PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TRELASTVEIEN 20A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

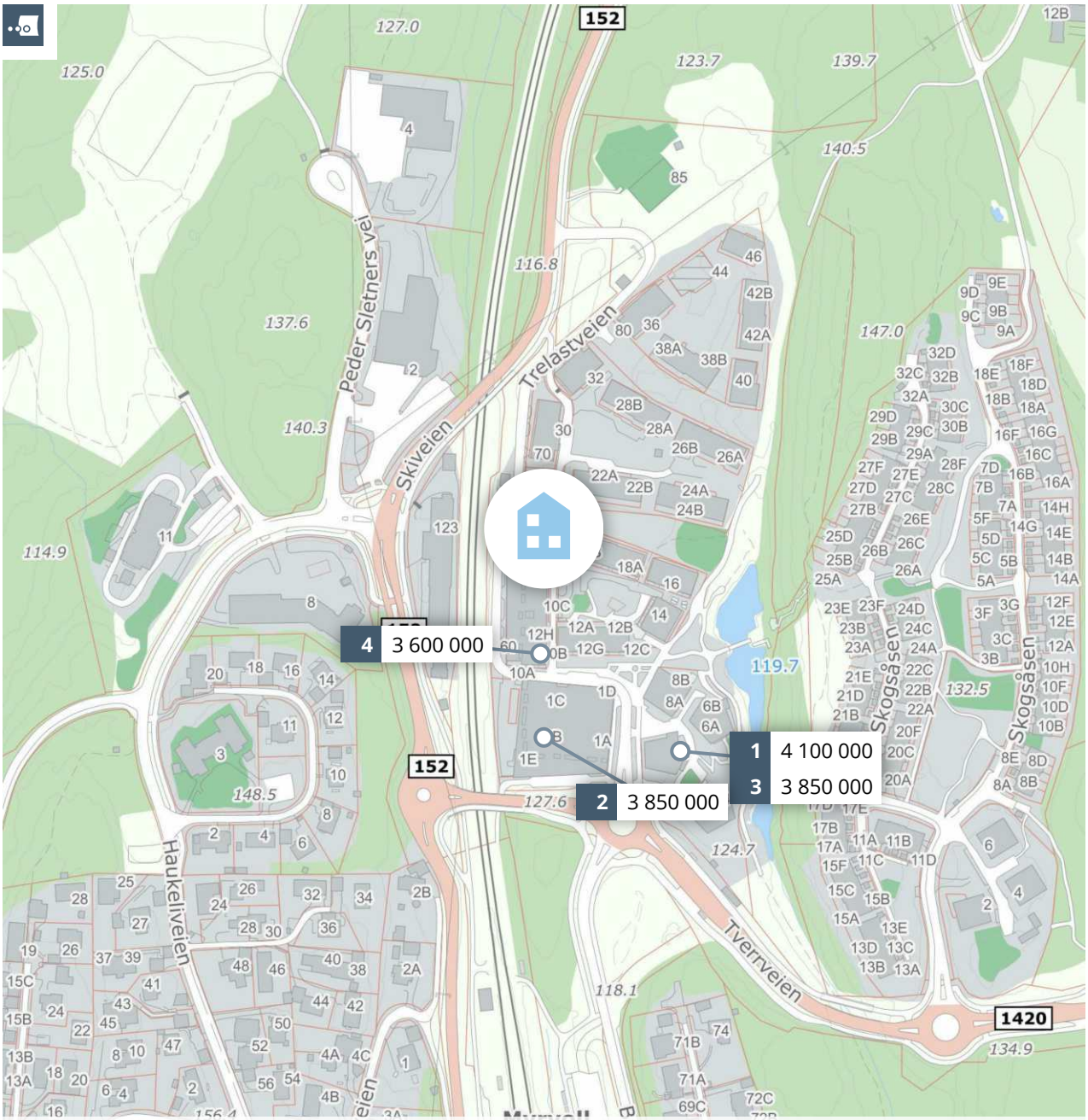
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRELASTVEIEN 20 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 19.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trelastveien 20 A, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 241 BNR 86 FNR 0 SNR 133 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ekornrud

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	77 551
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	6 m²	- m²	10 m²	49 m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	2 722
Formue	5 006
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trelastveien 2 45 m² 2020	2. etg	1 sov	21.05.2025	3 700 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**91 111**
2	Trelastveien 1 B 48 m² 2019	1. etg	1 sov	17.03.2025	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**80 208**
3	Trelastveien 2 45 m² 2020	3. etg	1 sov	05.03.2025	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**85 556**
4	Trelastveien 10 B 45 m² 2020	1. etg	1 sov	20.10.2025	3 650 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**80 000**

Myrvoll Torg: Moderne 2-roms fra 2021. Meget pent bebodd selveierleilighet i 2. etasje med "nyboligfølelse". Balkong 10 m². Stort soverom med plass til hjemmekontor. Meget sentralt.

Energiattest: Grønn A. 3 lags vinduer, vannbåren oppvarming, balansert ventilasjon gir lave oppvarmingskostnader.

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	
18.02.2021		18.02.2021	-	3 150 000	-	3 150 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vurderingen er basert på salgspriser på tilsvarende leiligheter i nabolaget.

Leiligheter til salgs i Østre Ekornrud grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 446 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i Østre Ekornrud grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

4.9M
4 759 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4 690 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 551 Trelastveien 20 A Totalpris 3 800 000

74 328 Østre Ekornrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 275 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Trelastveien 20A , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 241, bnr. 86, snr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-2152 **Referansenummer:** OM2244

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Leilighet i 2. etasje fra 2021.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Bod i kjeller er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 6m2.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med forblending stein og med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av sameiet.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Kontroll utføres visuelt fra innvendige og utvendige flater. Det vurderes om vinduer har skader, deformasjoner, punkterte isolerglass, slitasje på karm og ramme, eller manglende tetting. Det sjekkes om beslag og åpningsfunksjon fungerer som normalt. Alderen vurderes opp mot forventet levetid (typisk 20–30 år for trevinduer, 30–40 år for aluminium). Dersom mer enn halvparten av levetiden er passert, gis normalt TG2 selv uten synlige skader. NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Kontroll utføres visuelt fra innvendige og utvendige flater. Det vurderes om dørene har skader, deformasjoner, slitasje, lekkasjemerker eller manglende tetting. Det sjekkes om beslag, lås og åpningsfunksjon fungerer som normalt. Alderen vurderes opp mot forventet levetid (typisk 20–30 år for tre- og kompositdører). Dersom mer enn halvparten av levetiden er passert, gis normalt TG2 selv uten synlige skader. NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.
Utkraget balkong i støpte konstruksjoner.
Rekkverket ble målt til 106cm.
Balkongen ble målt til 10m2.
Kontroll utføres visuelt fra tilgjengelige områder. Det vurderes om terrassegulv, rekkverk og bærende konstruksjoner har skader, slitasje, deformasjoner, råte eller løs festing. Det sjekkes om overflatebehandling er intakt og om vannavrenning fungerer tilfredsstillende. Alderen vurderes opp mot forventet levetid for materialene (typisk 15–30 år for treverk, lengre for kompositt). NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

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

Kontroll utføres visuelt på gulv, vegger og himling i tilgjengelige rom. Det vurderes om overflatene har skader, sprekker, slitasje, misfarging, fuktmerker eller tegn til råte. Det sjekkes om overflatebehandling er intakt og om det finnes indikasjoner på svikt i konstruksjonen. Alderen vurderes opp mot forventet levetid for materialene.
NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Kontroll utføres visuelt fra tilgjengelige innvendige flater og eventuelt krypkjeller dersom adkomst er mulig og sikker. Det vurderes om gulv og bjelkelag har skader, deformasjoner, misfarging, fuktmerker eller tegn til råte. Det måles helningsavvik for å avdekke eventuell skjevhet i konstruksjon. NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.
Ved enkel nivellering av gang måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 4mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av stur/kjøkken måles det et totalt avvik på ca. 7mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, som parkeringskjeller eller kjeller med kun lager og boder. Det er ventilert grunnplan og er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon via ett fellesanlegg
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i radiator.
Automatsikringer
Håndslukker, sprinkleranlegg og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

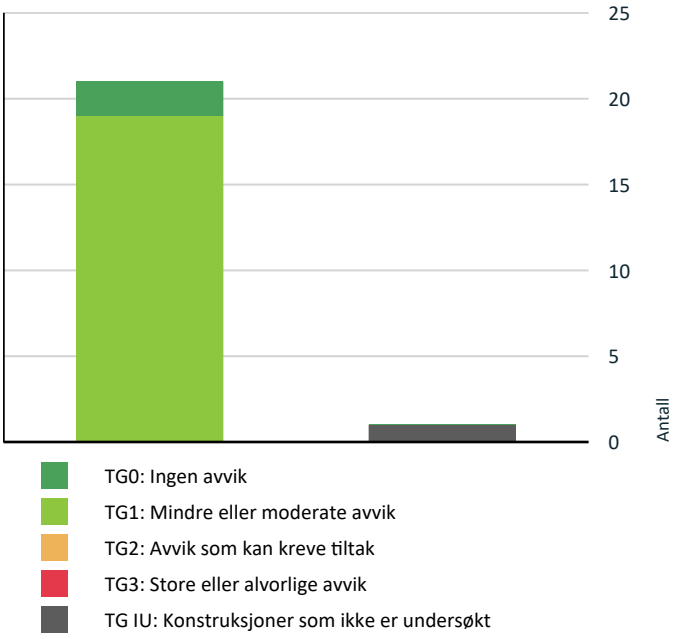
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen, noe som bekrefter at det er innlevert riktige byggetegninger til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Kontroll utføres visuelt fra innvendige og utvendige flater. Det vurderes om vinduer har skader, deformasjoner, punkterte isolerglass, slitasje på karm og ramme, eller manglende tetting. Det sjekkes om beslag og åpningsfunksjon fungerer som normalt. Alderen vurderes opp mot forventet levetid (typisk 20–30 år for trevinduer, 30–40 år for aluminium). Dersom mer enn halvparten av levetiden er passert, gis normalt TG2 selv uten synlige skader. NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Kontroll utføres visuelt fra innvendige og utvendige flater. Det vurderes om dørene har skader, deformasjoner, slitasje, lekkasjemerker eller manglende tetting. Det sjekkes om beslag, lås og åpningsfunksjon fungerer som normalt. Alderen vurderes opp mot forventet levetid (typisk 20–30 år for tre- og kompositttdører). Dersom mer enn halvparten av levetiden er passert, gis normalt TG2 selv uten synlige skader. NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i støpte konstruksjoner.
Rekkverket ble målt til 106cm.
Balkongen ble målt til 10m2.

Kontroll utføres visuelt fra tilgjengelige områder. Det vurderes om terrassegulv, rekkverk og bærende konstruksjoner har skader, slitasje, deformasjoner, råte eller løs festing. Det sjekkes om overflatebehandling er intakt og om vannavrenning fungerer tilfredsstillende. Alderen vurderes opp mot forventet levetid for materialene (typisk 15–30 år for treverk, lengre for kompositt).
NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Kontroll utføres visuelt på gulv, vegger og himling i tilgjengelige rom. Det vurderes om overflatene har skader, sprekker, slitasje, misfarging, fuktmerker eller tegn til råte. Det sjekkes om overflatebehandling er intakt og om det finnes indikasjoner på svikt i konstruksjonen. Alderen vurderes opp mot forventet levetid for materialene.
NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll utføres visuelt fra tilgjengelige innvendige flater og eventuelt krypkjeller dersom adkomst er mulig og sikker. Det vurderes om gulv og bjelkelag har skader, deformasjoner, misfarging, fuktmerker eller tegn til råte. Det måles helningsavvik for å avdekke eventuell skjevhet i konstruksjon. NS3600 krever kun visuell kontroll og enkle målinger – ingen demontering eller åpning av konstruksjoner.
Ved enkel nivellering av gang måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 4mm over en avstand på 2 meter.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av stur/kjøkken måles det et totalt avvik på ca. 7mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, som parkeringskjeller eller kjeller med kun lager og boder. Det er ventilert grunnplan og er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via ett fellesanlegg

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiator.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I sikringsskapet ligger dokumentasjon på el-anlegget fra anlegget var nytt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. 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

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma Akershus Elektro
Utfra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Tilstandsrapport

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.

Håndslukker, sprinkleranlegg og røykvarsler.

