksimalt antall plasser
Bolig, kontor og forretning	Min. 0,1 og maks. 0,1 plass pr. boenhet

*) Ved etablering av bilpool, beregnes det at én bilpool-parkeringsplass erstatter fem vanlige bilparkeringsplasser. Dette gjelder ikke parkeringsplassene avsatt til HC-parkering

3.6 Sykkelparkering

- Minimum 30% av plassene for sykkel skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier eller heis i parkeringsanlegg ved den enkelte bygning.
- Minimum 50 % av den samlede sykkelparkeringen i hvert felt skal være overdekket. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minst 10 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- Minimum 5 % 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.
- Det skal etableres arealer innendørs for service og vask av sykler.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- Ved etablering av sykkeldelingsordning for transportsykling, kan hver slik sykkelparkeringsplass for transportsykler erstatte fem ordinære sykkelparkeringsplasser.

3.7 Overvannshåndtering

- Dimensjonerende nedbør skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende BGF. Dimensjonerendenedbør defineres som 20 - års nedbør med klimafaktor 1,5.
- Håndtering av overvann skal følge tre-trinns strategien.
- Overvann skal så langt det lar seg gjøre, tas hånd om åpent og lokalt.
- Det skal avsettes tilstrekkelig kapasitet for overvannshåndtering iht. til overordnet strategi.
- Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
- Overvann fra bygg og harde flater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger.
- Valg av overvannshåndtering skal vises i utomhusplanene og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.

- Håndtering av overvann skal integreres som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene og styrke det biologiske mangfold.
- Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.
- Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det verken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

3.8 Flom og flomveier

- Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier.
- Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres.
- Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier, og som prinsipp skal 200 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) ikke medføre en vannstand på mer enn 10 cm.
- Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.
- Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- Eksisterende konstruksjoner innenfor planområdet som hindrer flomveiene, skal vurderes fjernet.
- Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Gjennomgående nødflomveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.9 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) skal beregnes etter NS3845:2020 for hvert enkelt av feltene BKB1 – BKB6, og foreligge innen søknad om rammetillatelse. Følgende minimumskrav gjelder for BGF:

- BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6: 0,7
- SGT1-17 og ST1-4: 0,6

Delområder regulert til torg og gatetun skal danne en helhetlig byromsstruktur. BGF for disse delområder beregnes derfor for to delområder:

- BGF-delområde nord: SGT1-8: 0,6 (regnes samlet)
- BGF-delområde sør: SGT9-17 og ST1-4: 0,6 (regnes samlet)

3.10 Biologisk mangfold

- Det skal fortrinnsvis benyttes arter som naturlig forekommer i regionen og pollinator- og allergivennlige vekster.
- Ved all beplantning med arter som ikke er naturlig hjemmehørende i Norge skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering jf. §§ 18 og 23 i Forskrift om fremmede organismer.

3.11 Universell utforming

- Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer innenfor planområdet.

- Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

3.12 Renovasjon

- Utforming av standplass og kjørbar vei skal være i samsvar med ansvarlig renovatørs sin tekniske avfallsveileder og i tråd med prinsipper i plan for helhetlige renovasjon i Ski sentrum (vedtatt 2024).
- Renovasjonsanlegg skal plasseres og utformes slik at det ikke virker dominerende i gate og byrom, og ikke vanskeliggjør frisikt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.
- Renovasjonsanlegg skal i materialbruk og utforming samspille med øvrig byromsareal og bebyggelse.

3.13 Fjernvarme

Det stilles krav om tilknytting til fjernvarmeanlegget. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom:

- Det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme, jfr. pbl § 27-5.

3.14 Støy

Det skal utføres en detaljert støyfaglig utredning for bygging av ny støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Utredning skal også beregne refleksjonsstøy for nabobebyggelse. Avbøtende tiltak skal beskrives. Det tillates overskridelse av grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse fra vei- og jernbanetrafikk for fasader som vender mot jernbanen og Sanderveien. Som avbøtende tiltak skal følgende, oppfylles for planen:

- Boenheter i gul eller rød støysone skal være gjennomgående og skal ha minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side og vendt bort fra støykilden, hvor støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021 tilfredsstilles.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 2 i T-1442/2021.
- Støyfølsomme funksjoner skal ikke etableres i 1. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien.
- Utvendig kledning og detaljering av fasader skal utformes slik at refleksjonsstøy ikke øker merkbart (> 3dB) sammenlignet med eksisterende situasjon.
- Der boliger blandes med andre bruksformål, skal bruksformålet være forenlig med boligformålet, og etasjeskillets konstruksjon skal være dimensjonert etter NS 8175 – lydkrav til boliger og NS 8176 – vibrasjoner fra samferdsel.

3.15 Støy i anleggsperioden

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet.

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (man-lør) (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23)	Støykrav på søndag/ helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger	65	60	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme

- Dersom bygge -og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08 - 17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeider på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.
- For arbeider med varighet over 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med 5 dB, i tråd med kapittel 6.1 i T-1442 /2021. Dersom bygge -og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

3.16 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg universell utformet fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet, med separat gangvei med fast dekke, min. bredde 2,5 meter, skilting og manuell dirigering av anleggstrafikk.

3.17 Miljødokumentasjon

En miljøoppfølgingsplan (MOP) skal følge prosjektene som ett levende dokument gjennom prosjekteringsfaser og gjennomføring. For bygg som BREEAM- sertifiseres, skal alternativ dokumentasjon godtas. Det skal dokumenteres hvordan kravene i Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig byutvikling i Ski kommune (18.12.2014) er ivaretatt.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BKB6)

4.1.1 Fellesbestemmelser og arealbruk

- Innenfor området tillates oppført boligbebyggelse/ tjenesteyting / forretning / kontor / bevertning / kultur/ hotell.
- I hvert enkelt delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.
- Utomhusarealer skal utformes med robuste detaljer og materialer av god kvalitet.
- Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold, lek, trening og aktivitet. Beplantningsarealer skal innpasses i uteoppholdsarealer.
- Dekker skal være permeable.
- Publikumsrettet næring skal legges på bakkeplan mot tilliggende offentlige gater og gatetun.
- Næring skal ha inngang fra, og være henvendt mot, gater og offentlig byrom. Utforming av vindusoverflater og skilting skal være iht. kommuneplanens bestemmelser. Dører i næringslokaler

skal ikke slå ut over fortau.

- Kjeller skal oppføres innenfor hvert enkelt av feltene BKB1 - BKB6. Områder som grenser til hverandre kan ha felles, sammenhengende kjellere. Det tillates etablering av kulvert under terreng for sammenknytning av garasjeanlegg på tvers av felt under gatetun SGT1 - SGT17. Rampe ned til parkeringskjellere skal legges innenfor bygningslivene.
- Parkering/bod mm. under lokk skal ikke medregnes i utnyttelsen.
- Det skal etableres møbleringssone i tilknytning til inngangspartier for nye boliger med minimum bredde på 1,5 meter langs fasader mot offentlig byrom.
- For å skape variasjon i bebyggelseshøyder, tillates det kun at 60 % av bebyggelsen innenfor hver bygningsrekke for hvert felt, går opp til feltets maksimal regulerte gesimshøyde. Det skal være en høydeforskjell på minimum 1 etasjes høyde.
- Det skal sikres nødvendig tilgang for utrykningskjøretøy i tråd med kriterier fra lokalt brannvesen.

4.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks tillatt BRA *	Min. BRA næring	Maks. BRA næring	Maks BRA bolig (FMUA beregner)
BKB1	13100	1100	2700	10400
BKB2	12600	2250	5000	7600
BKB3	3900	300	700	3200
BKB4	9450	1200	2150	7300
BKB5	17300	1500	4000	13300
BKB6	8000	1000	2100	5900

*) over terreng og ikke medregnet privat åpent overbygget areal

4.1.3 Plassering og høyder

Maksimalt tillatte gesimshøyder er angitt som kotehøyder i plankartet og er nærmere detaljert i bestemmelser under § 4. Gesimshøyder er sammenfallende med mønehøyder.

4.1.4 BKB1

- Det skal etableres to overbygde gjennomganger med minimumsbredde som tilsvarer minimumshøyde på første etasjens høyde.
- I bygget på hjørnet av Åsenveien og Jernbaneveien skal første og andre etasje utformes med glassfasade.
- Innenfor felt BKB1 skal det i syd avsettes areal til vannfordrøyning under terreng.
- Innkjøring til garasjeanlegg skal skje i felt f_SGT15.

4.1.5 BKB2

- Næring skal etableres i første etasje mot Åsenveien.
- I bebyggelse på hjørnet Åsenveien-Sentrumveien, tillates næring i alle etasjer.
- Det tillates uteoppholdsareal på lokk i samsvar med byggegrenser.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB3.
- Det skal etableres en nabolagsplass i nordre del av byrommet i BKB2.

4.1.6 BKB3

- Publikumsrettet næring skal legges i 1. etasje og i tillegg tillates i 2. etasje mot torget og Sentrumveien.
- Utforming av uteoppholdsareal skal samordnes med uteoppholdsareal i BKB2.

4.1.7 BKB4

- Det skal legges næring i 1. etasje mot Åsenveien.

4.1.8 BKB5

- Det tillates varelevering til dagligvare over feltene o_SGT2 og o_SGT5, med inn- og utkjøring i nordre del av Sentrumveien.
- Ved etablering av lokk tillates det parkeringsplasser i første etasje for dagligvareforretning, med egen innkjøring i felt f_SGT9. Parkering skal ikke eksponeres mot fasade.
- Der det er angitt i vertikalnivå 2, er det tillatt med en utkragning i bygningsvolumet fra og med kotehøyde c + 130,5 og opp til regulerte maks kotehøyde i tilliggende hovedvolum. Fri høyde fra gang- og sykkelveien til underkant utkraging skal være minimum 3,1 meter.

4.1.9 BKB6

- Innkjøring til garasjeanlegg skal skje i felt f_SGT17.
- Ved etablering av lokk i henhold til byggegrenser, skal parkering ikke eksponeres mot fasade.
- Der det er angitt i vertikalnivå 2, er det tillatt med en utkragning i bygningsvolumet fra og med kotehøyde c + 130,1 og opp til regulerte maks kotehøyde i tilliggende hovedvolum. Fri høyde fra gang- og sykkelveien til underkant utkraging skal være minimum 3,1 meter.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Torg (felt o_ST1 og f_ST2-4)

- Torg og gatetun skal ha sammenhengende utforming og etterstrebe en opparbeidelse i tråd med retningslinjene til byromskategori 1 i Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum.
- Arealene f_ST2-4 skal være en overgangssone mellom bebyggelse og torget. Det tillates møblering i sonen ved etablering av næringsarealer.
- Det tillates ikke kjøring for personbiler over torget.
- Det skal brukes vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.
- Det skal legges til rette for aktiv bruk av byrommet herunder servering, aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.
- Overflater, materialvalg, belysning, byromsutstyr og lekemøbler, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard, estetikk, funksjonalitet, langvarighet og materialkvalitet.
- Det skal være oppholds- og rekreasjonsmuligheter i form av benker, romskapende elementer, skulpturelle sittemøbler og/eller lignende.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger og være dimensjonert for kjøring med utrykningskjøretøy.

5.2 Gatetun (feltene SGT1 – SGT18)

- For arealene SGT1 – SGT18, skal prinsippet i Funksjons- og designplan for Ski sentrum (vedtatt 02.02.2018) om soneinndeling legges til grunn. Det skal være soner for trygg ferdsel, møblering, opphold, renovasjon, nyttetrafikk/varelevering/utrykningskjøretøy og overvannshåndtering. Sonene skal defineres enten med bruk av ulike typer belegg, taktile flater, farge eller vegetasjon. Det skal ikke være høydeforskjeller i gatens tverrsnitt og arealene skal være universell utformet.
- Personbiltrafikken skal begrenses til kun inn- og utkjøring til/fra parkeringskjeller.
- Utforming skal gis særlig kvalitet og oppmerksomhet. Arealene skal invitere til opphold og møter på tvers av generasjoner.
- Møblering, beplantning og permeable dekker i feltene tillates.
- Gatetunene skal være åpne og allment tilgjengelige. Arealene skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og ulike aktiviteter slik at de blir en naturlig del av uteoppholdsarealet.
- Areal til gang- og sykkelforbindelse skal ha minimum 4 meter fri bredde mot tilgrensende bebyggelse.
- Arealene skal være kjørbart for utrykningskjøretøy, renovasjon, HC-biler og for tidsregulert varelevering.
- Opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, uteservering, opphold, lek og aktiviteter skal ikke komme i konflikt med framkommelighet.
- Det skal være åpen håndtering av overvann, med sammenhengende blågrønnstruktur fra o_SGT2 til torget. Overvannsløsninger skal gi kvalitet i uterommene.
- Nedkjøring til garasjeanlegg skal skje i feltene f_SGT15, f_SGT17 og f_SGT9.
- Det skal etableres både et visuelt og taktilt skille mellom o_SGT16 og SGT13, samt mellom o_SGT10 og o_ST1 for å signalisere overgangssone. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende veiformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser.

5.3 Veg (Felt o_SV1-3 – Jernbaneveien)

- Jernbaneveien opparbeides som kollektivgate etter godkjent teknisk plan.
- I feltene o_SVG1-3 skal det plantes trær i rekke, med rot-forsterkning som vist i teknisk plan.
- Felt o_SGS1-3 skal utformes som 3 meter bred sykkelvei og 2 meter bredt fortau.
- Før igangsetting av tiltak, skal tekniske planer være godkjent av fylkesveimyndighetene i forbindelse med søknad om rammetillatelse for veg.