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

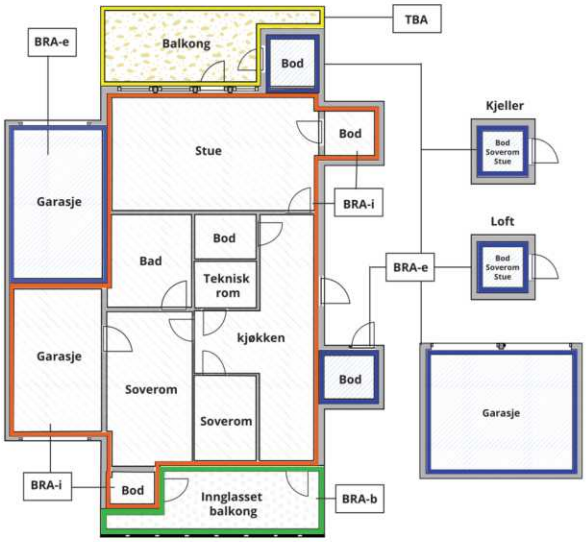
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	49			49	10
Kjeller		6		6	
SUM	**49**	**6**			**10**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
Leiligheten ble målt til 49,3m2.
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til 2,50m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,24m.
Balkongen ble målt til 9,9m2.

Bod i kjeller er merket med nr. 135 og ble målt til 5,8m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen, noe som bekrefter at det er innlevert riktige byggetegninger til kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	49	0

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Odd Kristian Kvarmestøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	241	86		133	5560 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Trelastveien 20A

Hjemmelshaver
Kvarmestøl Odd Kristian

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til et godt servicetilbud, butikker, spisesteder, treningssenter mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme i radiatorer.
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Enkelte reklamasjoner på lysarmatur under kjøkkenbenk, dette er utbedret av utbygger.
Utbygget har påført epoxy i vannrenne på balkong.
Sameiet har montert digital vannmåler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.12.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OM2244

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251416

Selger 1 navn
Odd Kristian Kvarmestøl

Gateadresse
Trelastveien 20A

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 38251416

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vannmålere ble installert i regi av styret september 2021.

Arbeid utført av: Østfold Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lys over vasken på kjøkken har flikret og skrudd seg av i perioder. Elektriker fra JM har vært for å utbedre problemet.

Arbeid utført av: Akershus Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Drypprenne på balkong ble utbedret av utbygger i 2024. Det var avdekket feil fall i vannrennen, samt at det var brukt for tynt lang med betong. Det ble lagt et belegg i rennen.

Arbeid utført av: JM

Document reference: 38251416

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i en annen leilighet i blokken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert skjeggkre i oppgangen.

Document reference: 38251416

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: 38251416

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Kristian Kvarmestøl	4a17e439a03f5198dda55 ecf03866b7a0fe68a4d	11.12.2025 21:53:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251416

- 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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251416 . Vår ref.: 7959-1-133 Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrvoll Torg Sameie
Organisasjonsnr:	924474777
Seksjonseier:	Kvarmestøl, Odd Kristian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	133
Adresse:	Trelastveien 20 A, 1415 OPPEGÅRD
Seksjonsnummer:	133
Gnr.	241
Bnr.	86

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92237325.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2026: Trelasttomta huseierforening går opp fra kr 215 til kr 221. TV/ bredbånd går opp fra kr 448 til kr 464.
Det er et felles parkeringsanlegg under bygningene. Det er ingen tinglysning av garasjeplassene, men forretningsfører må få beskjed ved bytte av garasjeplasser (hvis ikke garasjeplassen følger seksjonen ved salg). Garasjeplassene er opprettet som objekter hos OBOS og det påløper et eierskiftegebyr ved eierskifter som belastes kjøper. El bil ladere bestilles gjennom styret (myrvolltorg@styrerommet.no). Det er av merket Movel. Hver boks for elbil ladere blir fakturert med en engangssum på kr 31 500.
Felleskostnader inneholder ikke kommunale avgifter. Det blir fakturert direkte fra Nordre Follo Kommune. Det er ingen avregning av fjernvarme (Myrvoll Energi AS). Det blir belastet gjennom sameiet. Avdelingsregnskap hvor avdeling bolig er 95,287% og avdeling næring er 4,713%. Sameiet har et felleslokale som seksjonseiere kan leie. Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening som håndterer fellesareal som veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v. Foreningens medlemmer er eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening. Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet (176 seksjoner), Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen Sameie (49 seksjoner).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 722,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trelasttomta huseierforening	215,00	221,00 fra 01.01.2026
Felleskost. avd. BO	2 059,05	
TV/Brebånd avd. BO	448,00	464,00 fra 01.02.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	292,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 006,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7959

MYRVOLL TORG SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MYRVOLL TORG SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård. Kalles Fjelltun..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir ikke skrevet ut så mange innkallinger til møtet. Ta med Ipad/ pc/ mobil. Det blir digital registrering. Kun fullmakter må tas med skriftlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Vedtekter
7. Husordensregler
8. Vedtekter garasjene
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRVOLL TORG SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7959 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7959 Årsrapport.pdf
3. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS (til innkallingen).pdf

---

Sak 6

Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Endringene er markert i gult.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

Vedlegg

4. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast vedtekter i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

---

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne husordensreglene.

Vedlegg

5. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast husordensregler i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

---

Sak 8

Vedtekter garasjene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

Vedlegg

6. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast garasje vedtekter i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

---

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret økes med kr 30 000 til kr 330 000. Honoraret har ikke vært økt tidligere og med begrunnelse i krevende arbeidsoppgaver og betydelig økt arbeidsmengde i løpet av 2024 og frem til årsmøtet, anses dette som rimelig.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder:

Signe Maria Wold, 2025-2027

Styremedlemmer

Arthur Vebenstad, 2025-2026

Stein Juva, 2025-2027

Viggo Pedersen, 2025-2026

Victoria Mørch Jonassen, 2025-2027

Roller og kandidater

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

- Signe Maria Wold

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

- Arthur Vebenstad
- Viggo Pedersen

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

- Stein Juva
- Victoria Mørch Jonassen

MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 697 379	6 829 045	6 698 440	7 017 456
Ladeinntekter EL-bil		6 137	0	0	0
Andre inntekter	3	33 937	48 306	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 737 453**	**6 877 351**	**6 698 440**	**7 017 456**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-41 595	-41 595	-46 530
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-330 000
Avskrivninger	14	-16 348	-16 348	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 813	-17 625	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-252 720	-254 854	-255 000	-268 000
Konsulenthonorar	7	-565 821	-117 291	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 528 860	-1 326 475	-1 110 000	-1 532 000
Forsikringer		-402 019	-406 612	-405 000	-458 000
Kommunale avgifter	9	4 421	-837	-7 500	0
Ladekostnader EL-bil		0	-10 943	-6 000	0
Energi/fyring	10	-1 918 663	-2 345 584	-1 975 000	-1 975 000
TV-anlegg/bredbånd		-856 731	-830 247	-860 000	-882 000
Andre driftskostnader	11	-1 038 506	-1 220 103	-876 000	-1 069 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 933 360**	**-6 888 514**	**-5 863 595**	**-6 594 030**
DRIFTSRESULTAT		**-195 907**	**-11 163**	**834 845**	**423 426**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	71 098	51 399	6 000	20 000
Finanskostnader	13	-19	-457	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**71 079**	**50 941**	**6 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-124 828**	**39 778**	**840 845**	**443 426**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	39 779		
Fra opptjent egenkapital		-124 828	0		

MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler (sykkelstativ)	14	29 971	46 319
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 971**	**46 319**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 495	33 510
Forskuddsbetalte kostnader		16 558	2 520
Andre kortsiktige fordringer	15	24 516	272 940
Driftskonto OBOS-banken		588 628	444 404
Sparekonto OBOS-banken		1 251 992	1 811 749
SUM OMLØPSMIDLER		**1 960 189**	**2 565 123**
SUM EIENDELER		**1 990 160**	**2 611 442**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 241 138	1 365 966
SUM EGENKAPITAL		**1 241 138**	**1 365 966**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 063	108 522
Leverandørgjeld		641 678	1 010 513
Skyldige offentlige avgifter	16	1 036	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 245	126 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		**749 022**	**1 245 475**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 990 160**	**2 611 442**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 09.04.2025, Digital signering,
Styret i Myrvoll Torg Sameie

Signe Maria Wold /S/ Victoria Mørch Jonassen /S/ Arthur Vebenstad /S/
Anne Karin Øksnevad /S/ Viggo Pedersen /S/ Stein Juva /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. bolig	5 607 815
TV/bredbånd kr 428, avd. bolig	785 244
Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 193 t.o.m. juni og kr 204 fra juli, avd. bolig	364 242
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. bolig	160 800
Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. næring	135 324
Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 193 t.o.m. juni og kr 204 fra juli, avd. næring	16 674
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. næring	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 078 499**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader overført til Trelasttomta Huseierforening	-381 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 697 379**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korrigering avsatt leverandørgjeld næring	21 340
Administrasjonskostnad	150
Opprydding kundereskontro	145
Nøkler	4 800
Portåpner	1 500
Utleie	6 000
Regnskapskorrigeringer	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 937**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 994, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-243 817
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS inkl. avd. regnsk.	-27 925
OBOS Prosjekt AS	-284 329
Jarle Hatlelid AS	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-565 821**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 242
Drift/vedlikehold VVS	-177 783
Drift/vedlikehold elektro	-80 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-297 749
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-356 192
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 007
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-31 909
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 528 860**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	4 421
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**4 421**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-532 967
Fjernvarme	-1 385 696
SUM ENERGI / FYRING	**-1 918 663**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 918
Annet driftsmateriale	-1 757
Vaktmestertjenester	-901 766
Renhold ved firmaer	-88 564
Snørydding	-3 469
Andre fremmede tjenester	-9 895
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 994
Andre kontorkostnader	-1 042
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 600
Bank- og kortgebyr	-4 003
Velferdskostnader	-7 099
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 038 506**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	541
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 700
SUM FINANSINNTEKTER	**71 098**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-19
SUM FINANSKOSTNADER	**-19**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	81 739	
Avskrevet tidligere	-35 420	
Avskrevet i år	-16 348	
		29 971
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**29 971**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 348**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	20 163
Avsatt felleskostnader	4 353
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**24 516**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-1 036
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 036**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 245**

NOTE: 18
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	Bolig	**Næring**	**Sum**
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 394 874	-28 907	1 365 967
Resultat avdelinger 2024	-139 201	14 372	-124 829
SUM EGENKAPITAL pr. 31.12 2024	**1 255 673**	**-14 535**	**1 241 138**

Fordelingen av EK er gjort etter skjevfordeling forankret i vedtektene, ikke jf eierbrøk.

ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2024		
	Avd. BO	Avd. NÆ	**Sum**
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	6 536 981	160 398	6 697 379
Ladepunkt	6 137	0	6 137
Andre inntekter	86 597	21 340	107 937
SUM DRIFTSINNTEKTER	**6 629 715**	**181 738**	**6 811 453**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	40 308	1 992	42 300
Styrehonorar	285 870	14 130	300 000
Avskrivinger	16 348	0	16 348
Revisjonshonorar	15 068	745	15 813
Forretningsførerhonorar	240 817	11903	252 720
Konsulenthonorar	564 691	1 131	565 822
Drift og vedlikehold	1 582 240	20 620	1 602 860
Forsikringer	383 084	18 935	402 019
Kommunale avgifter	-4 421	0	-4 421
Energi/fyring	1 819 329	99 334	1 918 663
TV/ bredbånd	856 731	0	856 731
Andre driftskostnader	1 036 607	1 899	1 038 506
SUM DRIFTSKOSTNADER	**6 836 672**	**170 689**	**7 007 361**
DRIFTSRESULTAT	**-206 957**	**11 049**	**-195 908**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	67 774	3 324	71 098
Finanskostnader	19	0	19
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	**67 755**	**3 324**	**71 079**
ÅRSRESULTAT	**-139 201**	**14 372**	**-124 829**

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Signe Maria Wold	Trelastveien 10 B
Nestleder	Arthur Vebenstad	Trelastveien 14
Styremedlem	Anne Karin Øksnevad	Trelastveien 18 A
Styremedlem	Stein Juva	Trelastveien 20 B
Styremedlem	Victoria Mørch Jonassen	Trelastveien 16
Styremedlem	Viggo Pedersen	Trelastveien 18 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post myrvolltorg@styrerommet.no.
Se Myrvoll Torg Sameies hjemmeside på https://vibbo.no/7959 for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Myrvoll Torg Sameie
Sameiet består av 160 seksjoner. 151 seksjoner er boligseksjoner. 9 seksjoner er næringsseksjoner. Seksjon 103 er et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2.

Myrvoll Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924474777, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårdsnummer 241 og bruksnummer 86.

Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening, organisasjonsnummer 930 063 223. Trelasttomta Huseierforenig består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) mm.

Trelasttomta Huseierforening består av Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet 1 (85 seksjoner), Damkvartalet 2 (91 seksjoner), Roof Gardens/ Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen (49 seksjoner). Til sammen 457 seksjoner.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Myrvoll Torg Sameie har ingen ansatte.

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

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92237325. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Informasjon fra styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt 12 styremøter i perioden. Det har også vært gjennomført flere arbeidsmøter mellom enkelt styremedlemmer.

Styrets leder og nestleder er sameiets representanter i Trelasttomta huseierforening og der har det vært avholdt 5 styremøter. Det har også her vært gjennomført flere samarbeidsmøter mellom enkelte styremedlemmer.

Utover ordinære styremøter er det gjennomført møter med Nordre Follo kommune, tilbydere, JM, OBOS prosjekt, advokater og andre instanser.

Reklamasjon overfor JM

Myrvoll Torg Sameie engasjerte OBOS prosjekt, i 2023, i forbindelse med bekymring rundt søyler i garasjen og spor etter løftekroker, utvendig, på balkonger/tak.

Kommunikasjonen med JM har vist seg å være svært vanskelig. Dette gjelder også for vår advokat. JM og JM's advokat bruker veldig lang tid på å svare ut spørsmål og bare det å få en fremdriftsplan har tatt flere måneder.

Styret i Myrvoll Torg sameie og JM ble til slutt enige i saken, om balkongrennene, og arbeidet startet opp igjen fra uke 18

Når det gjelder garasjedekket har ikke JM kunnet oversende spesifiserte tegninger og bekreftelse på hvordan gulvet er bygget. OBOS prosjekt utførte, på vegne av styret, noen prøver av garasjedekket som viste avvik fra hva JM oppga. JM har på eget initiativ nå foretatt flere målinger og etter ukers ventetid fikk vi oversendt rapport om funn. Funnene viste alt fra «grønt til rødt» (dvs akseptert til store avvik). JM har laget en oversikt over tiltak, for å lukke avvikene, og styret i Myrvoll Torg sameie har akseptert forslagene. Vi venter på fremdriftsplan og dato for oppstart.

Kostnadene for bruk av advokat er etter hvert blitt relativt store, kr 239.000, men styret er av den oppfatning at arbeidet har vært helt nødvendig. Dette slik at vi sikrer at overlevert bygningsmasse faktisk er av en slik kvalitet med derav levetid, som beskrevet.

Det gledelige er at vi endelig fikk rettshjelp (dekning av noe av advokatkostnadene) fra Gjensidige, vårt forsikringsselskap. Beløpet vi har fått tilsvarer kr 53.800.- Vi får dekket inntil kr 400.000 i henhold til vår polise. Fast egenandel er kr 10.000 og i tillegg gjøres et fradrag på 20% av beløpet som overstiger egenandelen.

Vi har også hatt betydelige kostnader til OBOS Prosjekt i forbindelse med utarbeidelse av grunnlag for arbeidet med balkonger og garasjegulv. Dette beløper seg til kr 308.000 for perioden 2023 til 2025.

TN-eiendom (næringslokalene)

Eier av næringslokalene, TN-eiendom, har deltatt i ett styremøte. I møtet ønsket TN-eiendom styrets tillatelse til å bygge eksternt ventilasjonsanlegg slik at det kunne etablereres spisested i de ledige lokalene, Trelastveien 12A.

Styret behandlet saken og ga ikke TN-eiendom slik tillatelse. Begrunnelsen var som følger: Myrvoll Torg sameie har ingen mulighet til å påvirke type spisested eller åpningstid. Styret er redd

for både forstyrrelser på kveldstid og søppel i form av matrester oa. Dette vil igjen tiltrekke seg skadedyr, som rotter mm

Dørklokke-/nøkkelbrikkesystem

Akershus elektro overtok nøkkelsystemet etter at Malux avsluttet arbeidet i Norge. Styret er delvis fornøyd med løsningen. Vi har vurdert andre alternativer, men disse har en relativt stor kostnad og vi ønsker derfor å benytte AE inntil videre.

Gangvei mellom nr 10 og 12

Gangveien med start mellom Trelastveien 10 og 12 eies av Nordre Follo kommune. Vi registrerer at den er langt ned på kommunens liste over veier som skal brøytes og holdes ved like. Styret valgte derfor sist vinter, igjen, å ta ansvar og derav kostnader for måking. Styret er i kontakt med øvrige sameier, i området, for å ta over kommunens oppgaver med vedlikehold mot at de øvrige sameiene er innstilt på at kostnadene deles.

Trafikkutfordringer

Med referanse til siste års årsrapport har det vært arbeidet med trafikkutfordringer i området, uten at dette så langt har medført noen endring.

Det er også klager/bekymringsmeldinger fra beboere vedr parkering av både private og tjenestebiler inne på tunet. Styret har vurdert og bestemt at parkering inne på tunet skal følge det som er beskrevet i Huseierbøkene og skilt med «parkering forbudt» er satt opp ved innkjøringen til søppelbrønnene.

Gjesteparkering

Styret registrerer og får meldinger om kjøretøyer som benytter gjesteparkering, som sannsynligvis ikke er gjester. Dette gjelder kjøretøyer som parkerer maksimalt,(3 døgn) kun avbrutt av karantenebestemmelsene, i måneder i strekk. Kjøretøyet er registrert som besøkende, noe vi antar ikke er reelt. Styret er i dialog med nåværende parkeringsselskap og har også innhentet informasjon fra andre selskaper, for å vurdere en mulig løsning for å unngå misbruk.

Skadedyr

Det er foretatt inspeksjon på samtlige tak i slutten av mars og begynnelsen av april. Dette ble gjort for å hindre måker/duer å bygge reir. Det er svært viktig at det ikke legges ut mat til fugler/ender. All slik mat tiltrekker seg uønskede skadedyr. Anticimex, som er vår bekjemper av skadedyr, har registrert et fåtall rotter i feller her.

Tvangsfravikelse/salg av bolig

Det er gjennomført en tvangsfravikelse av bolig. Grunnlag for tvangsfravikelse fremgår av vedtektene. Saken har medført meget stor arbeidsbelastning.

Sosialt

Styret inviterte til tenning av julegranen, 1. søndag i advent. Det ble servert gløgg og pepperkaker.

Styret

Fem av nåværende styremedlemmer er på valg. Nåværende styremedlemmer har sagt seg villige til å påta seg en ny periode. Styreleder mener det er viktig med kontinuitet, sett i lys av de sakene styret nå holder på med, og ser det som beste løsning at nåværende styremedlemmer fortsetter.

Styret har derfor ikke aktivt gått inn for å rekruttere nye styremedlemmer. Styret tar til etterretning at det ikke er innkommet forslag til nye styremedlemmer.

Det er kommet inn to skriftlige forslag til årsmøte

Styret har valgt å returnere sakene da styret er av den oppfatning at de ikke er årsmøtesaker.

1. forslag om at Styret engasjerer seg i bevaring av skogen i nærområdet
   Styret har sendt saken i retur til forslagsstiller med følgende begrunnelse: styret mener at engasjement som er politiske ikke er styrets ansvar

2. en eier mener skillevegger, utvendig, i nr 18 ikke tilfredsstiller TEK 17.
   Styret har sendt saken i retur med begrunnelse om at styret forholder seg til JM's svar

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 6 737 453.

Kostnader
Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 6 933 360.

Resultat
Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 124 828 som foreslås tas av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 211 167.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:

5% økning felleskostnader avdeling bolig fra 1. januar 2025.
Linjen «Trelasttomta huseierforening» økte fra kr 204 til kr 215 fra 1. januar 2025.
Linjen «TV/ Bredbånd» økte fra kr 428 til kr 448 fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Myrvoll Torg Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrvoll Torg Sameie som viser et underskudd på kr 124.828. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 3 7959 Myrvoll Torg Sameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS (ubignkdlinxvv).pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 3 7959 Myrvoll Tore Samsing - Klasse 28 årsoppgjørsoppgave 2024 - Alpha Revisjon AS (ubeskyttet).pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

VEDTEKTER for Myrvoll Torg Sameie

Organisasjonsnummer: 924 474 777

Endret på årsmøtet 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Myrvoll Torg Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.2019 og reseksjonert i forbindelse med sammenslåing 28.12.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 86 i Nordre Follo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- terrasse på støpt grunn.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder også hvis eierskap av en boligseksjon eller aksjer/andeler i et selskap fører til at noen indirekte eier mer enn to boligseksjoner, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

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

Eier må informere styret via e-post om utleie, slik at dette kan registreres i Vibbo.

(4) Ved lovlig utleie må eier informere styret via e-post om utleie slik at dette kan registres i Vibbo (legge til dette punktet)

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som skader eller plager andre seksjonseiere unødvendig.

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

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

En næringsseksjon med utvendig tilleggsareal må dekke alle merkostnader dette medfører for sameiet, inkludert avfallshåndtering, feiing og renhold. Seksjonseieren må også følge regler fra

Nordre Follo kommune og andre myndigheter, inkludert åpningstidsbestemmelser. (Lagt til en presisering)

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

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

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

(8) Kostnader til demontering og remontering av installasjoner som seksjonseieren har montert, må ved rehabilitering belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

(1) Parkeringsplasser og boder i egen eiendom eiet av sameiet. Eierne av parkeringsplasser har midlertidig enerett til bruk av en bestemt plass i henhold til vedlegg 1 til vedtektene. Alle eiere har rett til en bestemt bod i henhold til vedlegg 1 til vedtektene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det vil si VA-Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker, sluk og membran
c) Brannslukkingsapparater
d) Vegg-, gulv- og himlingsplater
e) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
f) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk ol.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal vedlikeholde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, på en forsvarlig måte. Vedlikeholdet skal forhindre skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og sikre at seksjonseierne ikke opplever ulemper. Vedlikeholdsplikten dekker alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. punkt 5-1. Den inkluderer også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper

vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Trelasttomta Huseierforening.

Kostnader forbundet med eventuelt kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles etter eierbrøk.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til, dekkes av boligseksjonene basert på sameierbrøken, jf.3-1.

Kostnader til drift av garasjeanlegget betales med likt beløp pr. p-plass den enkelte disponerer.

(Næringsseksjonene må dekke vedlikeholdskostnader for områder de har eksklusiv bruk av jf. 3-1.

Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene. Både bolig- og næringsseksjonene må selv håndtere og betale for

søppelhåndtering fra egen virksomhet. Den enkelte seksjonseier faktureres direkte av kommunen.

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

(4) Kostnader som fordeles på boligseksjonene: Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, som heis, trappevask og ventilasjon, skal dekkes av boligseksjonene.

(5) Kostnader som fordeles på næringsseksjonene; Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen, skal dekkes av næringsseksjonen.

(6) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp per bruksenhet på tidspunktet for tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at en begjæring om tvangsdekning er sendt til namsmyndighetene

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) 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 husordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan også uten varsel pålegge en ny eier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til seks medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret skal settes sammen slik at det best mulig representerer hele sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Begge kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styrelederen skal lede styremøtet. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for forvaltning, vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8-5 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette inkluderer å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også fremme krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet gjelder mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtetes myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med minst åtte og maks tjue dagers varsel. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri mindre enn tre dager. Innkallingen skal også sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles på årsmøtet. Hvis et forslag krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle 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
- Fastsette vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

2) Møtelederen er ansvarlig for å føre protokoll over alle saker som behandles og beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal alltid være tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

(3) For å overføre vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, samt samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere som overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet, kan tiltaket kun gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;
a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
c) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;
a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Videoovervåkning

(1) Styret kan iverksette videoovervåkning i sameiet. Ved videoovervåkning skal datatilsynets anbefalinger følges.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

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

12-2 Adkomstrett

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

12-3 Bruksrett

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

12-4 Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift

og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusivt fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering Trelasttomten Huseierforening

Styreleder i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøtet også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

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

Deler av den opprinnelige eiendommen vil ikke skilles ut og tilhøre et av sameiene. Dette vil i det vesentlige være de delene av eiendommen som er regulert som friareal, men nødvendigvis ikke begrenset til dette. Denne eiendommen vil overføres til samtlige boligselskap som er etablert på området med en ideell eierandel til hvert boligselskap. Overføringen vil skje fortløpende eller ved ferdigstillelse av hele prosjektet. Det enkelte boligselskap har ikke rett til å kreve salg av sin eierandel eller kreve sameiet oppløst etter reglene i sameieloven. Enhver rettslig beføyelse over eiendommen krever at alle eiere er enige.