§ 6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

- I bestemmelsesområde #1 og #2 skal det være sikret minimum 6 meters bred sone for etablering av gjennomgående gangvei.
- Gangveien skal;
    - være en sammenhengende forbindelse mellom Jernbaneveien og Sanderveien
    - være universelt utformet
    - ha en hensiktsmessig utforming for allment bruk
    - være åpen og offentlig tilgjengelig
    - tilrettelagt for helårs gangtrafikk
- Det tillates ikke bebyggelse innenfor bestemmelsesområde, unntatt i bygningsrekken mot Sentrumveien hvor det tillates overbygget gjennomgang med minimumsbredde på 6 meter og

minimumshøyde 4,5 meter.

6.2 Bestemmelsesområde #3 og #4

- Bestemmelsesområde #3 og #4 er tilknyttet rekkefølgebestemmelser for gatetun og deler av Jernbaneveien, jfr. § 7.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

7.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis for byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være oppfylt:

- Det tillates oppdeling av byggefeltene så fremt hver eiendom sikrer utearealer i tråd med § 3.3 og parkeringskrav og avkjørsler jf. § 3.5.
- Ved en trinnvis utbygging innenfor enkeltfelter, skal det vises en plan for fordeling av infrastrukturtiltak mellom de ulike byggetrinnene og hvordan tiltakene gjennomføres i sin helhet.
- Detaljplan for VA skal være en videreføring av VA-rammeplanen. Løsninger i detaljplanen må godkjennes av kommunens VA myndighet. Nødvendig tillatelser for å legge infrastruktur må være gjennomført og foreligge rammesøknaden.
- Ved søknad for SGT- og/eller ST-enkeltfelt skal det dokumenteres at disse opparbeides i tråd med en helhetlig løsning for BGF-delområdet jf. § 3.8. Enkeltfeltet behøver ikke selvstendig oppfylle BGF kravet. Dokumentasjonen skal revideres dersom senere utarbeidede landskapsplaner avviker fra tidligere innsendt dokumentasjon.
- Rammeplan for anlegg for energiforsyning.
- Rammeplan for annen teknisk infrastruktur, inkludert kjøreveg, atkomst og avkjørsel.
- Trafikkplan
- Miljøoppfølgingsplan jf. § 3.16
- Støyfaglig utredning for det omsøkte byggetiltak og tilliggende områder som redegjør for nødvendig støyskjerming og/eller avbøtende tiltak, samt støyprognose for anleggsarbeidet, jf. § 3.14
- Kvalitetsprogram for miljø og energi jf. § 3.16
- Utredning av både varig og midlertidig renovasjonsløsning skal saksbehandles og godkjennes av ansvarlig renovatør.

Før det kan gis rammetillatelse til byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket være avklart.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til første byggetiltak innenfor feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal tiltakene for feltene nevnt nedenfor være sikret opparbeid:

(Da flere områder innenfor Ski sentrum er blitt detaljregulert, viser enkelte av benevnelsene til detaljreguleringsplaner. Dette fremgår av teksten.)

Fra Områderegulering for Ski sentrum vedtatt 11.05.16, rev. 22.02.22;

Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

Gatetun, gangveier og gang- og sykkelveier:
- o_GS2 (ved Vestråtparken (o_Park4))
- o_GS5 (ved Ski skole)
- o_GT6 (ved Øvre torg)
- o_GT8 (Idrettsveien)
- o_GT9 (Idrettsveien)
- o_GT10 (Skoleveien)
- o_GT11 (Idrettsveien)
- o_GT13 (Torgveien)
- o_GT14 (Sentrumsveien)
- o_GT17 (Sentrumsveien)
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av veien

Veger:
- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst, o_GS12.

- Gangbro over jernbanen sør for Nordbyveien bro samt utbedring av forholdene for syklende over Nordbyveien bro, jf. formannskapsvedtak 22/24 datert 16.04.2024

Overvannsbasseng:

Overvannsbasseng (o_V13) med permanent vannspeil som forhindrer flomskade og forurensning nedstrøms, i tråd med «Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum del II».

Parker:
- o_Park4 (Vestråtparken nord)
- o_Park6 (ved Skolekvartalet)

Torg:
- o_Torg1 (Nedre torg)
- H810_7 (ST1-4 i detaljregulering for Ski sentrum syd)

Felt fra detaljreguleringsplan for videregående skole og boliger i Ski sentrum:
- o_SGT1
- o_SGT1_2
- o_SGT3
- o_GKG

Felt fra detaljreguleringsplan for Sanderveien:
- o_SGS1 - o_SGS5 (gang- og sykkelvei)
- o_SVG1 - o_SVG7 (annen veigrunn)
- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

Felt fra detaljreguleringsplan for FV 152 Kirkeveien:

- o_SF (sørsiden)

- o_SS (sørsiden)

Felt fra detaljreguleringsplan for Waldemarhøyveien 1:
o_GP1 (park)

Tiltakene over anses som sikret opparbeidet når tiltakshaver og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale.

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være ferdigstilt:
- All eiendomsdannelse innenfor omsøkte tiltak, slik det fremgår av plankartet, (fradeling, sammenføying osv.) skal være utført.
- Detaljplan for overvann og flom, som skal være en videreføring av rammeplan for overvann og flom, og vise løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur, samt vise hvordan løsningene sikres ved trinnvis utbygging. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Detaljplanen skal samordnes med utomhusplan.

7.2.1 Teknisk plan

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være ferdigstilt:

- Teknisk plan (byggeplan) for del av Jernbaneveien i henhold til vegnormalene i håndbok R700 Tegningsgrunnlag, samt godkjent av fylkesveimyndighetene.

7.2.2 Krav til dokumentasjon

Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende dokumenteres og sendes inn til kommunen:

- Utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet
- Plan for anleggsgjennomføring som dokumenterer hvordan sikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt
- Miljøoppfølgingsplan
- Ved søknad av enkeltfelt skal nytt beregningsskjema for blågrønn faktor være revidert i tråd med nyere landskapsplan.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 skal følgende være oppfylt:

- Uteoppholdsareal for det omsøkte byggetiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til krav om FMUA i § 3.3, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.
- Alle permanente støyskjermingstiltak eller avbøtende tiltak for bebyggelsen innenfor samme byggetrinn være utført for byggetiltaket.
- VA-anlegg, overvannsanlegg og offentlige trafikkområder som skal overtas av kommunen må være opparbeidet iht. kommunens normer.
- Parkeringsanlegg for privat- og gjesteparkering for feltet må være opparbeidet i henhold til § 3.5.
- Feltets del av gangvei i bestemmelsesområde #1 og #2 jf. § 6 må være opparbeidet.

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB1 #3 (sør) skal følgende være opparbeidet:

- Del av gatetun mot Jernbaneveien (feltene f_SGT12, o_SGT13, f_SGT15 og o_SGT16) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av Jernbaneveien (feltene o_SV2, o_SGS2 og o_SVG2)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB1 #4 (nord) skal følgende være opparbeidet:

- Del av Jernbaneveien (feltene o_SV3, o_SGS3 og o_SVG3)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB2 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene f_SGT1, o_SGT2, o_SGT5, o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av torget (felt o_ST1). Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB3 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene f_SGT4, o_SGT5, f_SGT7 og o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av torget (felt o_ST1 og f_ST2). Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB4 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene o_SGT2, f_SGT3, o_SGT5, o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av gang- og sykkelvei langs Sanderveien (kun felt o_SGS4 på vestsiden av Sanderveien) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Del av torget (felt o_ST1). Utforming skal være iht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805).
- P-plasser for eksisterende sameie i felt BKB4 og 100 offentlig tilgjengelige p-plasser

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB5 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun i Sentrumveien (feltene o_SGT5, f_SGT6 og o_SGT8) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av gatetun mot Sanderveien (feltene f_SGT9 og o_SGT10)
- Del av gang- og sykkelvei langs Sanderveien (felt o_SGS5) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Avkjørsel i Sanderveien (felt o_SKV4) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805).
- Del av torget (felt o_ST1 og f_ST3). Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg.
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

Før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak i feltet BKB6 skal følgende være opparbeidet:
- Del av gatetun mot Sanderveien (feltene o_SGT10 og f_SGT11) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Gatetun mot Jernbaneveien (feltene o_SGT13, f_SGT14, o_SGT16 og f_SGT17) iht. kvalitetskravene i § 5.2
- Del av gang- og sykkelvei langs Sanderveien (felt o_SGS6) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Avkjørsel i Sanderveien (felt o_SKV4) i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)
- Del av Jernbaneveien (feltene o_SV1, o_SGS1 og o_SVG1)
- Del av torget (o_ST1 og f_ST4) Utforming skal være i hht. § 5.1 og tilpasses slik at det oppleves som et helhetlig torg.
- Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)

Tabellen angir hvilke felt/tiltak som skal være opparbeidet før det gis første midlertidige brukstillatelse for

utbyggingsfeltet:

Felt/tiltak	Felt BKB1		Felt BKB2	Felt BKB3	Felt BKB4	Felt BKB5	Felt BKB6
	#3	#4					
Gatetun Sentrumveien							
Felt f_SGT1			X				
Felt o_SGT2			X		X		
Felt f_SGT3					X		
Felt f_SGT4				X			
Felt o_SGT5			X	X	X	X	
Felt f_SGT6						X	
Felt f_SGT7				X			
Felt o_SGT8			X	X	X	X	
Gatetun mot Sanderveien							
Felt f_SGT9						X	
Felt o_SGT10						X	X
Felt f_SGT11							X
Gatetun mot Jernbaneveien							
Felt f_SGT12	X						
Felt o_SGT13	X						X
Felt f_SGT14							X
Felt f_SGT15	X						
Felt o_SGT16	X						X
Felt f_SGT17							X
Gang- og sykkelvei i Sanderveien							
Felt o_SGS4 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)					X		
Felt o_SGS5 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)						X	
Felt o_SGS6 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)							X
Felt o_SKV4 i detaljreguleringsplan for Sanderveien (plan-id 201805)						X	X
Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien i detaljreguleringsplan for Sanderveien.			X	X	X	X	X
Torget							
Felt o_ST1			X	X	X	X	X
Felt f_ST2				X			
Felt f_ST3						X	
Felt f_ST4							X
Jernbaneveien							
Felt o_SV1, o_SGS1 og o_SVG1							X
Felt o_SV2, o_SGS2 og o_SVG2	X						
Felt o_SV3, o_SGS3 og o_SVG3		X					
P-plasser for eksisterende sameie i felt BKB4 og 100 offentlig tilgjengelige p-plasser					X		

Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles påfølgende sommer, senest innen 1.juli.

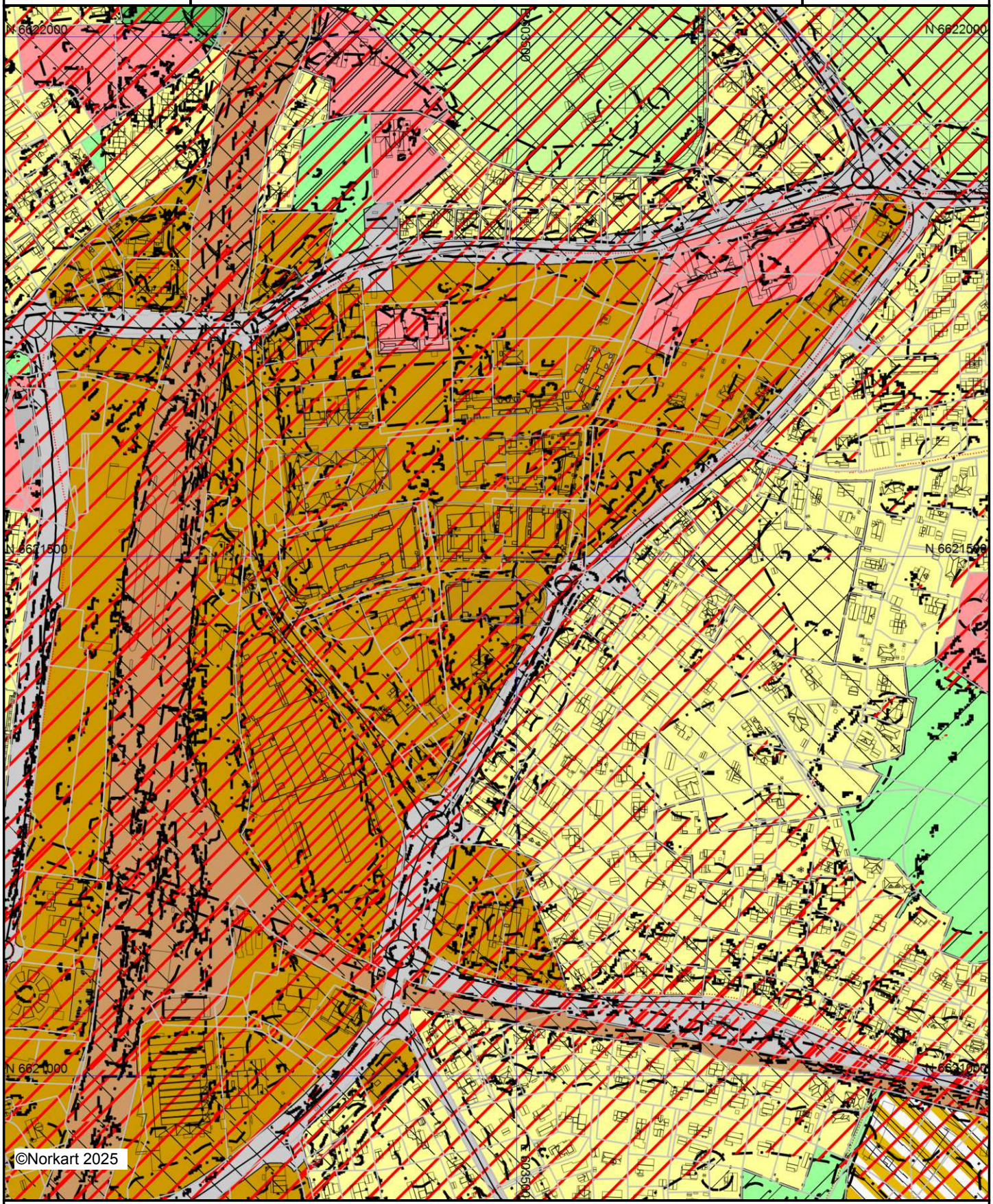
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/344/0/4
Adresse: Sentrumveien 8
Dato: 12.11.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsbestemmelser for Områderegulering Ski sentrum

Plan-ID: 201310
Plantype: Områderegulering
Datert: 11.04.2016
Arkivsak: L12/201310
Lovverk: Pbl 2008
Reguleringsendring: nr. 3
Datert: 22.02.2022
Arkivsak: 20/19187
Vedtatt av kommunestyret: 11.05.2022
Sak: 50/22

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7

Det regulerte området er vist på plankart datert 14.01.2015.

§ 1. FORMÅL

Hensikten med områdereguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvikling i Ski sentrum som er i tråd med mål og strategier i kommuneplanen.

Kommuneplanen har følgende mål for overordnet byutvikling:

- Ski skal være en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.
- Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for framtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem.

Områderegulering Ski sentrum skal bidra til langsiktighet og forutsigbarhet i sentrumsutviklingen, og være et godt grunnlag for offentlige og private initiativer og gjennomføring.

§ 2. PLANKRAV

2.1 Definisjoner

Arealplaner	
Områdereguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-2 og plankrav i kommuneplanen for Ski 2011 – 2022.
Detaljreguleringsplan	Iht. Plan- og bygningsloven § 12-3. Kan fremmes av private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer. Planene har 5 års varighet.
Gater, torg og parker	
Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB 139) og kommunens formingsveileder, «Utforming av gater og plasser i Ski sentrum».
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen).

Vann og avløp og overvannshåndtering	
Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde, dersom det har avgrenset nedslagsfelt. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdisponering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før detaljreguleringsplan for området er vedtatt. Kravet gjelder ikke tiltak på jernbane.

Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljreguleringsplan for mindre anlegg og konstruksjoner, samt nybygg, tilbygg eller påbygg mindre enn 700 m^2 BRA, og som ikke er i strid med denne planens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

2.3 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Reguleringsplaner listet opp i tabellen under skal fortsatt gjelde. Reguleringsplanene gjelder kun for angitte delfelt i tabellen. Unntaket er byggegrenser, hvor byggegrenser i områdereguleringsplan for Ski sentrum gjelder foran byggegrenser i reguleringsplanene.

Delfelt	PlanID	Navn	Vedtatt
JB1-2	201202	Ski stasjon	05.12.2012
Fri1, V26	237	Et område ved Waldemarhøy	11.05.2005
F/K/I1, V34	164	Et område ved krysset Jernbaneveien/Sanderveien, Ski sentrum	09.11.1988
BB4	199	Åsvegen 4 og 6	10.11.1998
BF19-20, B/F/K6-7, V16, V20	98	Området rundt Kråkstadvegen	24.10.1979
Fri6-7, V14-15, GS9	177	Søndre Finstad, Vestre del	11.03.1992
B/K1	252	Gårdstunet Nordre Finstad gård	28.11.2007

2.4 Utbyggingsavtaler

For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 29.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 12.06.2019.

Kostnader til felles infrastrukturtiltak skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder innenfor planområdet.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Forhold som skal redegjøres for i detaljreguleringsplan

Ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan skal det være utarbeidet illustrasjonsplan som minimum viser bebyggelsens plassering og fotavtrykk, felles uteoppholdsarealer, plassering av adkomst, renovasjon og parkering. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

Foruten illustrasjonsplan skal det utarbeides kartillustrasjoner, snitt, fotomontasjer eller 3D-perspektiver som redegjør for tiltakets omfang og påvirkning.

Ved byggetiltak som overskrider 5000 m^2 BRA skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for:

- muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
- muligheter for publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom
- muligheter for å styrke grønnstruktur, landskap, gate- og bebyggelsesstruktur
- muligheter for bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet, og fjerning av eventuell overflateparkering i planområdet og tilstøtende gater.

Hvilke forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid følger av kommuneplanens arealdel for Nordre Follo § 18, vedtatt 12.06.2019.

3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert ved prosent bebygd areal (% BYA), kombinert med tillatt byggehøyde angitt som maksimal kotehøyde. Ved beregning av % BYA skal parkeringsplasser på terreng medtas som bebygget areal med 15 m^2 pr. parkeringsplass.

3.3 Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet. Kvartaler med ulike byggehøyder er inndelt i soner avgrenset av høydelinjer i plankartet. Høydelinjenes plassering er retningsgivende og skal endelig fastsettes i detaljreguleringsplan.

3.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For områder som ikke omfattes av byggegrenser mot jernbanen, eller hvor byggegrenser ikke er vist i plankartet, er formålsgrenser sammenfallende med byggegrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom (torg, parker, etc.).

For arealer langs jernbanen skal følgene byggegrenser legges til grunn ved utbygging:

- 15 meter til konstruksjoner og bygninger
- 20 meter til boliger
- 5 meter til gang- og sykkelveier
- 9 meter til kjørevei og parkering

Avstand skal regnes fra midt nærmeste spor.

3.5 Boligstørrelser

I hvert delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.

3.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

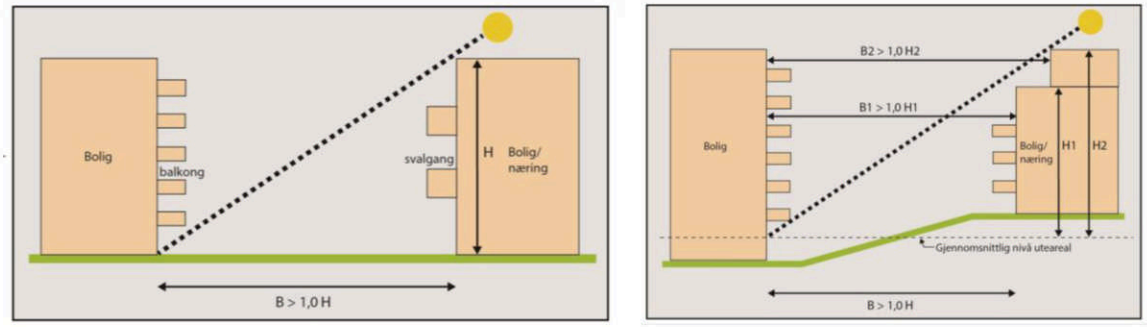
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk på/over gateplan. Øvrig del av felles

uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser. Minste felles uteoppholdsareal skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting-beregnings- og måleregler, H2300-B. Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum B>1,0 H. Avstand mellom motstående fasader måles mellom bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstandsnormen gjelder også for hver etasje som er tilbaketrukket fra hovedfasade. Avstandsnormen gjelder for eiendommer >600 m^2.
For den del av MFUA med størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, skal lengde/breddeforholdet ikke overstige 2:1 og minste bredde skal være 12 meter.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for Nordre Follo kommune.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.



Illustrasjon: *Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.*

På eiendommer der bebyggelsen kompletterer eksisterende bebyggelsesstruktur skal rammer for nybygg bestemmes ut fra eksisterende rammer som fasadeliv mot gate og gårdsrom, gesimshøyder og volumoppbygging.

I parker, torg og gater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplasser skal ha areal og utforming som beskrevet i kommuneplanen for Nordre Follo kommune.

3.7 Krav til utomhusplan

Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan som minimum viser terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger), bebyggelsens plassering og fotavtrykk, plassering av adkomst for beboere, varelevering, renovasjonskjøretøy, renovasjonsanlegg og parkering for bil og sykkel, samt bruken av utearealer. Det skal redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

3.8 Utforming av byrom og bygninger

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.
Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger mot offentlig gate eller byrom. Balkonger kan krage inntil 1 meter ut over formålsgrenser mot offentlig gate eller byrom, fra og med 3. etasje og høyere.

I bebyggelse, hvor førsteetasje benyttes til næring, skal førsteetasjens gulv plasseres i samme kote som det omkringliggende terreng. Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal gulvkoten ligge minimum 0,8 meter over offentlig gate eller byrom. Kravene kan fravikes i bebyggelse med blandet formål bolig/næring i førsteetasje.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 3,5 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

Gjenbygging av gateløp er ikke tillatt. Arkader og overbygde fortau er ikke tillatt mot Kirkeveien og Sanderveien. Overbygning som spenner over hele gatens tverrsnitt, og med bredde på mer enn 6 meter, er ikke tillatt.

3.9 Parkeringskrav

Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringsanlegg skal unngås i sentrale gater og byrom. Parkering i førsteetasje er ikke tillatt mot offentlig gate eller byrom.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1meter. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil, og maks 10 plasser, skal utformes for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Biloppstillingsplassene skal dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter. Plassene skal plasseres i enden av parkeringsrekker og i nærheten av inngangspartier. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

I leilighetsbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading. For offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg og næringsbygg skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for el-biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Bolig	Bil, maksimumskrav
2-roms leilighet eller større	Maks 1 plass pr. boenhet.
1-roms leilighet/hybel	Maks 0,5 plass pr. boenhet.

Næring/tjenesteyting	Bil, maksimumskrav
Kontor/administrasjon	Maks 0,7 parkeringsplass pr. 100 m^2
Forretning	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m^2
Kjøpesenter	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m^2
Tjenesteyting	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m^2
Bolig/næring/ tjenesteyting	Sykkelparkering, minimumskrav
Bolig	Minimum 2,5 plasser pr 100 m^2
Kontor	Minimum 2,5 plasser pr 100 m^2
Handel	Minimum 1 plasser pr 100 m^2
Skole*	Minimum 3 plasser pr årsverk
Barnehage	Minimum 1 plass pr årsverk
Treningssentre	Minimum 1 plass pr 100 m^2
Øvrig tjenesteyting	Antall plasser vurderes i den enkelte sak.

**ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, minimum 0,3 plasser per elev*

Minimum halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres i direkte tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Sykkelparkering kan være felles for flere eiendommer. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk. Sykkelparkering i konstruksjon skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier og utformes med tanke på tyverisikring.

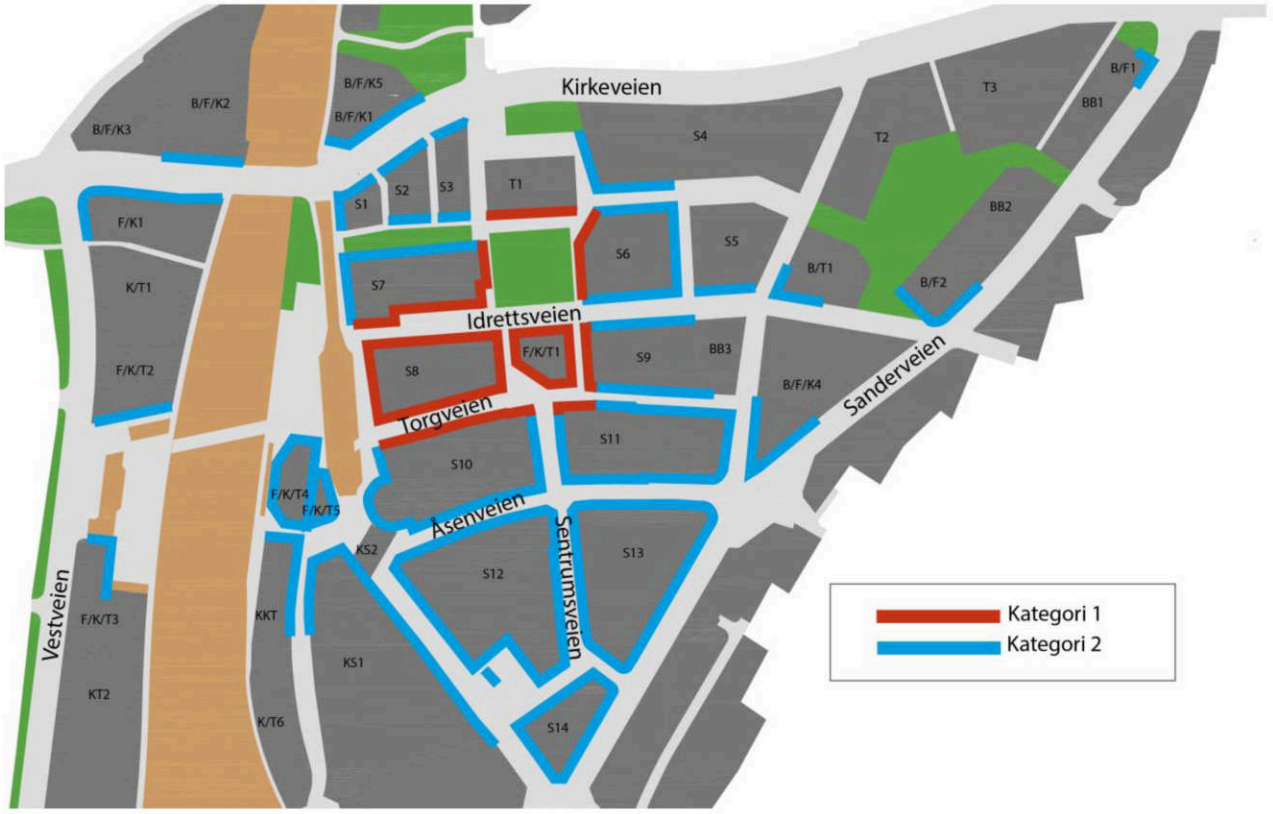
3.10 Innfartsparkering for bil og sykkel ved Ski stasjon

Ved Ski stasjon skal minimum 475 biloppstillingsplasser være reservert for togreisende. Av disse skal minimum 2/3 av biloppstillingsplassene lokaliseres på vestsiden av jernbanestasjon.