12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

Snr.	Garasjeplass	Bodplass
1	Ingen	4
2	Ingen	13
3	23	3
4	25	20
5	22	5
6	37	6
7	15	7
8	18	8
9	21	9
10	10	10
11	Ingen	11
12	13	12
13	20	17
14	Ingen	14
15	Ingen	15
16	28	16
17	19	2
18	Ingen	18
19	14	19
20	29	1
20	30	161
21	26	32
22	11	23
23	8	24
24	7	25
25	Ingen	26
26	27	27
27	24	28
28	Ingen	29
29	82	30
30	40	31
31	Ingen	22
32	9	21
33	4	33
34	Ingen	34
35	6	35
36	Ingen	36
37	2	37
38	5	38
39	1	39
40	3	40
41	12	41
42	31	149
42	32	167
42	33	Ingen
42	35	Ingen
42	87	Ingen
42	88	Ingen
42	89	Ingen
43	136	47
44	48	43
45	80	44
46	44	45
47	42	46
48	43	42
49	45	48
49	46	48
50	Ingen	49
51	41	50
52	79	51
53	77	52
54	53	53
55	70	54
55	71	54
56	47	55
57	74	56
58	57	57
58	58	79
59	76	58
60	50	59
60	51	59

61	49	60
62	52	61
63	Ingen	Ingen
64	Ingen	Ingen
65	Ingen	Ingen
67	Ingen	Ingen
68	Ingen	Ingen
69	69	65
69	69	68
70	73	70
70	73	66
71	65	62
72	66	63
72	66	67
73	83	80
74	113	72
75	72	73
76	39	81
77	75	74
78	55	76
78	56	76
79	59	82
80	63	75
81	54	77
82	81	83
83	61	71
84	67	64
84	67	69
84	68	78
85	91	87
86	36	86
87	Ingen	85
88	62	84
89	109	91
90	98	90
91	97	89
92	64	88
93	16	101
93	112	102
94	110	94
95	78	93
96	103	92
96	103	103
97	104	98
98	105	97
99	60	96
100	108	95
101	Ingen	100
102	106	99
102	107	99
103	Ingen	105

104	Ingen	167
105	116	114
106	94	113
107	38	125
107	90	112
108	Ingen	111
109	93	110
110	99	109
111	117	108
112	111	104
112	111	107
113	102	119
114	101	106
115	100	116
116	120	118
117	Ingen	117
118	121	120
119	122	121
119	123	121
120	96	122
121	119	123
122	115	124
123	124	147
123	124	148
124	118	126
125	Ingen	127
126	95	128
127	114	129
128	126	130
129	Ingen	131
130	141	132
131	142	133
132	128	134
133	Ingen	135
134	143	136
135	129	137
136	127	138
137	Ingen	139
138	140	140
139	125	141
140	Ingen	142
141	Ingen	143
142	144	145
143	Ingen	150
144	Ingen	151
145	139	152
146	135	153
147	134	154
148	92	155
149	133	156
150	132	157
151	131	158
152	Ingen	159
153	Ingen	160
154	Ingen	144
155	145	162
156	17	163
157	Ingen	164
158	Ingen	165
159	130	166
160	137	115
160	138	115
Myrvoll Torg	34	
Myrvoll Torg	84	
Myrvoll Torg	85	
Myrvoll Torg	86	
		146

Myrvoll Torg Sameie Husordensregler

Vedtatt på årsmøte 30.11.2022

Endret på årsmøtet 04.06.2025

1.FORMÅL

Husordensreglene skal regulere forhold som kan være til sjenanse for andre for derigjennom å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at seksjonen, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte eier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges. Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon. Se punkt 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar i vedtektene: 7959 Myrvoll Torg Sameie

2.GENERELT

Beboerne i Myrvoll Torg sameie plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av seksjon er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden, leietakere og av andre personer som har tilgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Hvis skade oppstår og sameiets forsikring benyttes vil eier, som er årsak til skaden, måtte betale sameiets egenandel, til forsikringsselskapet.

Alvorlige brudd på ovennevnte kan medføre utkastelse, se vedtektene

3.AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken

- Ukedager 23.00–06.00
- Helge./høytidsdager 24.00-08.00

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles naboer og styret i god tid. Styret forbeholder seg retten til å sette nødvendig begrensning mht støy

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner, i boligen, som medfører støy varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet:

- Ukedager 07.00–20.00
- Lørdager 10.00–18.00

Sameiet har avtale med Securitas vedr bomiljøvakt. Alle beboere kan ringe Tlf nr **22881474**og be om bistand vedr støy/bråk eller annet som oppfattes som ugreit

4.FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle

Alle fellesdører som er låsbare skal være låst.

Bruk betjeningspanel for å åpne døren

Motorstyrte dører må ikke sperres, i åpen stilling, da dette medfører skader på dørmotor.

Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, møbler, barnevogner, sykler oa i fellesarealer eks trappeoppganger.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Skulle beboer være uheldig å grise til i fellesarealene er de ansvarlige for å rydde/vaske etter deg.

5. HELHETLIG SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en helhetlig skilting av postkasser, porttelefon og dører.

5.1 Postkasseskilting Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene.

Merking av postkasser; for **Trelastveien 10 og 12** sendes melding til Styret, for de øvrige bestilles navneskilt fra Posten. Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal du benytte skilting som finnes i postkassen.

5.2 Dørskilt Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt.

Navneskilt bestilles og monteres selv.

OBS: Det må IKKE bores i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen i leiligheten.

5.3 Porttelefon

Alle seksjoner er tilknyttet porttelefonsystemet, noen seksjoner har også montert kamera.

Husk at du aldri skal åpne for folk som ringer på hvis du ikke vet hvem de er eller hvor de skal. Dette for vår egen sikkerhet.

6. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

I avfallsbrønner for **papp og papir** skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for **restavfall** kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer, disse skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Nye avfallsposer kan hentes i skapet som er ved avfallsbrønnene ved Trelastveien 12.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til Forside - Follo Ren IKS

Det er ikke lov til å mate dyr som fugler, katter og hunder ute. Matrester tiltrekker seg uønskede skadedyr som rotter og mus.

7. TERRASSER og SIKKERHET

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på balkong grunnet risiko for at den/de skal kunne falle ned.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på balkong. Dette vil kunne medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

8. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen skal følge gjeldene regler som fremkommer i dette innlegget på Vibbo: Solskjerming - oppdaterte retningslinjer | Vibbo

9. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Det er ikke anledning til å nyplante eller klippe vegetasjon på sameiets fellesarealer uten eksplisitt godkjenning fra styret. Styret har avtaler med gartnerfirma og vedlikeholdsfirma for oppgradering og vedlikehold av utearealer.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealer, inne og ute. Katter skal ikke bevege seg fritt i innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar å påse at dyr ikke gjør fra seg i sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier skal plukk opp etterlatenskaper.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig via Vibbo. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

13. SYKKELPARKERING

Sykler skal settes i egen bod eller egne sykkelrom. Sykkelboder er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering i Trelastveien 10 og 12 med direkte adgang fra garasjeanlegget, og eget sykkelrom i Trelastveien 14 med inngang fra Salamanderdammen. Det er i tillegg egne områder for sykkelparkering i parkeringsanlegget. Plassene er umerket.

14. BODER

Bodområdet har installert sprinkleranlegg. Det skal derfor ikke lagres nærmere enn 0,5 meter fra sprinklerhodene.

Det kan etableres tette vegger så lenge disse følger ovenstående.

Det kan ikke etableres tett «tak» i bod da dette vil hindre vann fra sprinkler

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo. Brannsikring | Vibbo

Vedtekter for Myrvoll Torg garasje

Gnr. 241, bnr. 85, Nordre Follo kommune

Foreslått på årsmøte 04.06.25

§1

Hva garasjen omfatter

Garasjen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for Myrvoll Torg Sameie.

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

Eieren er: Myrvoll Torg Sameie, org.nr. 924 474 777

§2

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 3

Styret

Styret i Myrvoll Torg er ansvarlig for drift, vedlikehold og forøvrig det som hører til i garasjen.

§ 4

Bruk av garasjen

Den enkelte sameier/bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike garasjeplassene og bodene.[1]

- I garasjeanlegget er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/ skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul. Tilbehør skal henges på vegg. Før kroker/stativ monteres skal det sendes søknad til styret som avgjør plassering
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/ kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd)
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Det er ikke tillatt å la bil gå på tomgang
- Det er kun tillatt med ett kjøretøy per plass.

Bruken av garasje skal ikke medføre urimelig skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjen og innkjøringen må foregå på en hensynsfull måte, slik at annen ferdsel ikke unødig ikke hindres eller skades.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen. I tillegg er det forbudt å utføre verkstedaktiviteter eller lignende oppgaver relatert til biler, tilhengere eller annet som er parkert i garasjen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjen gir rett til en eller flere parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. JM Norge fordelte parkeringsplassene ved første salg av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører holder oversikt over hvilke p-plasser som tilhører hvilken eierseksjon.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdra til andre eiere av eierseksjon i Myrvoll Torg Sameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Myrvoll Torg Sameie uten samtidig å overdra sin garasjeplass, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiets selges innad i sameiet, evt kan sameiet kjøpe garasjeplassen.

Eier av sameieandel står fritt til å selge sin parkeringsplass til andre med sameierandel i Myrvoll Torg Sameie.

- Parkeringsplassen kan leies ut fritt innenfor Myrvoll Torg Sameie. Eier av parkeringsplassen varsler styret/forretningsfører om leietaker.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie/-låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntakerleietaker for skader som påføres sameiet eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Rettighetshaver (eier) til p-plass som er i behov av en HC-plass må ta kontakt med styret. Det tillegger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelige. (jf lov om eierseksjoner §26 andre ledd) Styret må derfor beslutte bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser dersom en annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

§ 7

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§8

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 9

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller spesialrom, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne etter kostnadsfordelingsbrøken i pkt 3 under.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 12
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
d. renhold av fellesarealer
e. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) eller bruksrettshaver(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Garasjeport
b. Portåpner/GSM-key
c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
d. Oppmerking av p-plasser

§10

Betaling av felleskostander

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

§11

Ansvar Utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite

§12

Forsikring

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

§13

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den rammen sameiermøtet har gitt.

§14

Sameieloven

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 7959 **Selskapsnavn:** MYRVOLL TORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRVOLL TORG SAMEIE

Organisasjonsnummer: 924474777
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård. Kalles Fjelltun..

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som protokollfører.**
> **Jan Walbeck og Jan Berge ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Vedtekter

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Endringene er markert i gult.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

7. Husordensregler

Husordensreglene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtekter garasjene

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

✓ **Vedtatt. Det ble i §4 første kulepunkt også nevnt sykkel og MC**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret økes med kr 30 000 til kr 330 000. Honoraret har ikke vært økt tidligere og med begrunnelse i krevende arbeidsoppgaver og betydelig økt arbeidsmengde i løpet av 2024 og frem til årsmøtet, anses dette som rimelig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Jan Walbeck på styrehonorar på kr 400 000.

✓ **Vedtatt. 25 stemte for forslag 2 og 12 stemte for forslag 1. Forslag 2 på kr 400 000 ble vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder:

Signe Maria Wold, 2025-2027

Styremedlemmer

Arthur Vebenstad, 2025-2026

Stein Juva, 2025-2027

Viggo Pedersen, 2025-2026

Victoria Mørch Jonassen, 2025-2027

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Signe Maria Wold

Følgende stilte til valg:
Signe Maria Wold

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Viggo Pedersen
Arthur Vebenstad

Følgende stilte til valg:
Viggo Pedersen
Arthur Vebenstad

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Victoria Mørch Jonassen

Stein Juva

Følgende stilte til valg:
Victoria Mørch Jonassen
Stein Juva

Møtet ble avsluttet kl. 18:50.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Jan Walbeck /sign/ og Jan Berge /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Signe Maria Wold, 2025-2027
Styremedlem: Viggo Pedersen, 2025-2026
Styremedlem: Arthur Vebenstad, 2025-2026
Styremedlem: Victoria Mørch Jonassen, 2025-2027
Styremedlem: Stein Juva, 2025-2027
Styremedlem: Anne Karin Øksnevad, 2024-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1929
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Velkommen til årsmøte i TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

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

Dato for årsmøtet:

20. juni 2025 kl. 19:00, På Teams. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Medlemmer fra styrene i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

Årsmøtet blir avholdt på Teams.

Styret sender ut link til møtet i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av vedtekter
7. Kontingent Trelasttomta Huseierforening
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Signe Marie Wold foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stemmeberettigede er styrelederne i de enkelte sameiene under Trelasttomta Huseierforening, ref. vedtekter.

Forslag til vedtak
Blir registrert i møtet

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen foreslås Signe Marie Wold. Som protokollvitner foreslås Thomas Persson og Petter Franck.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 87 405 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1929 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1929 Årsberetning Huseierforening 2025.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kun formaliteter. Ingen vesentlige endringer. Endringer er markert i gult.

Forslag til vedtak

Foreslår at oppdaterte vedtekter godkjennes.