Ved Ski stasjon skal det etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser, hvorav halvparten skal være overdekket. Antall plasser skal fordeles omtrent likt mellom øst- og vestsiden av stasjonen. Det skal i forbindelse med sykkelparkeringen etableres minimum ett serviceanlegg for reparasjon og vedlikehold av sykler.

3.11Krav til publikumsrettet virksomhet

I sentrumskjernen skal det legges til rette for aktivt fasadeliv med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Som minimum skal publikumsrettet virksomhet etableres mot følgende gater og byrom:



Kategori 1 innebærer virksomhet med høy besøksintensitet, i den angitte fasadelengden. Virksomhet med høy besøksintensitet kan være forretning, bevertning, offentlig eller privat tjeneste- og kulturtilbud.

Kategori 2 innebærer publikumsrettet virksomhet i den angitte fasadelengden. Mindre besøksintensiv virksomhet, for eksempel meglerkontorer, resepsjonsarealer og liknende, skal som hovedprinsipp lokaliseres øst for Sentrumsveien og Øvre torg.

3.12 Fjernvarme

I konsesjonsområde for fjernvarme skal byggetiltak tilknyttes fjernvarmeanlegget. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3.13 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra

bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til tette overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Det er ikke tillatt å føre overvann til kommunale ledninger. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 legges til grunn.

- Løsning for overvannshåndtering skal vises i detaljreguleringer for de enkelte felt/kvartal.
- Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

Utbygging/prosjekter. 0,8
Allment tilgjengelige gater og plasser. 0,4

3.14 Flom og flomveier

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveger fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

3.15 Støy

Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal vise støyforholdene for nåværende situasjon og en prognosesituasjon i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Unntak gis for fasader som vender mot jernbanen, Vestveien, Kirkeveien og Sanderveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei- og jernbanetrafikk. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal som hovedregel være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles. Ensidige leiligheter mot nord er ikke tillatt.
  For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 2.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak. For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i retningslinje T-1442/2021.

3.16 Grunnforurensning

Ved planlegging av bebyggelse, uteareal og anlegg i områder hvor det kan være mistanke om grunnforurensning, skal det utføres grunnundersøkelser. Ved en evt. påvisning av grunnforurensning skal dette behandles i henhold til forurensningslovens kapittel 2.

3.17 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Reguleringsplan som inneholder byggverk og utearealer som utløser krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.

3.18 Biologisk mangfold

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mulig, bevares.

3.19 Svartelistearter

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

3.20 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Viken fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.21 Kvalitetsprogram

Det skal lages et kvalitetsprogram ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner som omfatter nybygg over 5000 m^2 BRA. Kvalitetsprogrammet skal med utgangspunkt i «*Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig sentrumsutvikling i Ski kommune*» redegjøre for transport, energibruk, bebyggelse og bokvalitet, by- og gaterom og blågrønn struktur.

3.22 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivende boligområder.

Et forslag til MOP skal foreligge sammen med forslag til detaljreguleringsplan, og legges samlet ut til offentlig ettersyn. Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før det foreligger et miljøoppfølgingsprogram godkjent av kommunen.

3.23 Grunnforhold

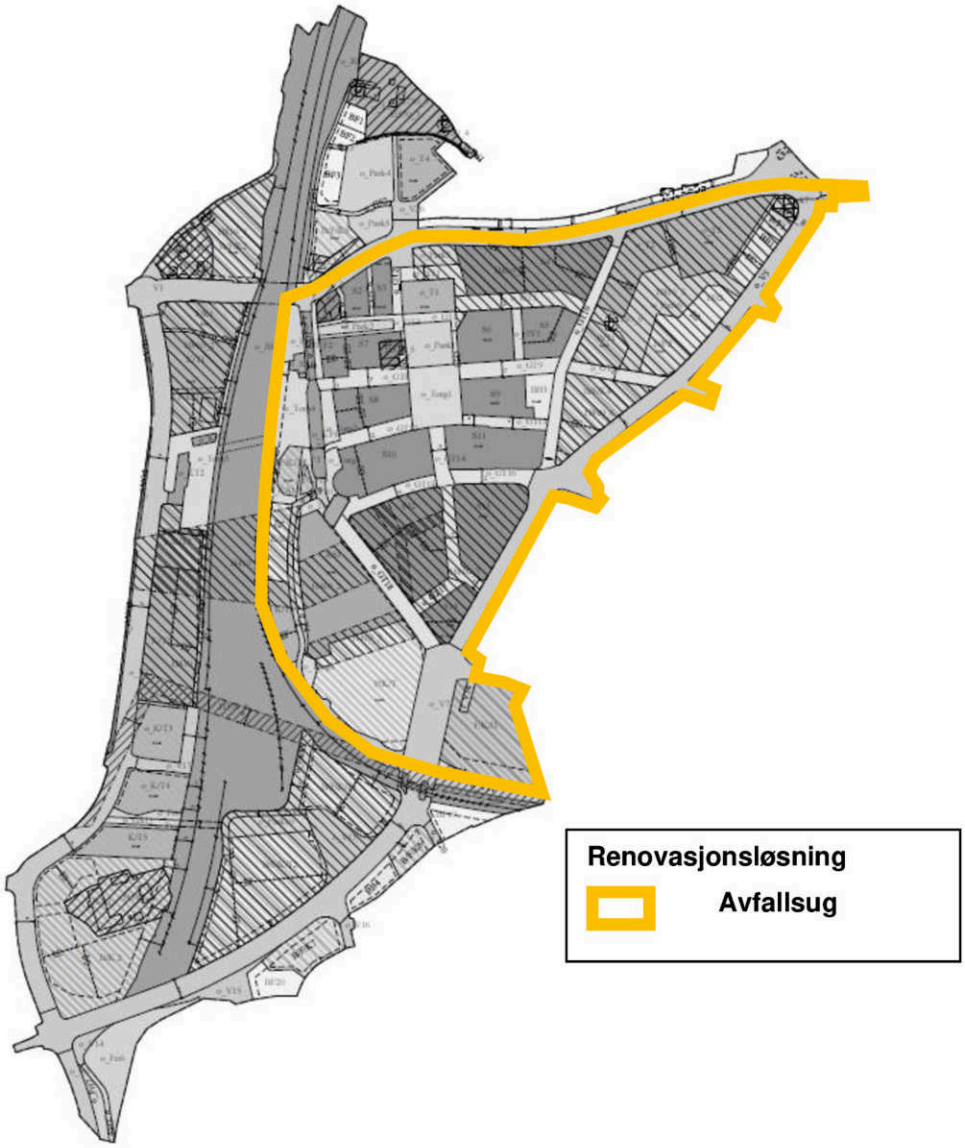
Før detaljreguleringsplan kan vedtas skal det foreligge oppdatert dokumentasjon på eksisterende grunnforhold for det aktuelle planområdet, og det skal være hentet inn uttalelse/merknad på grunnforholdene fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

3.24 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsningen i bykjernen skal være stasjonært avfallsug. Bykjernen kommer frem av illustrasjonen på side 10. For områder innenfor område B (vedlegg 1) vest for jernbanen skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan. Muligheten for felles renovasjonsløsning med felt innenfor områderegulering Ski vest skal utredes.

Avfallssuget skal plasseres slik at det ikke eksponeres mot eller gir ulemper for offentlige gater eller byrom. Privat nedkast til avfallssug tillates ikke i offentlige arealer.

Der løsning for renovasjon skal være nedgravde containere skal det tilrettelegges for henting med lastebil. Slik adkomstvei for renovasjonskjøretøy skal fremkomme av utomhusplan jf punkt 3.7. Felles avfallsløsning skal etableres for flere kvartaler/felt der forholdene ligger til rette for det. Renovasjonsanlegg plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen trafikksikker løsning der renovasjonsanlegget ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater eller byrom.



3.25 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, belysning og ledelinjer. Gangvei skal ha min. bredde 3 m inkludert skuldre. Omvei skal skiltes på steder hvor trafikanten gjør veivalg. Når anleggstrafikk krysser gangvei ut av anleggsområdet, skal det være manuell dirigering av anleggstrafikken. Tiltaket skal begrenses i tid.

AREALFORMÅL PBL § 12-5, 1.-6. LEDD

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL PBL § 12-5 NR.1

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF-områder)

I områdene BF 19-20 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3.
I øvrige områder kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, definert som eneboliger, kjedete eneboliger og tomannsboliger.
Minste netto tomteareal er 650 m^2. For kjedete eneboliger og tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m^2 eller 500 m^2 for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veigrunn, fellesområde m.v.

Kvartal	% BYA	Maksimal Gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
BF1-3	27 %	6 meter	8,5 meter

For garasje og frittliggende bod er maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. BF 3 kan bebygges med 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje og BYA kan justeres under detaljplanlegging.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB-områder)

Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
BB1	60 %	Kote +161 Kote +163 (4 etasjer)
BB2	50 %	Kote +158 Kote +160 (5 etasjer)
BB3	70 %	Kote +149 (5 etasjer)

I område BB4 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3.

4.3 Sentrumsformål (S-områder)

Sentrumsformålet er et åpent formål innenfor kategoriene bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Et areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene.

For sentrumskvartaler er det angitt maksimal andel boliger. Andelen skal beregnes samlet for hele kvartalet og inkludere eksisterende bebyggelse. Areal til garasje kommer i tillegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel bolig av totalt bruksareal
S1	85 %	Kote +147 (4 etasjer)	50 %
S2	85 %	Kote +152 (5 etasjer)	50 %

S3	100 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S4	70 %	Kote +162 Kote +155 Kote +152 (5-6 etasjer)	75 %
S5	70 %	Kote +155 Kote +149 (4-6 etasjer)	75 %
S6	75 %	Kote +152 (5-6 etasjer)	50 %
S7	85 %	Kote +144 Kote +149 Kote +152 Kote +162 (5-9 etasjer)	25 %
S8	85 %	Kote +149 Kote +152 Kote +166 (5-10 etasjer)	25 %
S9	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S10	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	25 %
S11	100 %	Kote +149 Kote +163 (5 - 9 etasjer)	50 %
S12	80 %	Kote +143 Kote +147 (4-5 etasjer)	50 %
S13	85 %	Kote +147 Kote +161 (5 - 9 etasjer)	50 %
S14	100 %	Kote +142 Kote +156 (4-8 etasjer)	25 %

Første etasjer skal benyttes til andre formål enn bolig der fasade vender ut mot vei/offentlig rom. Maksimal andel bolig av totalt bruksareal kan justeres på bakgrunn av en handelsanalyse for Ski sentrum og ut fra endelig fastsatt byggehøyde ved detaljregulering.

For kvartalene S9, S10, 11 og 13 i plankartet legges det opp til byggehøyde 5-9 etasjer. Endelige etasjeangivelser skal baseres på vurdering av sol/skygge/vindforhold slik at endelig fastsettelse av høyder vedtas ved detaljregulering. I S6-9 er det ikke tillatt med balkonger direkte beliggende mot Øvre og Nedre torg.

Det skal settes av areal til et torg innenfor S12 i detaljregulering. Innenfor torget skal det legges til rette for aktiv bruk av byrommet, herunder aktiviteter, kulturarrangementer, markeder og lignende.

Arealet skal utformes i sammenheng med omkringliggende gater, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i byrommet.

4.4 Kjøpesenter (KS-områder)

Området skal nyttes til forretning med tilhørende kontorfunksjoner. I området tillates også virksomheter tilknyttet allmennyttige formål.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
KS1	100 %	Kote +143
KS2	100 %	Kote +140

I KS1 kan trapp-, heistårn og tekniske installasjoner tillates inntil kote +149 under forutsetning av at tilbaketrekning fra gesims er minst 15 meter.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T-områder)

Formål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan benyttes til tjenesteyting, undervisning, kontor og/eller kultur- og idrettsaktivitet.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
T1	100 %	Kote +158
T2	50 %	Kote +155 Kote +162
T3	60 %	Kote +164
T4	30 %	Kote +149

T5 Waldermarhøy

T5 kan ikke ytterligere bebygges. Unntaket er mindre nybygg eller tilbygg som oppfyller kravene gitt for hensynssone H570_3-4, bevaring kulturmiljø.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Likeledes skal det foreligge slik uttalelse før det i T5 gjennomføres andre tiltak som graving, fylling eller andre terrenginngrep.

T7, Ski vest

Utnyttelser og arealbruk skal samsvare med reguleringsplan for Ski vest og skal tilpasses arealbehov for Vestveien.

4.6 Bolig/Forretning (B/F-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsvirksomhet i form av forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F1	60 %	Kote +166 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje

B/F2	50 %	Kote +158 (6 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje

4.7 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K-områder)

Formål avsatt til bolig/forretning/kontor skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/F/K1	90 %	Kote +148 (4 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K2	40 %	Kote +156 (4-5 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m2 BRA
B/F/K3	40 %	Maks gesims = 9 m Maks møne =12 m	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje, og inntil 1500 m2 BRA
B/F/K4	70 %	Kote +153 Kote +161 (5-9 etasjer)	Forretning er kun tillatt i byggets førsteetasje
B/F/K5	27 %	Kote +145 (4 - 6 etasjer)	Ingen begrensning

Grad av utnyttelse for B/F/K 5 fastsettes ved detaljregulering. I områdene B/F/K6-7 gjelder bestemmelser i reguleringsplaner listet opp i tabellen under punkt 2.3

4.8 Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting (B/F/K/T-områder)

B/F/K/T 1	75 %	Kote +142 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 6000 m^2 BRA tillatt i byggets førsteetasje.
B/F/K/T 2	70 %	Kote +142 Kote +149 Kote +156 (6-10 etasjer)	Plasskrevende handel* inntil 10.000 m^2 BRA tillatt i byggets førsteetasje.

4.9 Bolig/Tjenesteyting (B/T-områder)

Formål avsatt til bolig/tjenesteyting skal primært benyttes til boligbebyggelse og/eller offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningens førsteetasje.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
B/T1	50 %	Kote +155 (5-6 etasjer)	Forretning tillatt i byggets førsteetasje

4.10 Bolig/Kontor (B/K-områder)

Formål avsatt til bolig /kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet og/eller boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

B/K1, Nordre Finstad gård
I området gjelder detaljreguleringsplan for gårdstunet Nordre Finstad gård, som listet opp under punkt 2.3.

B/K2, Nordre Finstad gård
Området skal benyttes til boligformål og/eller kontor. Ved detaljregulering av nye byggeområder ved Finstad gård skal gårdstunets struktur, form og skala legges til grunn. Det skal sikres regelmessige åpninger mellom ny bebyggelse, slik at gårdstunet er synlig fra omkringliggende gatenett. Bebyggelsen skal henvende seg mot Vestveien og Åsveien. Parkering på terreng skal som hovedprinsipp legges i bakkant.

Kvartal	% BYA	Maksimal byggehøyde
B/K2	40 %	Kote +147 Kote +151 Kote +154 Kote +162 (4-7 etasjer)

4.11 Forretning/Kontor (F/K-områder)
Formål avsatt til forretning/kontor skal primært benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Forretning tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K1	75 %	Kote +152 (4 etasjer)	Forretning inntil 6000 m^2 BRA er tillatt.

4.12 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (F/K/T-områder)
Formål avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Forretning (herunder bevertning) tillates som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde	Maks andel forretning
F/K/T2	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m^2 BRA er tillatt.
F/K/T3	80 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)	Forretning inntil 1500 m^2 BRA er tillatt.
F/K/T4	100 %	Kote +147 (5 etasjer)	Ingen begrensning.
F/K/T5	100 %	Kote +141 (3 etasjer)	Ingen begrensning

**Plasskrevende varegrupper er definert som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesenter og større forretninger knyttet til salg av el.varer og møbler. Salg av andre vareslag eller annen type forretningsvirksomhet er ikke tillatt.*

4.13 Kontor/Tjenesteyting (K/T-områder)

Formål avsatt til kontor/tjenesteyting skal primært benyttes til kontorvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/T1	60 %	Kote +157 (6-7 etasjer)
K/T2	60 %	Kote +160 Kote +174 (8-12 etasjer)
K/T3-5	75 %	Kote +149 (4-5 etasjer)
K/T6	80 %	Kote +150 Kote +157 (6-8 etasjer)

Innenfor felt K/T2 tillates bolig i tillegg til hovedformålene. Boligandelen kan maksimalt utgjøre 30 % av totalt bruksareal (BRA).

Innenfor felt K/T6 skal det etableres en offentlig gate, med bredde på minst 6 meter, mellom Jernbanesvingen og gang- og sykkelvei langs jernbanen. Det skal i tillegg sikres gode forhold for gående langs Jernbanesvingens vestside. Innfartsparkering til Ski stasjon, som følger av bestemmelsenes punkt 3.10, skal ivaretas både under og etter utbygging av kvartalet. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

4.14Forretning/Kontor/Industri (F/K/I-områder)

Formål avsatt til forretning/kontor/industri, F/K/I1 omfattes av reguleringsplan listet opp under bestemmelsenes punkt 2.3.

4.15Kombinerte hovedformål (P/K/T- og K/K/T-områder)

P/K/T, Ski storsenter

Innenfor kvartal P/K/T tillates parkeringshus og varelevering med tilhørende anlegg, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende parkeringshus kan ikke utvides. Forretning (herunder bevertning) tillates i bygningers førsteetasje mot gater og plasser. Forretning skal ikke utgjøre kvartalets hovedfunksjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele eller deler av P/K/T skal det utredes en bymessig utvikling av kvartalet, herunder etablering av tverrgående gater, plasser og grønnstruktur, og hvor transformasjon eller flytting av eksisterende parkeringshus vurderes. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_3 skal inngå som del av utredningen. Ny bebyggelse skal ikke være til hinder for en framtidig transformasjon av parkeringsanlegget.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
P/K/T	75 %	Kote +148 (6 etasjer)

K/K/T, Kollektivterminal/kontor/tjenesteyting

Innenfor kvartal K/K/T tillates kollektivterminal, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Innfartsparkering for Ski stasjon skal ivaretas ved en eventuell utbygging på parkeringsarealet, iht. bestemmelsenes punkt 3.10. Bestemmelser som følger av hensynssone H410_1 skal ivaretas ved detaljregulering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
K/K/T	90 %	Kote +149 Kote +156 (4-6 etasjer over kollektivterm.)

4.16 Sykkel- og serviceanlegg, SS1

Innenfor areal avsatt til sykkel- og serviceanlegg, SS1, kan det oppføres servicebygg for jernbanen og de kollektivreisende, herunder informasjons- og servicesenter, forretning, bevertning og tjenestetilbud, anlegg for sykkelparkering og sykkelvedlikehold.

Ved utforming av anlegget skal servicefunksjoner rettet mot kollektivreisende prioriteres. Det skal etableres minimum 100 takoverdekte plasser for sykkelparkering.

Kvartal	% BYA	Maksimal Byggehøyde
SS1	100 %	Kote +142 (2-3 etasjer)

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUTUR PBL § 12-5 NR. 2

5.1 Fylkeskommunale veier, V1-11, KO1, KT1 og GT18

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for fylkesveinettet, V1-11, KO1, KT1 og GT18. Planen skal prioritere kollektivtransport, gående og syklende. Det skal vektlegges gatemessig utforming for Kirkeveien, Sanderveien og Jernbaneveien, med beplantning, tosidig fortau og sykkelfelt.

I Jernbaneveiens søndre del, GT18 og V10, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates i den grad det ikke er til hinder for kollektivtransportens framkommelighet.

I Jernbaneveiens nordre del, KO1, skal kollektivtransport, gående og syklende prioriteres. Bilkjøring tillates kun til eiendommene. Gjennomkjøring i kollektivterminalen, KT1, er kun tillatt for buss, taxi og varelevering til Torgveien.

Det skal etableres fortau og sykkelfelt i begge retninger i Sanderveien.

I områdene B/F/K/T1-2, BF20, BB4, B/F/K6-7,-og BF19 skal byggegrense kunne tas ut ved detaljplanlegging slik at det kan bygges helt ut til detaljprosjektert veiformål.

Det tillates ikke bygging/konstruksjon innenfor formålsgrensen/ byggegrensen mot fylkesgatenettet over eller under bakken.

5.2 Kommunale gater og torg i sentrumskjernen, GT1-17 og Torg1

Innenfor sentrumskjernen, betegnet som gatetun GT1-17 og Torg1 i plankartet, skal prinsippet om sambruk (shared space) legges til grunn. Som grunnlag for detaljprosjektering av gater og plasser skal det utarbeides en samlet design- og funksjonsplan for sentrumskjernen. Planen skal avklare

gatebruken i sentrum, herunder arealer for gående og syklende, overvannshåndtering, vegetasjon, belysning, oppholds- og møbleringssoner, varelevering, korttidsparkering og sykkelparkering. Design- og funksjonsplanen skal bygge på følgende:

- Planen skal prioritere gående, syklende og varelevering ved arealvurdering mot øvrige trafikantgrupper.
- Korttidsparkering kan etableres i GT1, GT5, GT11 Idrettsveien, GT12-13 Torgveien, GT14 Sentrumsveien og GT15-16 Åsenveien.
- Gatene skal som hovedprinsipp etableres i ett nivå, hvor beplantning, møblering og variasjon i gatedekket benyttes for å tydeliggjøre skillet mellom ulike trafikantgrupper.
- Planen skal inkludere parkene Park1-3 iht. krav gitt under bestemmelsenes punkt 6.1
- Torg og gater merket Torg1, GT2-4 og GT6-9 i plankartet, skal utformes som gågater med mulighet for sykling, opphold og rekreasjon. Det skal legges vekt på gode overganger mellom gater, plasser og parker, med høy materialkvalitet og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Idrettsveiens østre del, GT11, skal sikre adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- GT1 skal gi adkomst til/fra Kirkeveien for kjørende til rådhuset og sentrum. Foruten tosidig fortau skal det etableres separate sykkelfelt langs gatens nordside.
- I GT10 (Skoleveien) skal det sikres gode forhold for gående og syklende.
- GT14 Sentrumsveien, skal gi adkomst til/fra Sanderveien for kjørende til sentrum. Ved utforming av gaten skal det tilstrebes åpne vannsystemer. Gående og syklende skal sikres gode forhold.
- I Åsenveien, GT15-16 skal gående og syklende gis særlig prioritet. Gateutformingen skal legge vekt på oppholdssoner og bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement i gaterommet. Adkomst til eksisterende parkeringshus i S13 skal ivaretas.
- GT13 Torgveien, skal gi adkomst til/fra Skoleveien/Sentrumsveien for kjørende til sentrum. GT12 Torgveien skal ivareta varelevering til Ski storsenter og adkomst til Ski hotell. Gående og syklende skal sikres gode forhold i hele gateløpet.
- GT5 og GT17 er nye gateløp hvor gående, syklende og opphold skal prioriteres. Kjøring til eiendommene er tillatt, og det skal gjøres en vurdering av behov og muligheter for å tillate gjennomkjøring.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering i gater og plasser. Tiltakene er søknadspliktige.

5.3 Øvrige torg og plasser

Torg og plasser markert Torg 2-3 og Torg 6-10 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av omkringliggende byrom.

Innenfor Torg 2 skal forholdene for de kollektivreisende prioriteres.

Innenfor Torg 3 er det tillatt med korttidsparkering for besøkende til Ski hotell. Parkeringen skal ikke være til hinder for kollektivtransport, gående og syklende.

Innenfor Torg 6 skal gående og syklende prioriteres. Det skal etableres sykkelparkering og oppholdssoner.
Torg 8-9 kan ikke bebygges og skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom i forbindelse med utbygging og transformasjon av tilliggende områder. Inntil slik utvikling finner sted, kan dagens arealbruk opprettholdes.

Torg 10 skal utformes som et offentlig tilgjengelig byrom. Korttidsparkering er tillatt såfremt dette ikke er i strid med avkjørselsplan for Kirkeveien.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.4 Vestveien, V12

Det skal utarbeides samlet detaljreguleringsplan for Vestveien, V12. Planen skal sikre følgende forhold:

- Gatemessig utforming med trerekker, tosidig fortau og sykkelfelt. Rundkjøringer skal unngås.
- Utrede behov, og eventuelt sikre arealer, for utvidelse fra to til fire kjørefelt.
- Vurdere behov for arealer/holdeplasser for rutegående buss.
- Vurdere heving og forskyvning av veien vestover, på strekningen Birkelunden - Monsrudveien.
- Kantsteinsparkering for 3-6 bussoppstillingsplasser reservert togreisende i situasjoner med buss-for-tog. Antall plasser skal ses i sammenheng med bussoppstilling på østsiden av jernbanen.
- Ivareta hensyn gitt i bestemmelser for hensynssone H410_1.

5.5 Trekanttomta, V13

Innenfor areal betegnet V13 i plankartet, skal det opparbeides kjøreadkomst til B/F/K/T1 - 2. Arealet skal i tillegg inneholde gang- og sykkelvei, samt et parkmessig opparbeidet anlegg for fordrøyning av overvann. Anleggene skal ses i sammenheng med overordnet gang- og sykkelveisystem og system for håndtering av overvann.

5.6 Øvrige kommunale gater og veier

I veier og gater, betegnet V17-19 og V27 i plankartet, skal prinsippet om trafikkseparering legges til grunn. Der hvor gang- og sykkelvei eller fortau ikke er regulert i eget formål, inngår dette som del av veiformålet. I boliggater med lav trafikk kan blanding av trafikantgrupper vurderes.