Vedlegg

3. 1929 Trelasttomta Huseierforening - Nye vedtekter.pdf

Sak 7

Kontingent Trelasttomta Huseierforening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref. vedtektene:
§ 7
Kontingent
Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

Forslag til vedtak
Kontingent Trelasttomta Huseierforening er i 2025 kr 215 per seksjon. Styret kan endre denne i løpet av året om nødvendig.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte utgjøres av styrelederne i de ulike sameiene i Huseierforeningen, ref. vedtekter.

§ 11 Styret
Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Øystein Hojem
  Representerer Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (er styreleder).

Valg av 6 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arthur Vebenstad
  Representerer Myrvoll Torg Sameie (er nestleder). Er med i styret i Trelasttomta Huseierforening grunnet økonomikompetansen.
- Kim Isak Olsen
  Representerer Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie (er styreleder).
- Petter Franck
  Representerer Damkvartalet Boligsameie (er styreleder).

- Rune Ludvigsen

  Representerer Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie (er styreleder).
- Signe Maria Wold

  Representerer Myrvoll Torg Sameie (er styreleder).
- Thomas Persson

  Representerer Centralen Sameie (er styreleder).

TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 930 063 223, KUNDENR. 1929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 088 574	685 074	1 081 000	1 281 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 088 574**	**685 074**	**1 081 000**	**1 281 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-50 768	-23 300	-42 000	-57 000
Konsulenthonorar	3	-2 910	-1 375	0	0
Drift og vedlikehold	4	-444 400	-301 838	-340 000	-390 000
Andre driftskostnader	5	-508 738	-306 225	-525 000	-572 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 006 815**	**-632 737**	**-907 000**	**-1 019 200**
DRIFTSRESULTAT		**81 759**	**52 337**	**174 000**	**262 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	5 646	1 159	0	0
Finanskostnader		0	-1 868	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 646**	**-709**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**87 405**	**51 628**	**174 000**	**262 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		87 405	51 628		

TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 930 063 223, KUNDENR. 1929

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		133 144	125 066
Driftskonto OBOS-banken		46 632	71 512
Sparekonto OBOS-banken		104 362	155
SUM OMLØPSMIDLER		**284 138**	**196 733**
SUM EIENDELER		**284 138**	**196 733**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		284 138	196 733
SUM EGENKAPITAL		**284 138**	**196 733**
GJELD			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**284 138**	**196 733**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 10.04.2025, Digital signering
Styret i Trelasttomta Huseierforening

Øystein Hojem /S/ Petter Franck /S/ Thomas K. Persson/S/

Arthur Vebenstad /S/ Signe Maria Wold /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 088 574
Myrvoll Torg Sameie kr 381 120, Damkvartalet 1 kr 202 470, Damkvartalet 2 kr 216 762, Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn kr 171 504 og Centralen Sameie kr 116 718	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 088 574**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 910**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-439 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-444 400**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-506 681
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-508 738**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 413
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
SUM FINANSINNTEKTER	**5 646**

Årsberetning 2024/25

Trelasttomten Huseierforening

Styret i perioden:

- Øystein Hojem, RG/MT (leder)
- Signe Maria Wold, Myrvoll Torg (nestleder)
- Arthur Webenstad, Myrvoll Torg
- Thomas Persson, Centralen
- Petter Franck, Damkvartalet

Huseierforeningen har det siste året lagt ned store ressurser, og innsats for å utvikle våre utearealer - og vi får oppmuntrende ord - slik at de fremstår pr. juni 25.

Vi har også i år fått en påminnelse fra Hagespesialisten:

Hundeeiere, ikke la hundene gjøre fra seg på gressplener!

Det medfører dessverre mange brune flekker!

I oktober 2025 planlegger JM å åpne videre nordover, og det vil dermed være gangvei fra Myrvoll Stasjon - over til Ekornrud. Skogbrynet 1 og 2 vil da være ferdigstilt, og vi ønsker nye naboer velkommen.



Hagespesialisten har hovedansvar for forvaltningen av uteområdene i sommersesongen, og Altmann og Facilitec gjør en god og grundig jobb året rundt - de supplerer Hagespesialisten om sommeren, gjennomfører høst og vår oppgaver, samt måking og strøing vinterstid.

De gjør alle en formidabel jobb med vedlikehold av våre uteområdene. I denne perioden har vi koordinert avtalene og får ut gode synergier gjennom året.

Huseierforeningen forvalter våre felles arealer, og har dermed flere grensesnitt mot aktører som kommune, fylke og næring. Vi har brukt mye tid på å optimalisere disse grensesnittene, det være seg snemåking eller vedlikehold av grøntarealer.

Securitas bomiljø avtale har vi hatt løpende i en tid, og er tilfreds med deres agerende, spesielt i forbindelse med ordensforstyrrelser

Trafikksikkerheten i Trelastveien er en prioritert oppgave for styret, hvor vi søker å finne praktiske og sikre løsninger på et økende antall biler som daglig kjører ut og inn av området.

//Styret, Myrvoll juni 2025

VEDTEKTER
for
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 21.06.2023
Foreslått endret i årsmøtet 20.06.2025

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Trelasttomta Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

Eiendommen ~~gnr. xx bnr. xxx~~ i Nordre Follo kommune, heretter kalt «Trelasttomta Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta (blokker bygget av JM og Bolig & Eiendomsutvikling AS) og omfatter de deler av eiendommen som ligger mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer.

Trelasttomta Fellesareal består av veier, parkeringsplasser og grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v.

~~Kart som viser eiendommen, er tatt inn som **vedlegg 1** til vedtektene.~~

§ 4
Fysisk bruk av Trelasttomta Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Trelasttomta Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Trelasttomta Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Trelasttomta Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset

ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens 6 medlemmer er eierseskjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening.

Medlemmer er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med

forslags- tale og stemmerett. Frem til prosjektet er ferdig har utbyggerne rett til å være til

stede på årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert.

Hvert av medlemmene har én stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte

stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Trelasttomta Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Trelasttomta Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Trelasttomta Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter 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 tilfellet.

Styret er vedtaksfør når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

Det utbetales ikke honorar for deltakelse i Huseierforeningens styre.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Revisjon

Det kan velges revisor. Foreningens revisor (dersom det velges) skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste verneting.

§ 15
Overgangsregler

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller Trelasttomta Fellesareal suksessivt i forholdet til

fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten

m.v.

JM Norge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon, JM Norge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som JM Norge AS disponerer eksklusivt skal JM Norge AS alene dekke. JM Norge kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Trelasttomta Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved større endringer skal styret tas med på råd.

JM Norge AS har rett til å benytte kjøreveier på Trelasttomta Fellesareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre. Videre må JM Norge AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveiene de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra JM Norge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde er overtatt og Trelasttomta Fellesareal er overlevert.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2025 for TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 930063223
Møtet ble avholdt 20. juni kl. 19:00, På Teams. .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Signe Marie Wold foreslås som møteleder.

✓ **Vedtatt. Signe Maria Wold foreslås som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Stemmeberettigede er styrelederne i de enkelte sameiene under Trelasttomta Huseierforening, ref. vedtekter.

Styrets innstilling
Det er regisrert følgende stemmeberettigede:

Øystein Hojem, Roof Gardens/MT

Tomas Peerson, Centralen

Petter Franck, Damkvartalet

Kim Isak Olsen, Skogbrynet 2

Rune Edvardsen, Skogbrynet 1

Signe Maria Wold, Myrvoll Torg Sameie

I tillegg møtte/deltok Arthur Vebenstad fra Myrvoll Torg Sameie

Forslag til vedtak:
Det er registrert 7 stemmeberettigede

✓ **Vedtatt. Det er 6 stemmeberettigede. Styrelederne fra de 6 sameiene.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Signe Marie Wold. Som protokollvitner foreslås Thomas Persson og Petter Franck.

✓ **Vedtatt. Som fører av protokollen foreslås Signe Maria Wold. Som protokollvitner foreslås Thomas Persson og Petter Franck.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 87 405 overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Endring av vedtekter

Kun formaliteter. Ingen vesentlige endringer. Endringer er markert i gult.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at oppdaterte vedtekter godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Kontingent Trelasttomta Huseierforening

Ref. vedtektene:
§ 7
Kontingent
Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Kontingent Trelasttomta Huseierforening er i 2025 kr 215 per seksjon. Styret kan endre denne i løpet av året om nødvendig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte utgjøres av styrelederne i de ulike sameiene i Huseierforeningen, ref. vedtekter.

§ 11 Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Hojem

Følgende stilte til valg:
Øystein Hojem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Franck
Rune Ludvigsen
Kim Isak Olsen
Thomas Persson
Arthur Vebenstad
Signe Maria Wold

Følgende stilte til valg:
Petter Franck
Rune Ludvigsen
Kim Isak Olsen
Thomas Persson
Arthur Vebenstad
Signe Maria Wold

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Signe Maria Wold /sign/
Protokollvitne: Thomas Persson /sign/ og Peter Franck /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Øystein Hojem, 2025-2027
Styremedlem: Peter Franck, 2025-2027
Styremedlem: Rune Ludvigsen, 2025-2027
Styremedlem: Kim Isak Olsen, 2025-2027
Styremedlem: Thomas Persson, 2025-2027
Styremedlem: Arthur Vebenstad, 2025-2027
Styremedlem: Signe Maria Wold, 2025-2027

VEDTEKTER for Myrvoll Torg Sameie

Organisasjonsnummer: 924 474 777
Endret på årsmøtet 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Myrvoll Torg Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.2019 og reseksjonert i forbindelse med sammenslåing 28.12.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 86 i Nordre Follo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- terrasse på støpt grunn.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder også hvis eierskap av en boligseksjon eller aksjer/andeler i et selskap fører til at noen indirekte eier mer enn to boligseksjoner, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

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

Eier må informere styret via e-post om utleie, slik at dette kan registreres i Vibbo.

(4) Ved lovlig utleie må eier informere styret via e-post om utleie slik at dette kan registres i Vibbo (legge til dette punktet)

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som skader eller plager andre seksjonseiere unødvendig.

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

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

En næringsseksjon med utvendig tilleggsareal må dekke alle merkostnader dette medfører for sameiet, inkludert avfallshåndtering, feiing og renhold. Seksjonseieren må også følge regler fra

Nordre Follo kommune og andre myndigheter, inkludert åpningstidsbestemmelser. (Lagt til en presisering)

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

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

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

(8) Kostnader til demontering og remontering av installasjoner som seksjonseieren har montert, må ved rehabilitering belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

(1) Parkeringsplasser og boder i egen eiendom eiet av sameiet. Eierne av parkeringsplasser har midlertidig enerett til bruk av en bestemt plass i henhold til vedlegg 1 til vedtektene. Alle eiere har rett til en bestemt bod i henhold til vedlegg 1 til vedtektene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) Inventar
b) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det vil si VA-Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker, sluk og membran
c) Brannslukkingsapparater
d) Vegg-, gulv- og himlingsplater
e) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
f) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk ol.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal vedlikeholde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, på en forsvarlig måte. Vedlikeholdet skal forhindre skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og sikre at seksjonseierne ikke opplever ulemper. Vedlikeholdsplikten dekker alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. punkt 5-1. Den inkluderer også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Trelasttomta Huseierforening.

Kostnader forbundet med eventuelt kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles etter eierbrøk.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til, dekkes av boligseksjonene basert på sameierbrøken, jf.3-1.

Kostnader til drift av garasjeanlegget betales med likt beløp pr. p-plass den enkelte disponerer.

(Næringsseksjonene må dekke vedlikeholdskostnader for områder de har eksklusiv bruk av jf. 3-1.

Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene. Både bolig- og næringsseksjonene må selv håndtere og betale for søppelhåndtering fra egen virksomhet. Den enkelte seksjonseier faktureres direkte av kommunen.

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

(4) Kostnader som fordeles på boligseksjonene: Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, som heis, trappevask og ventilasjon, skal dekkes av boligseksjonene.

(5) Kostnader som fordeles på næringsseksjonene; Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen, skal dekkes av næringsseksjonen.

(6) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp per bruksenhet på tidspunktet for tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at en begjæring om tvangsdekning er sendt til namsmyndighetene

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) 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 husordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan også uten varsel pålegge en ny eier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til seks medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret skal settes sammen slik at det best mulig representerer hele sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Begge kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styrelederen skal lede styremøtet. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for forvaltning, vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8-5 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette inkluderer å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også fremme krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet gjelder mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtetes myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med minst åtte og maks tjue dagers varsel. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri mindre enn tre dager. Innkallingen skal også sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles på årsmøtet. Hvis et forslag krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle 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
- Fastsette vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

2) Møtelederen er ansvarlig for å føre protokoll over alle saker som behandles og beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal alltid være tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) For å overføre vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, samt samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere som overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet, kan tiltaket kun gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;
a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
c) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;
a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Videoovervåkning

(1) Styret kan iverksette videoovervåkning i sameiet. Ved videoovervåkning skal datatilsynets anbefalinger følges.