For V14-16 og V20, 24, 26 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.7 Felles veier

Veier betegnet V35 i plankartet skal være felles for tilliggende eiendommer. For V 34 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.8 Kollektivknutepunktet Ski stasjon, Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3

Arealer som inngår i feltene Torg 4-5, KT1-2, H1-3 og KA1-3 skal primært betjene kollektivreisende, buss, taxi, gående og syklende. Arealene skal opparbeides iht. plan for Follobanen.

Anlegg for sykkelparkering skal plasseres innenfor arealer avsatt til kollektivanlegg, KA1-3.
Mindre anlegg for sykkelparkering kan tillates på Torg 4-5, etter godkjenning av Nordre follo kommune og Bane NOR.

5.9 Gangveier og fortau, GV1-6 og F1-4

Gangveier og fortau, markert GV1-4 og F1-4 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides som del av det omkringliggende gatenettet. GV 3 kan overbygges, men skal til enhver tid være åpen for allmennheten. For GV 5-6 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3
Innenfor fortau F2-4 kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktige.

5.10 Kjørbar gang- og sykkelvei, GS1-2

Gang- og sykkelveiene skal være offentlig tilgjengelige. Det er tillatt med kjøring til eiendommene. GS2 skal utformes som del av parkanlegget.

5.11 Gang- og sykkelvei, GS3-9

Gang- og sykkelveiene, betegnet GS3-8 i plankartet, skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides med bredde på minimum 3 meter fast dekke. For GS9 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp i punkt 2.3.

5.12 Sykkelekspress, GS10-12 og 14

Arealer avsatt til sykkelekspress skal være offentlig tilgjengelig og utformes med sikte på hurtig og trygg framføring av syklister. Sykkelveiene skal ha fast dekke, oppmerket kjørefelt i hver retning og være adskilt fra gangarealet.

5.13 Jernbaneformål, JB1-3

I områdene JB1-2 gjelder detaljreguleringsplan for Ski stasjon, som listet opp under punkt 2.3. JB3 skal benyttes til jernbaneanlegg med tilhørende spor og tekniske anlegg. I området kan det oppføres teknisk infrastruktur, skilting, sikringsgjerder, støyskjermer og andre støysikringstiltak.

5.14 Annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3

Arealer avsatt til annen veigrunn – grøntareal, AVG1-3 skal sikre arealer for eventuell utvidelse eller flytting av Vestveien. Beplantning, teknisk infrastruktur og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting, er tillatt. Endelig arealbruk skal avklares i detaljreguleringsplan for Vestveien.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5 NR. 3

6.1 Parker i sentrumskjernen, Park1-3

- Parkene skal ha et stort innslag av grønt gjennom bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement.
- Parkene skal være utgangspunkt for et helhetlig overvannsystem i sentrum. Overvannsystemet skal ses i sammenheng med områder utenfor sentrumskjernen, herunder Vestraatparken, Park4-5, og fordrøyningsanlegg i V13.
- Parkene skal tilby arealer for opphold, lek og ulike former for aktiviteter rettet mot et bredt spekter av befolkningen.
- For Park1, Øvre torg skal utforming og dekke vurderes opp mot eksisterende vannskulptur, og behov for arealer til større kulturelle og seremonielle arrangementer.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.2 Vestraatparken, Park 4-5

Vestraatparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Det skal tilrettelegges for kulturelle arrangementer. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Hagabua skal bevares, men kan flyttes på. Et helhetlig overvannsystem skal ses i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen og inngå som et opplevelseselement i parken.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering. Tiltakene er søknadspliktig.

6.3 Skoleparken, Park 6

Skoleparken skal utformes som en offentlig, urban bypark med høy kvalitet og arealer for opphold, lek og rekreasjon. Parken skal beplantes med større trær, og ha en tydelig grønn profil. Skolens utearealer skal integreres i parken og være tilgjengelig for allmennheten. Utearealer for barnehage kan inngå i parken så lenge arealene er tilgjengelig for allmennheten etter stengetid.

Vann og skålgropfeltet skal inngå som opplevelseselementer i parken. Det skal vurderes mulighet for å etablere et helhetlig overvannsystem i sammenheng med overvannsystemet for sentrumskjernen.

Adkomst til byggeområder er tillatt fra Skoleveien, Sanderveien og Idrettsveien. Adkomst til parkområdet skal fortrinnsvis skje i forbindelse med gang- og sykkelvei.

6.4 Lommeparker, Park 7-8

Lommeparkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby arealer for opphold. Parkene skal opparbeides og beplantes. Større trær skal bevares. Enkelttrær som inngår i reguleringsplan for Ski stasjon kan fjernes som ledd i utbyggingen.

6.5 Park med særskilt infrastruktur, Park 9-10

Parkene skal utformes som grøntanlegg i kombinasjon med teknisk infrastruktur, herunder anlegg for sykkelveibro over jernbanen (Park 10) og anlegg for høyspenttrasé og eventuell gang- og sykkelvei (Park 9-10). Infrastruktur skal inngå som et arkitektonisk og opplevelsesmessig element i parkene. Parkene skal være offentlig tilgjengelige og tilby grøntarealer for opphold og aktivitet. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

6.6 Friområder, Fri 1-7

I områdene Fri 1 og Fri 6-7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3. Øvrige friområder skal være offentlig tilgjengelige grøntanlegg i kombinasjon med eventuell teknisk infrastruktur.

I forbindelse med detaljplanlegging av Kirkeveien skal bygningen i Kirkeveien 26 vurderes gjenoppført innenfor dagens friområde Fri 2 for å beholde bygningen innenfor dens historiske miljø.

§ 7. HENSYNSSONE PBL § 12-6

7.1 Faresone, høyspentlinje H 370_1

Byggegrense langs hovednett for el. forsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. Byggegrensen skal måles 10,5 meter fra masterekkenes senterlinje.

7.2 Krav til infrastruktur, H 410_1-4

I områder som omfattes av hensynssone H410_1-4 skal det gjennomføres infrastrukturtiltak i forbindelse med ombygning/nybygg. Tiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør senere gjennomføring av infrastrukturtiltaket. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.

Gang- og sykkelveibro over jernbanen, H410_1

Innenfor hensynssone H410_1 skal det etableres ny gang- og sykkelveibro over jernbanen. Ved planlegging av broen skal følgende forhold sikres:

- Separat gangveiareal og sykkelveiareal, til sammen minimum 6 meter bredde.
- Minimum 7,5 meter frihøyde over sporene.

- Tilkobling mot kollektivtorget og Ski storsenter i øst, og mot Vestveien i vest.
- Mulighet for å integrere ramper som del av den arkitektoniske utformingen av ny bebyggelse ved broen.
- Mulighet for å videreføre gang- og sykkelveibroen over Vestveien med kobling til Bjerkelundveien.

Tverrforbindelser gjennom Ski storsenter, H410_2-3

Ved større ombygginger skal det det innenfor H410_2 etableres en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom Ski storsenter. Gangforbindelsen kan utformes som en integrert del av storsenteret og tilpasses senterets åpningstider. Forbindelsen skal ses i sammenheng med ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, og utvikling av ny gatestruktur i kvartal S12.

Ved transformasjon og/eller vesentlig ombygging av Ski storsenter og tilhørende parkeringshus, skal det etableres en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Torg 8 (H410_3). Gaten skal ha bredde på minimum 17 meter og prioritere gående og syklende.

Gangforbindelser gjennom S12, H410_4

Ved detaljregulering av kvartal S12 skal det planlegges en offentlig tilgjengelig gate fra Jernbaneveien til Åsenveien og Sentrumsveien. Gaten(e) skal ha bredde på minimum 6 meter. Det skal tilstrebes et variert romforløp med publikumsrettet virksomhet på gateplan. Gaten(e) skal ha høy materialkvalitet og tilby oppholdsmuligheter. Overbygning er ikke tillatt.

7.3 Bevaring av kulturmiljø, H570

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.

Bevaring av enkeltobjekter innenfor formål vei

Verneverdige bygninger som ligger innenfor grensen for veiformål forutsettes flyttet før Kirkeveien bygges ut. Dette kravet gjelder Kirkeveien 26 – Bolighus.

For Kirkeveien 13 – Bolighus og uthus skal det utarbeides tilstandsrapport, og bygningene skal vurderes flyttet.

Bygningsmiljøet i Holtegrenda/Nordbyveien, H570_1

Eksisterende bygningsmiljø skal ivaretas, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet. Eksisterende gangvei fra Holtegrenda til Nordbyveien skal opprettholdes.

Bygninger markert med heltrukket, tykk linje i plankartet tillates ikke flyttet eller revet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes. Ved en eventuell tilbakeføring av bygningenes fasader skal dette gjøres etter dokumentert opprinnelig utseende. Bestemmelsen gjelder:

- Nordbyveien 5 – «Fagerholt», bolighus med uthus
- Holtegrenda 3 – «Sandermoen», tidligere treskofabrikk og snekkerverksted

- Holtegrenda 3A – Bolighus og uthus
- Holtegrenda 3B
- Holtegrenda 5B – «Almas» hus

Nybygg innenfor hensynssonen tillates under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge, og at kulturmiljøet opprettholdes.

Det skal utarbeides en plan for vedlikehold. Det skal sikres åpninger som gir mulighet for innsyn til kulturmiljøet fra Holtegrenda.

Næssgården og Rutheimgården, H570_2
Bygninger markert med heltrukket linje i plankartet tillates ikke revet eller flyttet. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Waldemarhøy H570_3
Bygninger markert med heltrukken linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse. Ved nye byggetiltak eller terrenginngrep skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Ski hotell, H570_5
Ski hotell, markert med heltrukken linje i plankartet, skal bevares. Det kan gjennomføres vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Ski stasjon
Det skal søkes løsninger for å bevare, evt. relokalisere nærliggende dreieskive i sammenheng med stasjonsmiljøet så langt det er mulig.

Nordre Finstad Gård, H570 7
Innenfor hensynssone H570_7 gjelder detaljreguleringsplaner som listet opp under punkt 2.3.

7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - 10

Det finnes mange automatisk fredete kulturminner i planområdet som er underlagt hensynsone for båndlegging etter lov om kulturminner.

7.5 Krav om felles planlegging, H810

I kvartalene markert med hensynssone H810_1-8 skal det foreligge samlet detaljreguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak som ikke faller inn under kravet om detaljreguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling av området.

Holtekvartalet, H810_1
Innenfor hensynssone H810_1 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.
Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:
- Utvikling av identitet og særpreg med utgangspunkt i områdets historie
- Et flerfunksjonelt område med boliger og arbeidsplasser.
- En bymessig fasade langs Nordbyveiens østre del.

- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Holteveien til Nordbyveien
- Trafikksikre forhold for gående og syklende langs Holteveien
- Et offentlig tilgjengelig grøntområde på minimum 1 dekar utenfor bevaringsområdet, som er parkmessig opparbeidet.
- Det skal utarbeides forvaltningsplan for de bevaringsverdige bygningene.

Skeidarkvartalet og Ski stasjon nord, H810_2

Innenfor hensynssone H810_2 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Ivaretakelse av jernbanens tekniske infrastruktur iht. detaljreguleringsplan for Ski stasjon.
- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklaring av omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området.
- En bymessig fasade langs Nordbyveien og kollektivtorget, med publikumsrettet virksomhet på gateplan.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra Nordbyveien til kollektivtorget.
- Et offentlig tilgjengelig byrom på minimum 1 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen.
- Ivaretakelse av siktlinjen fra kirken til Idrettsveien.

Ski stasjon sør, H810_3

Innenfor hensynssone H810_3 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Et kompakt byområde med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- Avklare omfang og plassering av pendlerparkering til Ski stasjon, iht. kravene i bestemmelsenes punkt 3.10. Det skal vurderes mulighet for felles parkeringsløsning med nye virksomheter i området. Parkeringsløsninger skal ses i sammenheng med ombygging av Vestveien, herunder avkjørsler og eventuell terrengheving og flytting av veibanen.
- Utrede og avklare lokalisering og omfang av ny videregående skole ved Ski stasjon. Utredningen skal inkludere arealer som omfattes av tilsvarende krav på nordsiden av kollektivtorget.
- Avklare plassering og gjennomføring av ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, iht. til kravene satt for hensynssone H410_1.
- En bymessig fasade langs Vestveien og mot kollektivtorget. Publikumsrettet virksomhet på gateplan rundt kollektivtorget.
- En gjennomgående og offentlig tilgjengelig forbindelse langs jernbanen, fra kollektivtorget til K/T3.
- En offentlig tilgjengelig bypark på minimum 1,5 dekar, med oppholdssoner, gode solforhold, høy materialkvalitet og aktiviteter rettet mot ulike segmenter av befolkningen. Fortrinnsvis som del av utearealer for ny videregående skole.
- Minimum én offentlig, øst-vestgående gate fra Vestveien til gang- og sykkelvei langs jernbanen.
- En indre, offentlig tilgjengelig passasje i nord-sørgående retning, fra kollektivtorget til K/T3. Passasjen skal ha variert romforløp, oppholdssoner, og høy materialkvalitet med bruk av beplantning og vann. Passasjen kan overbygges.