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

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

12-2 Adkomstrett

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

12-3 Bruksrett

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

12-4 Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift

og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusivt fellesareal) på eiendommene.

12-5 Organisering Trelasttomten Huseierforening

Styreleder i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøtet også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

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

Deler av den opprinnelige eiendommen vil ikke skilles ut og tilhøre et av sameiene. Dette vil i det vesentlige være de delene av eiendommen som er regulert som friareal, men nødvendigvis ikke begrenset til dette. Denne eiendommen vil overføres til samtlige boligselskap som er etablert på området med en ideell eierandel til hvert boligselskap. Overføringen vil skje fortløpende eller ved ferdigstillelse av hele prosjektet. Det enkelte boligselskap har ikke rett til å kreve salg av sin eierandel eller kreve sameiet oppløst etter reglene i sameieloven. Enhver rettslig beføyelse over eiendommen krever at alle eiere er enige.

12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

Vedtekter for Myrvoll Torg garasje

Gnr. 241, bnr. 85, Nordre Follo kommune

Vedtatt på årsmøte 04.06.25

§1

Hva garasjen omfatter

Garasjen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for Myrvoll Torg Sameie.

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

Eieren er: Myrvoll Torg Sameie, org.nr. 924 474 777

§2

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 3

Styret

Styret i Myrvoll Torg er ansvarlig for drift, vedlikehold og forøvrig det som hører til i garasjen.

§ 4

Bruk av garasjen

Den enkelte sameier/bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike garasjeplassene og bodene.[1]

- I garasjeanlegget er det kun bil, tilbehør til bil, sykler og MC som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind, skistativ, skiboks og ett sett med dekk/hjul. Tilbehør skal henges på vegg. Før kroker eller stativ monteres, skal det sendes søknad til styret som avgjør plassering. Sykler og MC skal plasseres på oppmerkede plasser.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/ kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd)
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Det er ikke tillatt å la bil gå på tomgang
- Det er kun tillatt med ett kjøretøy per plass.

Bruken av garasje skal ikke medføre urimelig skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjen og innkjøringen må foregå på en hensynsfull måte, slik at annen ferdsel ikke unødig ikke hindres eller skades.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen. I tillegg er det forbudt å utføre verkstedaktiviteter eller lignende oppgaver relatert til biler, tilhengere eller annet som er parkert i garasjen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjen gir rett til en eller flere parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. JM Norge fordelte parkeringsplassene ved første salg av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører holder oversikt over hvilke p-plasser som tilhører hvilken eierseksjon.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdra til andre eiere av eierseksjon i Myrvoll Torg Sameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Myrvoll Torg Sameie uten samtidig å overdra sin garasjeplass, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiets selges innad i sameiet, evt kan sameiet kjøpe garasjeplassen.

Eier av sameieandel står fritt til å selge sin parkeringsplass til andre med sameierandel i Myrvoll Torg Sameie.

- Parkeringsplassen kan leies ut fritt innenfor Myrvoll Torg Sameie. Eier av parkeringsplassen varsler styret/forretningsfører om leietaker.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie/-låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntakerleietaker for skader som påføres sameiet eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Rettighetshaver (eier) til p-plass som er i behov av en HC-plass må ta kontakt med styret. Det tillegger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelige. (jf lov om eierseksjoner §26 andre ledd) Styret må derfor beslutte bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser dersom en annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

§ 7

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§8

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 9

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller spesialrom, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne etter kostnadsfordelingsbrøken i pkt 3 under.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 12
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
d. renhold av fellesarealer
e. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) eller bruksrettshaver(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Garasjeport
b. Portåpner/GSM-key
c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
d. Oppmerking av p-plasser

§10

Betaling av felleskostander

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

§11

Ansvar Utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite

§12

Forsikring

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

§13

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt

§14

Sameieloven

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

Snr.	Garasjeplass	Bodplass
1	Ingen	4
2	Ingen	13
3	23	3
4	25	20
5	22	5
6	37	6
7	15	7
8	18	8
9	21	9
10	10	10
11	Ingen	11
12	13	12
13	20	17
14	Ingen	14
15	Ingen	15
16	28	16
17	19	2
18	Ingen	18
19	14	19
20	29	1
20	30	161
21	26	32
22	11	23
23	8	24
24	7	25
25	Ingen	26
26	27	27
27	24	28
28	Ingen	29
29	82	30
30	40	31
31	Ingen	22
32	9	21
33	4	33
34	Ingen	34
35	6	35
36	Ingen	36
37	2	37
38	5	38
39	1	39
40	3	40
41	12	41
42	31	149
42	32	167
42	33	Ingen
42	35	Ingen
42	87	Ingen
42	88	Ingen
42	89	Ingen
43	136	47
44	48	43
45	80	44
46	44	45
47	42	46
48	43	42
49	45	48
49	46	48
50	Ingen	49
51	41	50
52	79	51
53	77	52
54	53	53
55	70	54
55	71	54
56	47	55
57	74	56
58	57	57
58	58	79
59	76	58
60	50	59
60	51	59

61	49	60
62	52	61
63	Ingen	Ingen
64	Ingen	Ingen
65	Ingen	Ingen
67	Ingen	Ingen
68	Ingen	Ingen
69	69	65
69	69	68
70	73	70
70	73	66
71	65	62
72	66	63
72	66	67
73	83	80
74	113	72
75	72	73
76	39	81
77	75	74
78	55	76
78	56	76
79	59	82
80	63	75
81	54	77
82	81	83
83	61	71
84	67	64
84	67	69
84	68	78
85	91	87
86	36	86
87	Ingen	85
88	62	84
89	109	91
90	98	90
91	97	89
92	64	88
93	16	101
93	112	102
94	110	94
95	78	93
96	103	92
96	103	103
97	104	98
98	105	97
99	60	96
100	108	95
101	Ingen	100
102	106	99
102	107	99
103	Ingen	105

104	Ingen	167
105	116	114
106	94	113
107	38	125
107	90	112
108	Ingen	111
109	93	110
110	99	109
111	117	108
112	111	104
112	111	107
113	102	119
114	101	106
115	100	116
116	120	118
117	Ingen	117
118	121	120
119	122	121
119	123	121
120	96	122
121	119	123
122	115	124
123	124	147
123	124	148
124	118	126
125	Ingen	127
126	95	128
127	114	129
128	126	130
129	Ingen	131
130	141	132
131	142	133
132	128	134
133	Ingen	135
134	143	136
135	129	137
136	127	138
137	Ingen	139
138	140	140
139	125	141
140	Ingen	142
141	Ingen	143
142	144	145
143	Ingen	150
144	Ingen	151
145	139	152
146	135	153
147	134	154
148	92	155
149	133	156
150	132	157
151	131	158
152	Ingen	159
153	Ingen	160
154	Ingen	144
155	145	162
156	17	163
157	Ingen	164
158	Ingen	165
159	130	166
160	137	115
160	138	115
Myrvoll Torg	34	
Myrvoll Torg	84	
Myrvoll Torg	85	
Myrvoll Torg	86	
		146

VEDTEKTER
for
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 21.06.2023
Endret i årsmøtet 20.06.2025

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Trelasttomta Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

Eiendommen i Nordre Follo kommune, heretter kalt «Trelasttomta Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta (blokker bygget av JM og Bolig & Eiendomsutvikling AS) og omfatter de deler av eiendommen som ligger mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer.

Trelasttomta Fellesareal består av veier, parkeringsplasser og grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v.

§ 4
Fysisk bruk av Trelasttomta Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Trelasttomta Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Trelasttomta Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Trelasttomta Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset

ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens 6 medlemmer er eierseskjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening.

Medlemmer er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med

forslags- tale og stemmerett. Frem til prosjektet er ferdig har utbyggerne rett til å være til

stede på årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert.

Hvert av medlemmene har én stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte

stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Trelasttomta Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Trelasttomta Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Trelasttomta Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter 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 tilfellet.

Styret er vedtaksfør når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

Det utbetales ikke honorar for deltakelse i Huseierforeningens styre.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Revisjon

Det kan velges revisor. Foreningens revisor (dersom det velges) skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste verneting.

§ 15
Overgangsregler

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller Trelasttomta Fellesareal suksessivt i forholdet til

fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten

m.v.

JM Norge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon, JM Norge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som JM Norge AS disponerer eksklusivt skal JM Norge AS alene dekke. JM Norge kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Trelasttomta Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved større endringer skal styret tas med på råd.

JM Norge AS har rett til å benytte kjøreveier på Trelasttomta Fellesareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre. Videre må JM Norge AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveiene de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra JM Norge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde er overtatt og Trelasttomta Fellesareal er overlevert.

ooOoo

Myrvoll Torg Sameie Husordensregler

Vedtatt på årsmøte 30.11.2022

Endret på årsmøtet 04.06.2025

1.FORMÅL

Husordensreglene skal regulere forhold som kan være til sjenanse for andre for derigjennom å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at seksjonen, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte eier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges. Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon. Se punkt 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar i vedtektene: 7959 Myrvoll Torg Sameie

2.GENERELT

Beboerne i Myrvoll Torg sameie plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av seksjon er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden, leietakere og av andre personer som har tilgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Hvis skade oppstår og sameiets forsikring benyttes vil eier, som er årsak til skaden, måtte betale sameiets egenandel, til forsikringsselskapet.

Alvorlige brudd på ovennevnte kan medføre utkastelse, se vedtektene

3.AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken

- Ukedager 23.00–06.00
- Helge./høytidsdager 24.00-08.00

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles naboer og styret i god tid. Styret forbeholder seg retten til å sette nødvendig begrensning mht støy

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner, i boligen, som medfører støy varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet:

- Ukedager 07.00–20.00
- Lørdager 10.00–18.00

Sameiet har avtale med Securitas vedr bomiljøvakt. Alle beboere kan ringe Tlf nr **22881474**og be om bistand vedr støy/bråk eller annet som oppfattes som ugreit

4.FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle

Alle fellesdører som er låsbare skal være låst.

Bruk betjeningspanel for å åpne døren

Motorstyrte dører må ikke sperres, i åpen stilling, da dette medfører skader på dørmotor.

Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, møbler, barnevogner, sykler oa i fellesarealer eks trappeoppganger.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Skulle beboer være uheldig å grise til i fellesarealene er de ansvarlige for å rydde/vaske etter deg.

5. HELHETLIG SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en helhetlig skilting av postkasser, porttelefon og dører.

5.1 Postkasseskilting Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene.

Merking av postkasser; for **Trelastveien 10 og 12** sendes melding til Styret, for de øvrige bestilles navneskilt fra Posten. Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal du benytte skilting som finnes i postkassen.

5.2 Dørskilt Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt.

Navneskilt bestilles og monteres selv.

OBS: Det må IKKE bores i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen i leiligheten.

5.3 Porttelefon

Alle seksjoner er tilknyttet porttelefonsystemet, noen seksjoner har også montert kamera.

Husk at du aldri skal åpne for folk som ringer på hvis du ikke vet hvem de er eller hvor de skal. Dette for vår egen sikkerhet.

6. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

I avfallsbrønner for **papp og papir** skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for **restavfall** kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer, disse skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Nye avfallsposer kan hentes i skapet som er ved avfallsbrønnene ved Trelastveien 12.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til Forside - Follo Ren IKS

Det er ikke lov til å mate dyr som fugler, katter og hunder ute. Matrester tiltrekker seg uønskede skadedyr som rotter og mus.

7. TERRASSER og SIKKERHET

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på balkong grunnet risiko for at den/de skal kunne falle ned.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på balkong. Dette vil kunne medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

8. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen skal følge gjeldene regler som fremkommer i dette innlegget på Vibbo: Solskjerming - oppdaterte retningslinjer | Vibbo

9. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Det er ikke anledning til å nyplante eller klippe vegetasjon på sameiets fellesarealer uten eksplisitt godkjenning fra styret. Styret har avtaler med gartnerfirma og vedlikeholdsfirma for oppgradering og vedlikehold av utearealer.

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealer, inne og ute. Katter skal ikke bevege seg fritt i innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar å påse at dyr ikke gjør fra seg i sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier skal plukk opp etterlatenskaper.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig via Vibbo. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

13. SYKKELPARKERING

Sykler skal settes i egen bod eller egne sykkelrom. Sykkelboder er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering i Trelastveien 10 og 12 med direkte adgang fra garasjeanlegget, og eget sykkelrom i Trelastveien 14 med inngang fra Salamanderdammen. Det er i tillegg egne områder for sykkelparkering i parkeringsanlegget. Plassene er umerket.

14. BODER

Bodområdet har installert sprinkleranlegg. Det skal derfor ikke lagres nærmere enn 0,5 meter fra sprinklerhodene.

Det kan etableres tette vegger så lenge disse følger ovenstående.

Det kan ikke etableres tett «tak» i bod da dette vil hindre vann fra sprinkler

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo. Brannsikring | Vibbo

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	23.11.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	49/12264	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☑ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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	241/86, 241/86/0/1, 241/86/0/2, 241/86/0/3, 241/86/0/4, 241/86/0/5, 241/86/0/6, 241/86/0/7, 241/86/0/8, 241/86/0/9, 241/86/0/10, 241/86/0/11, 241/86/0/12, 241/86/0/13, 241/86/0/14, 241/86/0/15, 241/86/0/16, 241/86/0/17, 241/86/0/18, 241/86/0/19, 241/86/0/20, 241/86/0/21, 241/86/0/22, 241/86/0/23, 241/86/0/24, 241/86/0/25, 241/86/0/26, 241/86/0/27, 241/86/0/28, 241/86/0/29, 241/86/0/30, 241/86/0/31, 241/86/0/32, 241/86/0/33, 241/86/0/34, 241/86/0/35, 241/86/0/36, 241/86/0/37, 241/86/0/38, 241/86/0/39, 241/86/0/40, 241/86/0/41, 241/86/0/42, 241/86/0/43, 241/86/0/44, 241/86/0/45, 241/86/0/46, 241/86/0/47, 241/86/0/48, 241/86/0/49, 241/86/0/50, 241/86/0/51, 241/86/0/52, 241/86/0/53, 241/86/0/54, 241/86/0/55, 241/86/0/56, 241/86/0/57, 241/86/0/58, 241/86/0/59, 241/86/0/60, 241/86/0/61, 241/86/0/62, 241/86/0/63, 241/86/0/64, 241/86/0/65, 241/86/0/66, 241/86/0/67, 241/86/0/68, 241/86/0/69, 241/86/0/70, 241/86/0/71, 241/86/0/72, 241/86/0/73, 241/86/0/74, 241/86/0/75, 241/86/0/76, 241/86/0/77, 241/86/0/78, 241/86/0/79, 241/86/0/80, 241/86/0/81, 241/86/0/82, 241/86/0/83, 241/86/0/84, 241/86/0/85, 241/86/0/86, 241/86/0/87, 241/86/0/88, 241/86/0/89, 241/86/0/90, 241/86/0/91, 241/86/0/92, 241/86/0/93, 241/86/0/94, 241/86/0/95, 241/86/0/96, 241/86/0/97, 241/86/0/98, 241/86/0/99, 241/86/0/100, 241/86/0/101, 241/86/0/102, 241/86/0/103, 241/86/0/104, 241/86/0/105, 241/86/0/106, 241/86/0/107, 241/86/0/108, 241/86/0/109, 241/86/0/110, 241/86/0/111, 241/86/0/112, 241/86/0/113, 241/86/0/114, 241/86/0/115, 241/86/0/116, 241/86/0/117, 241/86/0/118, 241/86/0/119, 241/86/0/120, 241/86/0/121, 241/86/0/122, 241/86/0/123, 241/86/0/124, 241/86/0/125, 241/86/0/126, 241/86/0/127, 241/86/0/128, 241/86/0/129, 241/86/0/130, 241/86/0/131, 241/86/0/132, 241/86/0/133, 241/86/0/134, 241/86/0/135, 241/86/0/136, 241/86/0/137, 241/86/0/138, 241/86/0/139, 241/86/0/140, 241/86/0/141, 241/86/0/142, 241/86/0/143, 241/86/0/144, 241/86/0/145, 241/86/0/146, 241/86/0/147, 241/86/0/148, 241/86/0/149, 241/86/0/150, 241/86/0/151, 241/86/0/152, 241/86/0/153, 241/86/0/154, 241/86/0/155, 241/86/0/156, 241/86/0/157, 241/86/0/158, 241/86/0/159, 241/86/0/160
Sammenslåing Sammenslåing	28.12.2022 16.12.2022	OPPM-22/01627	Tinglyst 28.12.2022	3020-241/91 (-1007,4), 3020-241/92 (-1790,1), 241/86 (2797,5), 241/86/0/1, 241/86/0/2, 241/86/0/3, 241/86/0/4, 241/86/0/5, 241/86/0/6, 241/86/0/7, 241/86/0/8, 241/86/0/9, 241/86/0/10, 241/86/0/11, 241/86/0/12, 241/86/0/13, 241/86/0/14, 241/86/0/15, 241/86/0/16, 241/86/0/17, 241/86/0/18, 241/86/0/19, 241/86/0/20, 241/86/0/21, 241/86/0/22, 241/86/0/23, 241/86/0/24, 241/86/0/25,

				241/86/0/26, 241/86/0/27, 241/86/0/28, 241/86/0/29, 241/86/0/30, 241/86/0/31, 241/86/0/32, 241/86/0/33, 241/86/0/34, 241/86/0/35, 241/86/0/36, 241/86/0/37, 241/86/0/38, 241/86/0/39, 241/86/0/40, 241/86/0/41, 241/86/0/42, 241/86/0/43, 241/86/0/44, 241/86/0/45, 241/86/0/46, 241/86/0/47, 241/86/0/48, 241/86/0/49, 241/86/0/50, 241/86/0/51, 241/86/0/52, 241/86/0/53, 241/86/0/54, 241/86/0/55, 241/86/0/56, 241/86/0/57, 241/86/0/58, 241/86/0/59, 241/86/0/60, 241/86/0/61, 241/86/0/62, 241/86/0/63, 241/86/0/64, 241/86/0/65, 241/86/0/66, 241/86/0/67, 241/86/0/68, 241/86/0/69, 241/86/0/70, 241/86/0/71, 241/86/0/72, 241/86/0/73, 241/86/0/74, 241/86/0/75, 241/86/0/76, 241/86/0/77, 241/86/0/78, 241/86/0/79, 241/86/0/80, 241/86/0/81, 241/86/0/82, 241/86/0/83, 241/86/0/84, 241/86/0/85, 241/86/0/86, 241/86/0/87, 241/86/0/88, 241/86/0/89, 241/86/0/90, 241/86/0/91, 241/86/0/92, 241/86/0/93, 241/86/0/94, 241/86/0/95, 241/86/0/96, 241/86/0/97, 241/86/0/98, 241/86/0/99, 241/86/0/100, 241/86/0/101, 241/86/0/102, 241/86/0/103, 241/86/0/104, 241/86/0/105, 241/86/0/106, 241/86/0/107, 241/86/0/108, 241/86/0/109, 241/86/0/110, 241/86/0/111, 241/86/0/112, 241/86/0/113, 241/86/0/114, 241/86/0/115, 241/86/0/116, 241/86/0/117, 241/86/0/118, 241/86/0/119, 241/86/0/120, 241/86/0/121, 241/86/0/122, 241/86/0/123, 241/86/0/124, 241/86/0/125, 241/86/0/126, 241/86/0/127, 241/86/0/128, 241/86/0/129, 241/86/0/130, 241/86/0/131, 241/86/0/132, 241/86/0/133, 241/86/0/134, 241/86/0/135, 241/86/0/136, 241/86/0/137, 241/86/0/138, 241/86/0/139, 241/86/0/140, 241/86/0/141, 241/86/0/142, 241/86/0/143, 241/86/0/144, 241/86/0/145, 241/86/0/146, 241/86/0/147, 241/86/0/148, 241/86/0/149, 241/86/0/150, 241/86/0/151, 241/86/0/152, 241/86/0/153, 241/86/0/154, 241/86/0/155, 241/86/0/156, 241/86/0/157, 241/86/0/158, 241/86/0/159, 241/86/0/160
Seksjonering	27.10.2020	OPPM-20/02385	Tinglyst	
Seksjonering	30.10.2020		01.12.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVARMESTØL ODD KRISTIAN F110195*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Trelastveien 20A 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	17707	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Myrvoll stasjon, boligprosjekt	Myndighet	Kommune
Ført dato	28.12.2021	Url	
Oppdatert dato	14.02.2025	Tilkn. eiendommer	241/1, 241/5, 241/43, 241/77, 241/79, 241/79/0/1, 241/79/0/2, 241/79/0/3, 241/79/0/4, 241/79/0/5, 241/79/0/6, 241/79/0/7, 241/79/0/8, 241/79/0/9, 241/79/0/10, 241/79/0/11, 241/79/0/12, 241/79/0/13, 241/79/0/14, 241/79/0/15, 241/79/0/16, 241/79/0/17, 241/79/0/18, 241/79/0/19, 241/79/0/20, 241/79/0/21, 241/79/0/22, 241/79/0/23, 241/79/0/24, 241/79/0/25, 241/79/0/26, 241/79/0/27, 241/79/0/28, 241/79/0/29, 241/79/0/30, 241/79/0/31, 241/79/0/32, 241/79/0/33, 241/79/0/34, 241/79/0/35, 241/79/0/36, 241/79/0/37, 241/79/0/38, 241/79/0/39, 241/79/0/40, 241/79/0/41, 241/79/0/42, 241/79/0/43, 241/79/0/44, 241/79/0/45, 241/79/0/46, 241/79/0/47, 241/79/0/48, 241/79/0/49, 241/80, 241/80/0/1, 241/80/0/2, 241/80/0/3, 241/80/0/4, 241/80/0/5, 241/80/0/6, 241/80/0/7, 241/80/0/8, 241/80/0/9, 241/80/0/10, 241/80/0/11, 241/80/0/12, 241/80/0/13, 241/80/0/14, 241/80/0/15, 241/80/0/16, 241/80/0/17, 241/80/0/18, 241/80/0/19, 241/80/0/20, 241/80/0/21, 241/80/0/22, 241/80/0/23, 241/80/0/24, 241/80/0/25, 241/80/0/26, 241/80/0/27, 241/80/0/28, 241/80/0/29, 241/80/0/30, 241/80/0/31, 241/80/0/32, 241/80/0/33, 241/80/0/34, 241/80/0/35, 241/80/0/36, 241/80/0/37, 241/80/0/38,