Ski sentrum nordøst, H810_4
Innenfor hensynssone H810_4 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 300 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Etablere en gjennomgående gate fra rådhuset til Skoleveien med prioritering av gående og syklende.
- Minimum to offentlig tilgjengelige gangforbindelser fra Kirkeveien til ny gate. I tillegg sikre en offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Idrettsveien til ny gate.
- Etablere et nytt offentlig byrom ved rådhuset som sikrer gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Kirkeveien, Øvre torg, nytt torg ved rådhuset, samt ny gjennomgående gate. Publikumsrettet virksomhet på gateplan ved torgene.
- Avklare ny lokalisering av bygningene i kirkeveien 13

Nordøstkvartalene, H810_5
Innenfor hensynssone H810_5 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Innpassing av en offentlig park.
- Innpassing av barnehage. Barnehagen lokaliseres i bebyggelsens 1.etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal.
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Gjennomgående gang- og sykkelveier fra Idrettsveien og Sanderveien/Sandertunet til Skoleveien.
- Et gjennomgående system for overflatevann og som utformes som et opplevelseselement i parken.
- Etablere minimum én offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Sanderveien gjennom BB2 til parken (Park6).
- Etablere et offentlig, grønt areal ved Ski skole og Kirkeveien/Sanderveien som sikrer gravhaugen (Park7) og gode forhold for gående og syklende.
- Sikre en bymessig fasade langs Sanderveien og publikumsrettet virksomhet mot krysset Sanderveien/Kirkeveien, Sanderveien/Idrettsveien og Idrettsveien/Skoleveien.
- Sikre skålgropfeltet og innpasse dette som opplevelseselement i byparken.

Kvartalet Skoleveien – Idrettsveien – Sanderveien, H810_6
Innenfor hensynssone H810_6 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere muligheten for ny tverrforbindelse fra Skoleveien til Sanderveien, som forlengelse av Torgveien. Veien skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende.
- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Vurdere tilkobling til et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et opplevelseselement i uterommene.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, samt vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.
- Vurdere muligheten for et bygg i sørenden av arealet, som markerer veiaksen i Sanderveien.

Ski sentrum sør, H810_7

Innenfor hensynssone H810_7 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.
Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av handel, kultur, boliger og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Utforme området som del av det sentrale handelsstrøket i Ski, og med gode forbindelser til Ski storsenter.
- Behov og mulighet for innpassing av barnehage.
- Etablere et indre nettverk av gangveier og byrom iht. kravene for hensynssone H410_4.
- Innpassing av et offentlig parkeringstilbud med plass til minimum 100 biloppstillingsplasser, samt mulighet for felles parkeringsløsning med ny bebyggelse i området.
- Opparbeide Sentrumsveien som en høykvalitets bygate og etablere ny tverrgående gate fra Sentrumsveien til Jernbaneveien. Gaten skal være offentlig tilgjengelig og gi gode forhold for gående og syklende. Det skal i tillegg vurderes behov og muligheter for gjennomkjøring for motorkjøretøy som adkomst til Ski sentrum.
- Sikre et gjennomgående system for overflatevann og som kan utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide et offentlig byrom.
- Tydelig rominndeling mellom offentlige arealer og private utearealer.
- Sikre en bymessig fasade langs omkringliggende gater og veier, og publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer.

Trekanttomta, H810_8 Møller – XXL området (se også i planbeskrivelsen)

Innenfor hensynssone H810_8 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan.
Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- Vurdere transformasjon av eksisterende områder til et kompakt byområde med blanding av storhandel og arbeidsplassintensive virksomheter.
- Etablere et indre nettverk av offentlig tilgjengelige gangveier og byrom, herunder sikre en gjennomgående sykkelekspressvei fra Ski sør til Ski stasjon med forbindelse/kulvert til o_GS11 (Jernbanesvingen).
- Sikre adkomst fra Åsveien.
- Etablere et system for overflatevann fra Ski sentrum som ledes til et anlegg for oppsamling og fordrøyning. Anlegget skal utformes som et offentlig opplevelseselement i byrom og gater.
- Opparbeide en offentlig park i tilknytning til sykkelekspressveien og gang- og sykkelveibro over jernbanen.
- Sikre en bymessig fasade langs Åsveien, og vurdere muligheten for publikumsrettet virksomhet i førsteetasje.
- Sikre inngang/åpning til lokalstallen.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før detaljregulering kan vedtas

8.1.1 Fylkesveger

Fylkesgatene Åsveien (o_V8), Jernbaneveien (o_V7 og GT18), Kirkeveien (o_V3) og sykkelveg med fortau langs vestsiden av Sanderveien (o_V5), skal være detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tilgrensende kvartal.

8.1.2 Tiltak langs jernbanen

Detaljregulering og andre tiltak inntil jernbanen skal prosjekteres etter Jernbaneverkets tekniske regelverk. Alle tiltak inntil jernbanen skal gjerdes inn.

8.1.3 Oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur

I nye detaljreguleringsplaner skal nødvendig oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur innenfor planområdet avklares. Ny infrastruktur innenfor planområdet skal vurderes etter plan- og bygningsloven kapittel 18.

8.1.4 Rammeplan VA og overvann

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides en felles rammeplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før førstegangsbehandling av en detaljreguleringsplan skal rammeplan for VA være godkjent av kommunen, og rammeplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.1.5 Vestveien – o_V12

Vestveien skal være detaljregulert før det kan vedtas nye detaljreguleringsplaner for felt K/T1-2, F/K/T2-3, og B/K2. Hvis Vestveien reguleres i to deler, anses Vestveien som detaljregulert etter første punktum når detaljreguleringsplan for Vestveiens nordre halvdel er vedtatt.

Vestveien kan detaljreguleres i to deler under forutsetning at:

- Det må ligge en omforent og helhetlig plan for Vestveien til grunn
- Det må avklares hvor plangrensen mellom nordre og søndre del av planen skal settes
- Den første detaljreguleringen som vedtas må vise hele det omforente veiløpet på detaljplannivå

8.2 Før rammetillatelse

8.2.1 Skole og barnehagekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen.

8.2.2 Detaljplan VA og overvann

Det skal utarbeides en felles detaljplan der VA og overvann sees i sammenheng. Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal detaljplan for VA være godkjent av kommunen, og detaljplanen for overvann skal være forelagt kommunen til uttalelse.

8.3 Før igangsettingstillatelse

8.3.1 Teknisk plan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal teknisk plan (byggeplan) for tilgrensende og aktuelle fylkesveger innenfor planområdet være godkjent av Viken fylkeskommune.

8.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A og B)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet Ski sentrum må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Veger:

- o_V7 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_V8 (Åsveien): Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av veien
- o_GT18 (Jernbaneveien): Gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av veien.

Gangbro med tilhørende infrastruktur:

- Gang- og sykkelvei og gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst o_GS12 med tilhørende friområder o_Fri3 og o_Fri4.
- Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst innenfor infrastruktursone H410_1.

Overvannsbasseng:
Overvannsbasseng (o_V13) med permanent vannspeil som forhindrer flomskade og forurensning nedstrøms, i tråd med «Funksjons–og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum del II».

Detaljreguleringsplan:

For FV 152 Kirkeveien:

- o_SF (sørsiden)
- o_SS (sørsiden

For Sanderveien:

- o_SGS1
- o_SGS2
- o_SGS3
- o_SGS4
- o_SGS5
- o_SVG1
- o_SVG2

- o_SVG3
- o_SVG4
- o_SVG5
- o_SVG6
- o_SVG7
- o_SKV3 (etablering av ny kryssløsning)

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.3 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område A må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Da flere områder innenfor område A er blitt detaljregulert inneholder noen av rekkefølgebestemmelsene nedenfor benevnelser fra detaljreguleringsplan.

Områderegulering for Ski sentrum:

Gatetun, gangveger og gangs- og sykkelveger:

- o_GS2 (ved Vestråtparken (o_Park4))
- o_GS5 (ved Ski skole)
- o_GT6 (ved Øvre torg)
- o_GT8 (Idrettsveien)
- o_GT9 (Idrettsveien)
- o_GT10 (Skoleveien)
- o_GT11 (Idrettsveien)
- o_GT13 (Torgveien)
- o_GT14 (Sentrumsveien)
- o_GT17 (Sentrumsveien)

Parker:

- o_Park1 (Øvre torg)
- o_Park4 (Vestråtparken nord)
- o_Park5 (Vestråtparken syd)

- o_Park6 (ved Skolekvartalet)

Torg:

- o_Torg1 (Nedre torg)

Detaljreguleringsplan:

For videregående skole og boliger i Ski sentrum:

- o_SGT1
- o_SGT1_2
- o_SGT3
- o_GKG

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.3.4 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område B)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område B må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Veger:

- o_V12 (Vestveien): gang- og sykkelfasiliteter langs østsiden av veien.
- o_V27 (Holteveien): gang- og sykkelfasiliteter langs veien.

Parker:

- o_Park9
- o_Park10

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen.

Rekkefølgekravene over gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.4 Før bebyggelse tas i bruk

8.4.1 Generelle krav

Før bebyggelse kan tas i bruk skal tiltakene nedenfor være opparbeidet:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp), renovasjonsanlegg og energiforsyning.
- Alle regulerte arealer for uteopphold og lek

- Skjerming mot støy etter «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021»
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann etter 3.13 og 3.14.

8.4.2 Gang- og sykkelveibro (o_GS12)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde ~~K/T4-5 og~~ B/F/K/T 1 - 2 skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park10, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

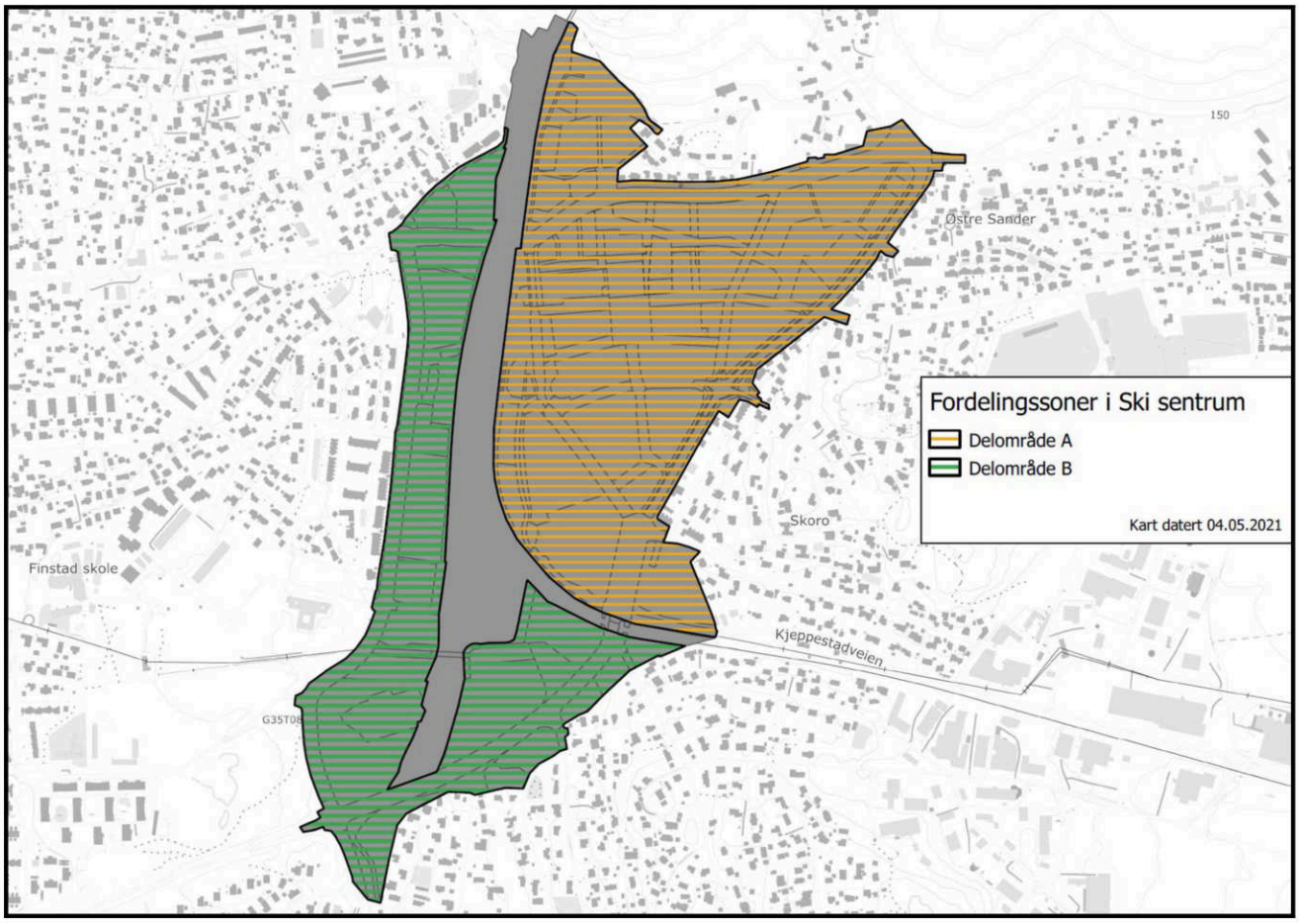
8.4.3 Gang- og sykkelveibro (H410_1)

Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T2, K/T6, F/K/T3 og K/K/T skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410_1, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.

8.5 Fordelingssoner

For å sikre en rettferdig og rimelig fordeling av rekkefølgetiltakene for Ski sentrum, deles området i to soner; A og B. Rekkefølgetiltakene i punkt 8.3.2-8.3.4 skal fordeles mellom sonene, noen til en sone enkeltvis og noen felles for begge soner. Sonekartet som angir grensene for sonene legges ved planen, og er juridisk bindende grunnlag for fordeling av rekkefølgetiltakene.

VEDLEGG 1 – Fordelingssoner



NORDRE FOLLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN – DETALJREGULERING – FOR SANDERVEIEN
Plan ID: 201805
08.02.2021

Det regulerte området er vist på plankart datert 17.12.2020.

§ 1. FORMÅL

Området reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Vei (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veigrunn – grøntareal (2019)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Avkjørsel
Avkjørsel skal plasseres som vist på plankartet.

2.2 Overvannshåndtering
Veien skal oppfylle krav til BGF 0,4

2.3 flomvei
Sanderveien skal utformes som flomvei.

2.4 Støy
I anleggsperioden skal til enhver tid gjeldende retningslinje for håndtering av støy overholdes.

2.5 Universell utforming
Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for detaljutformingen av kantstein, belysning og kryssinger av Sanderveien. Disse elementene skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

2.6 Miljøoppfølgingsplan
Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) som sikrer hensyn til natur og miljø, samt begrenser ulempene for tilstøtende bebyggelse i anleggsfasen.

2.6 Biologisk mangfold
Ved planting skal det benyttes allergivennlige planter. Av føre-var-hensyn skal parklind og sølvlind ikke benyttes før årsaken til linderelatert humledød er kjent. Det skal fortrinnsvis benyttes arter som er stedegne i Oslo/Akershus. Planting skal skje i henholdt til oppdatert miljøoppfølgingsplan.

2.7 Fremmede arter
Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.

2.8 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 3. AREALFORMÅL PBL § 12-5, 1.-6. LEDD

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUTUR PBL § 12-5 NR. 2

3.1 Teknisk plan
Samferdsel og teknisk infrastruktur skal opparbeides iht. Teknisk plan 27.01.2020
Teknisk plan skal også redegjøre for overvannshåndtering, flomveier og vegetasjon.

3.2
o_SKV1 skal være enveiskjørt med innkjøring fra Sanderveien og kun benyttes til varelevering og renovasjon.

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Krav til enkelte felt
Felt o_SGS1 og o_SVG1 skal opparbeides samtidig og representerer ett byggetrinn.
Felt o_SGS2 og o_SVG2 skal opparbeides samtidig og representerer ett byggetrinn.
Felt o_SGS3 og o_SVG3 skal opparbeides samtidig og representerer ett byggetrinn.
Felt o_SGS4, o_SVG4, o_SVG7, o_SVG6 og o_SKV3 skal opparbeides samtidig og representerer ett byggetrinn. Kommunen kan åpne for midlertidige løsninger der deler av krysset opparbeides dersom det er hensiktsmessig. I så fall skal det utarbeides en faseplan for gjennomføring av hele krysset som godkjennes av Viken fylkeskommune.
Felt o_SGS5 og o_SVG5 skal opparbeides samtidig og representerer ett byggetrinn.

4.2 Før rammetillatelse
Før rammetillatelse gis, skal det foreligge miljøoppfølgingsplan (MOP) for tiltaket. Denne skal legges til grunn for gjennomføring av alle bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet.

I rammesøknaden skal det dokumenteres hvordan relevante miljøforhold og miljøvirkninger i kvalitetsprogrammet og MOP er ivaretatt.

Før rammetillatelse gis for tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge teknisk plan godkjent av Viken FK.

Rammesøknaden skal redegjøre for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning.

Før rammetillatelse gis for tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge plan for overvannshåndtering.

4.3. Før ferdigattest / veianlegget tas i bruk
Før brukstillatelse gis for veianlegget, skal belysning av trafikkområder åpne for alminnelig ferdsel være ferdigstilt iht. teknisk plan og miljøoppfølgingsplan.

Før brukstillatelse gis for veianlegget skal området være opparbeidet, beplantet og tilsådd i samsvar med godkjent landskapsplan, senest påfølgende juni.

Før ferdigattest gis for veianlegget skal det være godkjent overtakelsesforretning på alle offentlige tekniske anlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn. Området skal være opparbeidet, beplantet og tilsådd i samsvar med godkjent landskapsplan og miljøoppfølgingsplan, senest påfølgende juni etter at midlertidig brukstillatelse gis.

All dokumentasjon tilhørende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal lagres til sluttbefaring er gjennomført.

Før ferdigattest/veianlegget tas i bruk skal støyisolering av boliger på østsiden av Sanderveien være utført i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2 støy.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 134/344/0/4

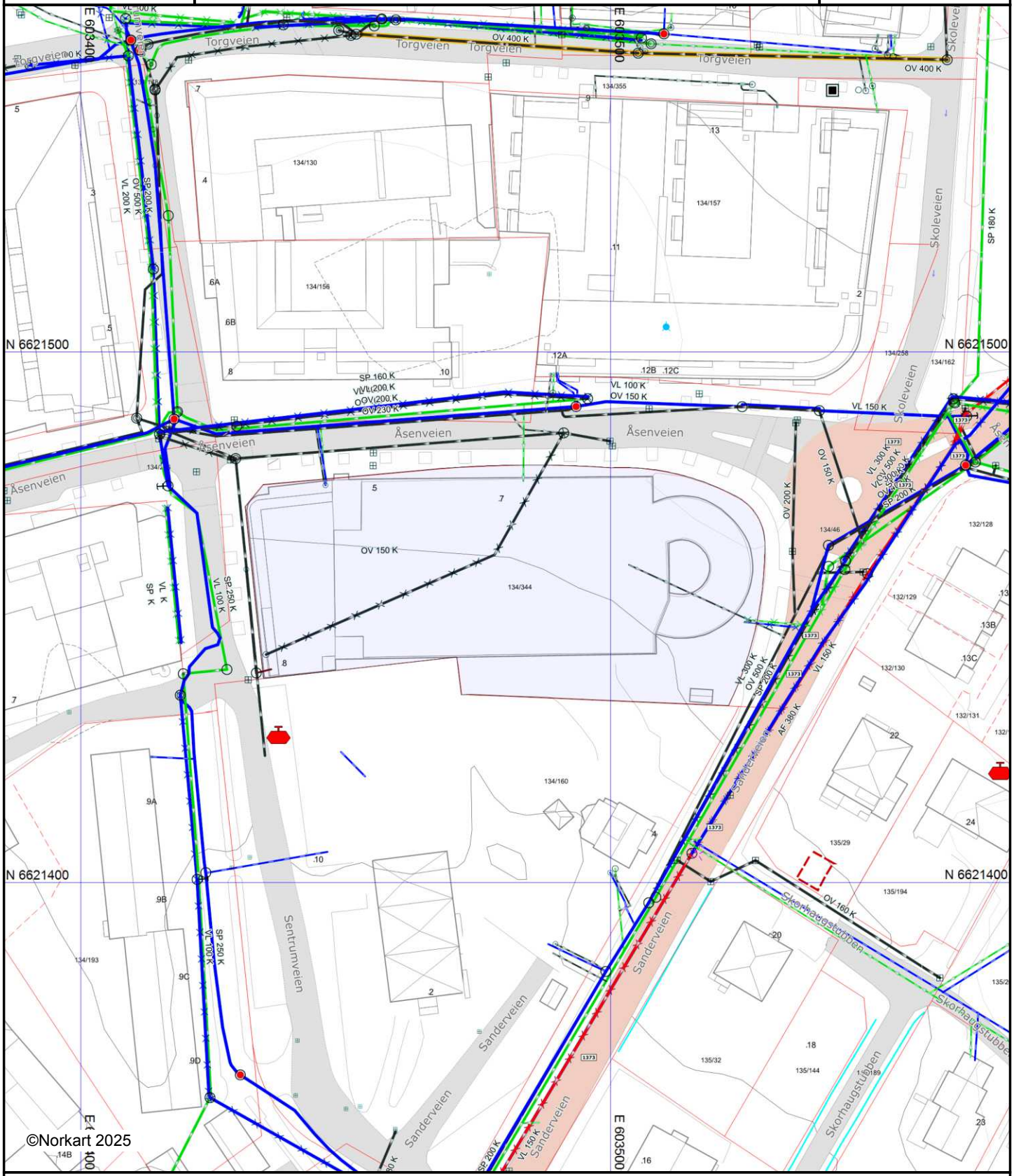
Adresse: Sentrumveien 8

Dato: 12.11.2025

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

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takplatå

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

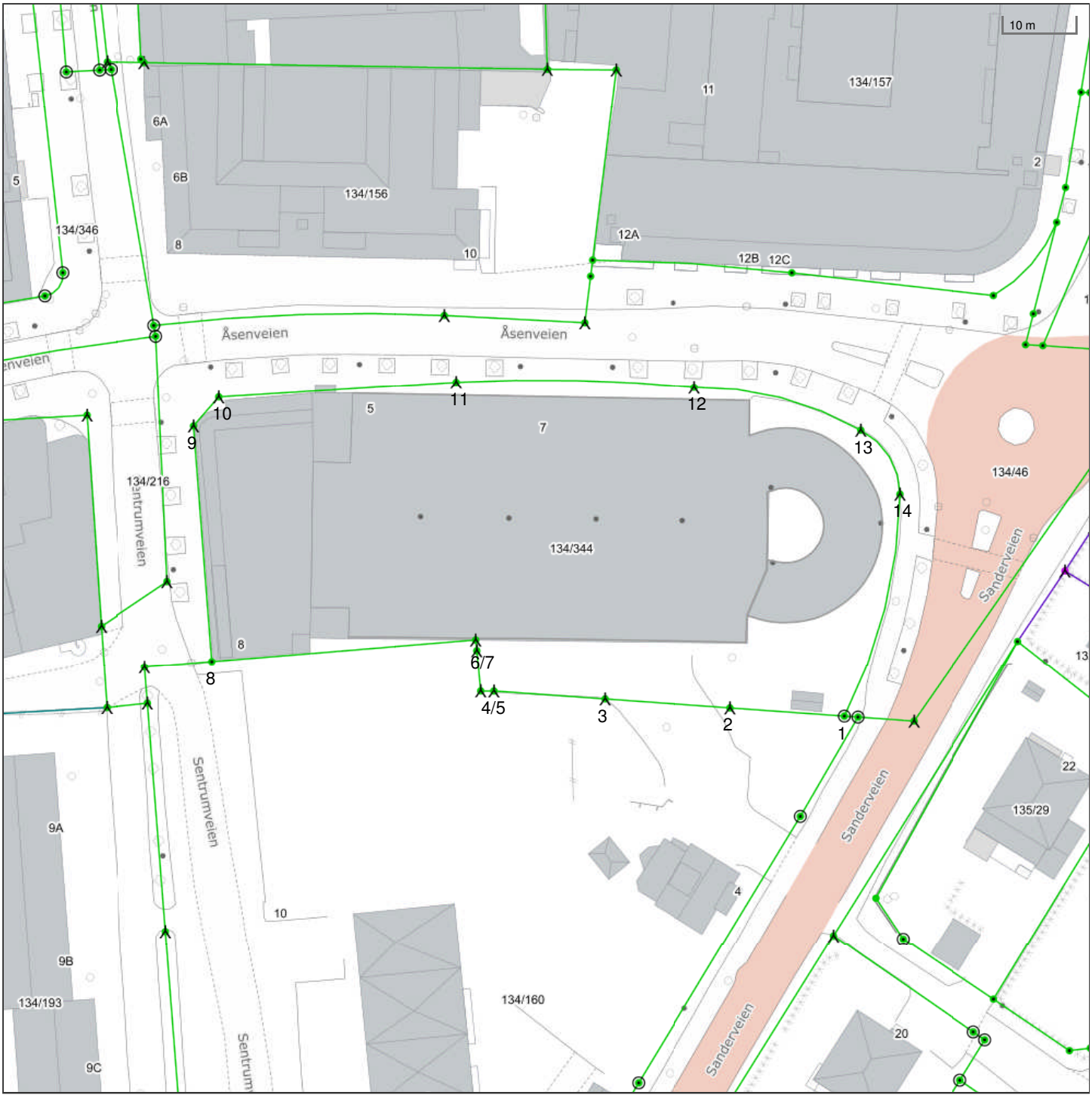
Oljetank

Tiltak

Godkj. Bygningstiltak pkt

Utskriftsdato: 12.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 134/344//4



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 792,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621455,34	**Øst**	603480,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621433,33	603522,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,90	70,09
2	6621434,02	603506,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,88	
3	6621434,78	603489,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,39	
4	6621435,45	603473,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,38	
5	6621435,41	603471,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,82	
6	6621441,01	603471,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,64	
7	6621442,5	603470,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,50	
8	6621438,47	603434,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,71	
9	6621470,89	603431,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,60	
10	6621475	603434,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,32	
11	6621477,97	603467,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,99	
12	6621478,17	603500,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,97	222,11
13	6621472,86	603523,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,12	44,79
14	6621464,21	603529,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,88	9,92

Utskriftsdato:
13.11.2025

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	344	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Sentrumveien 8, 1400 SKI								

Kommunale gebyrer for november 2025 med forfall 20.11.2025 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for oktober 2025 med forfall 20.10.2025 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig fra og med 20. juni 2025. Tidligere ble gebyrene fakturert i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

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

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

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

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:
Sentrumveien 8, 1400 Ski
Gnr. 134, Bnr. 344, Snr. 4, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251155

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Daniel Tran

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

E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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