			241/80/0/39, 241/80/0/40, 241/80/0/41, 241/80/0/42, 241/80/0/43, 241/80/0/44, 241/80/0/45, 241/80/0/46, 241/80/0/47, 241/80/0/48, 241/80/0/49, 241/80/0/50, 241/80/0/51, 241/80/0/52, 241/80/0/53, 241/80/0/54, 241/80/0/55, 241/80/0/56, 241/80/0/57, 241/80/0/58, 241/80/0/59, 241/80/0/60, 241/80/0/61, 241/80/0/62, 241/80/0/63, 241/80/0/64, 241/80/0/65, 241/80/0/66, 241/80/0/67, 241/80/0/68, 241/80/0/69, 241/80/0/70, 241/80/0/71, 241/80/0/72, 241/80/0/73, 241/80/0/74, 241/83, 241/85, 241/86, 241/86/0/1, 241/86/0/2, 241/86/0/3, 241/86/0/4, 241/86/0/5, 241/86/0/6, 241/86/0/7, 241/86/0/8, 241/86/0/9, 241/86/0/10, 241/86/0/11, 241/86/0/12, 241/86/0/13, 241/86/0/14, 241/86/0/15, 241/86/0/16, 241/86/0/17, 241/86/0/18, 241/86/0/19, 241/86/0/20, 241/86/0/21, 241/86/0/22, 241/86/0/23, 241/86/0/24, 241/86/0/25, 241/86/0/26, 241/86/0/27, 241/86/0/28, 241/86/0/29, 241/86/0/30, 241/86/0/31, 241/86/0/32, 241/86/0/33, 241/86/0/34, 241/86/0/35, 241/86/0/36, 241/86/0/37, 241/86/0/38, 241/86/0/39, 241/86/0/40, 241/86/0/41, 241/86/0/42, 241/86/0/43, 241/86/0/44, 241/86/0/45, 241/86/0/46, 241/86/0/47, 241/86/0/48, 241/86/0/49, 241/86/0/50, 241/86/0/51, 241/86/0/52, 241/86/0/53, 241/86/0/54, 241/86/0/55, 241/86/0/56, 241/86/0/57, 241/86/0/58, 241/86/0/59, 241/86/0/60, 241/86/0/61, 241/86/0/62, 241/86/0/63, 241/86/0/64, 241/86/0/65, 241/86/0/66, 241/86/0/67, 241/86/0/68, 241/86/0/69, 241/86/0/70, 241/86/0/71, 241/86/0/72, 241/86/0/73, 241/86/0/74, 241/86/0/75, 241/86/0/76, 241/86/0/77, 241/86/0/78, 241/86/0/79, 241/86/0/80, 241/86/0/81, 241/86/0/82, 241/86/0/83, 241/86/0/84, 241/86/0/85, 241/86/0/86, 241/86/0/87, 241/86/0/88, 241/86/0/89, 241/86/0/90, 241/86/0/91, 241/86/0/92, 241/86/0/93, 241/86/0/94, 241/86/0/95, 241/86/0/96, 241/86/0/97, 241/86/0/98, 241/86/0/99, 241/86/0/100, 241/86/0/101, 241/86/0/102, 241/86/0/103, 241/86/0/104, 241/86/0/105, 241/86/0/106, 241/86/0/107, 241/86/0/108, 241/86/0/109, 241/86/0/110, 241/86/0/111, 241/86/0/112, 241/86/0/113, 241/86/0/114, 241/86/0/115, 241/86/0/116, 241/86/0/117, 241/86/0/118, 241/86/0/119, 241/86/0/120, 241/86/0/121, 241/86/0/122, 241/86/0/123, 241/86/0/124, 241/86/0/125, 241/86/0/126, 241/86/0/127, 241/86/0/128, 241/86/0/129, 241/86/0/130, 241/86/0/131, 241/86/0/132, 241/86/0/133, 241/86/0/134, 241/86/0/135, 241/86/0/136, 241/86/0/137, 241/86/0/138, 241/86/0/139, 241/86/0/140, 241/86/0/141, 241/86/0/142, 241/86/0/143, 241/86/0/144, 241/86/0/145, 241/86/0/146, 241/86/0/147, 241/86/0/148, 241/86/0/149, 241/86/0/150, 241/86/0/151, 241/86/0/152, 241/86/0/153, 241/86/0/154, 241/86/0/155, 241/86/0/156, 241/86/0/157, 241/86/0/158, 241/86/0/159, 241/86/0/160, 241/95, 241/96, 241/97, 241/97/0/1, 241/97/0/2, 241/97/0/3, 241/97/0/4, 241/97/0/5, 241/97/0/6, 241/97/0/7, 241/97/0/8, 241/97/0/9, 241/97/0/10, 241/97/0/11, 241/97/0/12, 241/97/0/13, 241/97/0/14, 241/97/0/15, 241/97/0/16, 241/97/0/17, 241/97/0/18, 241/97/0/19, 241/97/0/20, 241/97/0/21, 241/97/0/22, 241/97/0/23, 241/97/0/24, 241/97/0/25, 241/97/0/26, 241/97/0/27, 241/97/0/28, 241/97/0/29, 241/97/0/30, 241/97/0/31, 241/97/0/32, 241/97/0/33, 241/97/0/34, 241/97/0/35, 241/97/0/36, 241/97/0/37, 241/97/0/38, 241/97/0/39, 241/97/0/40, 241/97/0/41, 241/97/0/42, 241/97/0/43, 241/97/0/44, 241/97/0/45, 241/97/0/46, 241/97/0/47, 241/97/0/48, 241/97/0/49, 241/97/0/50, 241/97/0/51, 241/97/0/52, 241/97/0/53, 241/97/0/54, 241/97/0/55, 241/97/0/56, 241/97/0/57, 241/97/0/58, 241/97/0/59, 241/97/0/60, 241/97/0/61, 241/97/0/62, 241/97/0/63, 241/97/0/64, 241/97/0/65, 241/97/0/66, 241/97/0/67, 241/97/0/68, 241/97/0/69, 241/97/0/70, 241/97/0/71, 241/97/0/72, 241/97/0/73, 241/97/0/74, 241/97/0/75, 241/97/0/76, 241/97/0/77, 241/97/0/78, 241/97/0/79, 241/97/0/80, 241/97/0/81, 241/97/0/82, 241/97/0/83, 241/97/0/84, 241/97/0/85, 241/97/0/86, 241/97/0/87, 241/97/0/88, 241/97/0/89, 241/97/0/90, 241/97/0/91, 241/97/0/92, 241/97/0/93, 241/97/0/94, 241/97/0/95, 241/97/0/96, 241/97/0/97, 241/97/0/98, 241/97/0/99, 241/97/0/100, 241/97/0/101, 241/97/0/102, 241/97/0/103, 241/97/0/104,

			241/97/0/105, 241/97/0/106, 241/97/0/107, 241/97/0/108, 241/97/0/109, 241/97/0/110, 241/97/0/111, 241/97/0/112, 241/97/0/113, 241/97/0/114, 241/97/0/115, 241/97/0/116, 241/97/0/117, 241/97/0/118, 241/97/0/119, 241/97/0/120, 241/97/0/121, 241/97/0/122, 241/97/0/123, 241/97/0/124, 241/97/0/125, 241/97/0/126, 241/97/0/127, 241/97/0/128, 241/97/0/129, 241/97/0/130, 241/97/0/131, 241/97/0/132, 241/97/0/133, 241/97/0/134, 241/97/0/135, 241/97/0/136, 241/97/0/137, 241/97/0/138, 241/97/0/139, 241/97/0/140, 241/97/0/141, 241/97/0/142, 241/97/0/143, 241/97/0/144, 241/97/0/145, 241/97/0/146, 241/97/0/147, 241/97/0/148, 241/97/0/149, 241/97/0/150, 241/97/0/151, 241/97/0/152, 241/97/0/153, 241/97/0/154, 241/97/0/155, 241/97/0/156, 241/97/0/157, 241/97/0/158, 241/97/0/159, 241/97/0/160, 241/97/0/161, 241/97/0/162, 241/97/0/163, 241/97/0/164, 241/97/0/165, 241/97/0/166, 241/97/0/167, 241/97/0/168, 241/97/0/169, 241/97/0/170, 241/97/0/171, 241/97/0/172, 241/97/0/173, 241/97/0/174, 241/97/0/175, 241/97/0/176, 241/100, 241/102, 241/102/0/1, 241/102/0/2, 241/102/0/3, 241/102/0/4, 241/102/0/5, 241/102/0/6, 241/102/0/7, 241/102/0/8, 241/102/0/9, 241/102/0/10, 241/102/0/11, 241/102/0/12, 241/102/0/13, 241/102/0/14, 241/102/0/15, 241/102/0/16, 241/102/0/17, 241/102/0/18, 241/102/0/19, 241/102/0/20, 241/102/0/21, 241/102/0/22, 241/102/0/23, 241/102/0/24, 241/102/0/25, 241/102/0/26, 241/102/0/27, 241/102/0/28, 241/102/0/29, 241/102/0/30, 241/102/0/31, 241/102/0/32, 241/102/0/33, 241/102/0/34, 241/102/0/35, 241/102/0/36, 241/102/0/37, 241/102/0/38, 241/102/0/39, 241/102/0/40, 241/102/0/41, 241/102/0/42, 241/102/0/43, 241/102/0/44, 241/102/0/45, 241/102/0/46, 241/102/0/47, 241/102/0/48, 241/102/0/49, 241/102/0/50, 241/102/0/51, 241/102/0/52, 241/102/0/53, 241/102/0/54, 241/102/0/55, 241/102/0/56, 241/102/0/57, 241/102/0/58, 241/102/0/59, 241/102/0/60, 241/102/0/61, 241/102/0/62, 241/102/0/63, 241/102/0/64, 241/102/0/65, 241/102/0/66, 241/102/0/67, 241/102/0/68, 241/104, 250/27

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trelastveien 20A	H0203	241/86/0/133	49	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trelastveien 20 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	909 Østre Ekornrud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300759895		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	05.02.2021

1: Bygning 300759895: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 05.02.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2416
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2416

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	651
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.05.2019	22.08.2019
Igangsettingstillatelse	26.01.2021	27.01.2021
Midlertidig brukstillatelse	05.02.2021	09.02.2021
Endre bygningsdata	22.09.2021	22.09.2021
Endre bygningsdata	30.09.2021	30.09.2021
Endre bygningsdata	30.09.2021	30.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trelastveien 20A	H0203	241/86/0/133	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	267	0	267	0	0	0
H04	8	538	0	538	0	0	0
H03	7	538	0	538	0	0	0
H02	7	538	0	538	0	0	0
H01	6	535	0	535	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 241/86

Bruksnavn		Beregnet areal	5559.8
Etablert dato	11.02.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	6
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629237.9	601058.1		Ja	1839.4	
Eiendomsteig	6629238.97	601091.22		Nei	922.9	
Eiendomsteig	6629257.88	601136.17		Nei	469.7	
Eiendomsteig	6629285.51	601149.96		Nei	537.7	
Eiendomsteig	6629306.31	601094.29		Nei	963.5	

Eiendomsteig	6629316.44	601046.73	Nei	826.6

Nordre Follo kommune

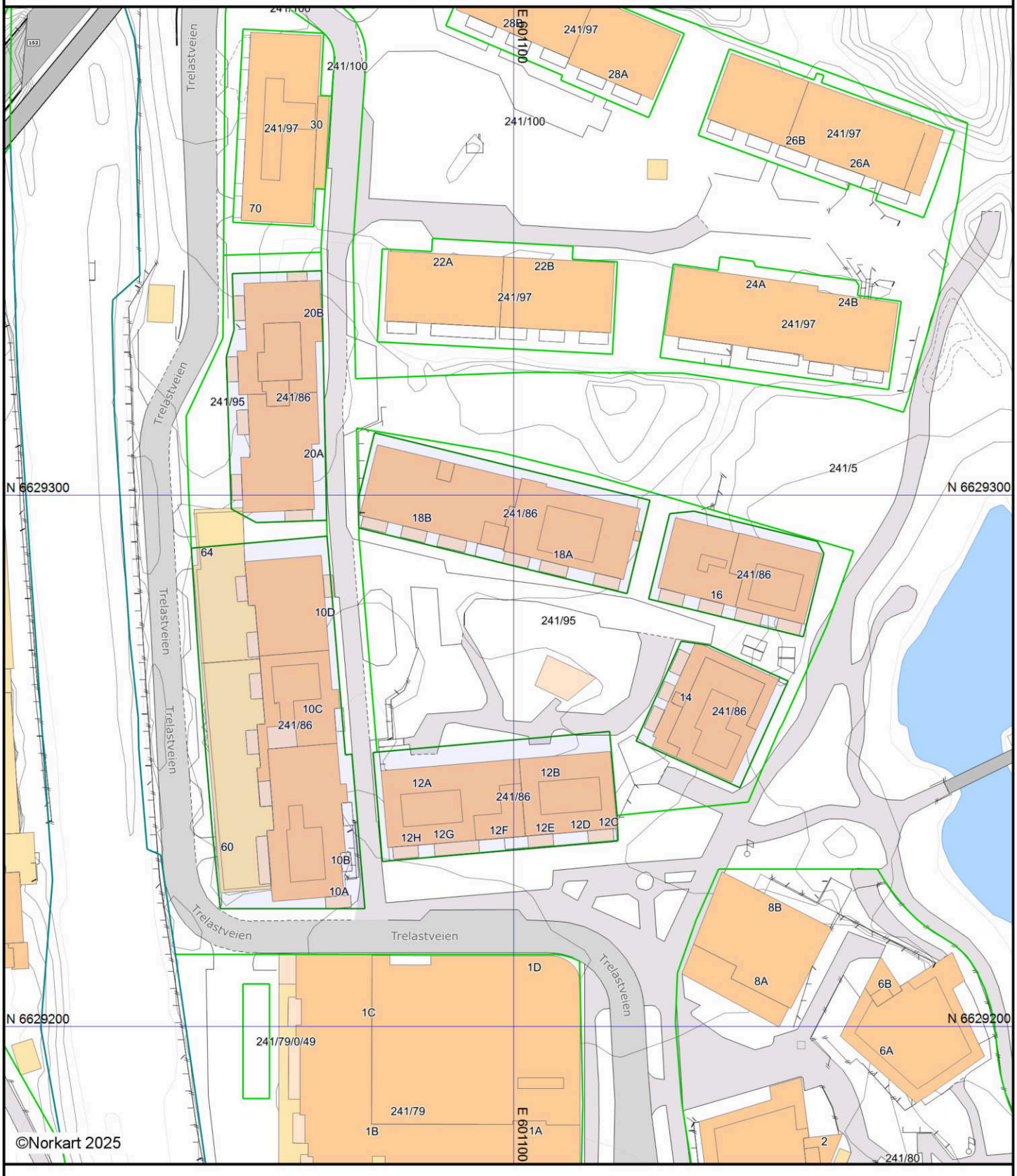
Grunnkart

Eiendom: 241/86/0/133
Adresse: Trelastveien 20A
Dato: 26.11.2025
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.

Utskriftsdato: 26.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 241/86//133

Teig 1 av 6



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

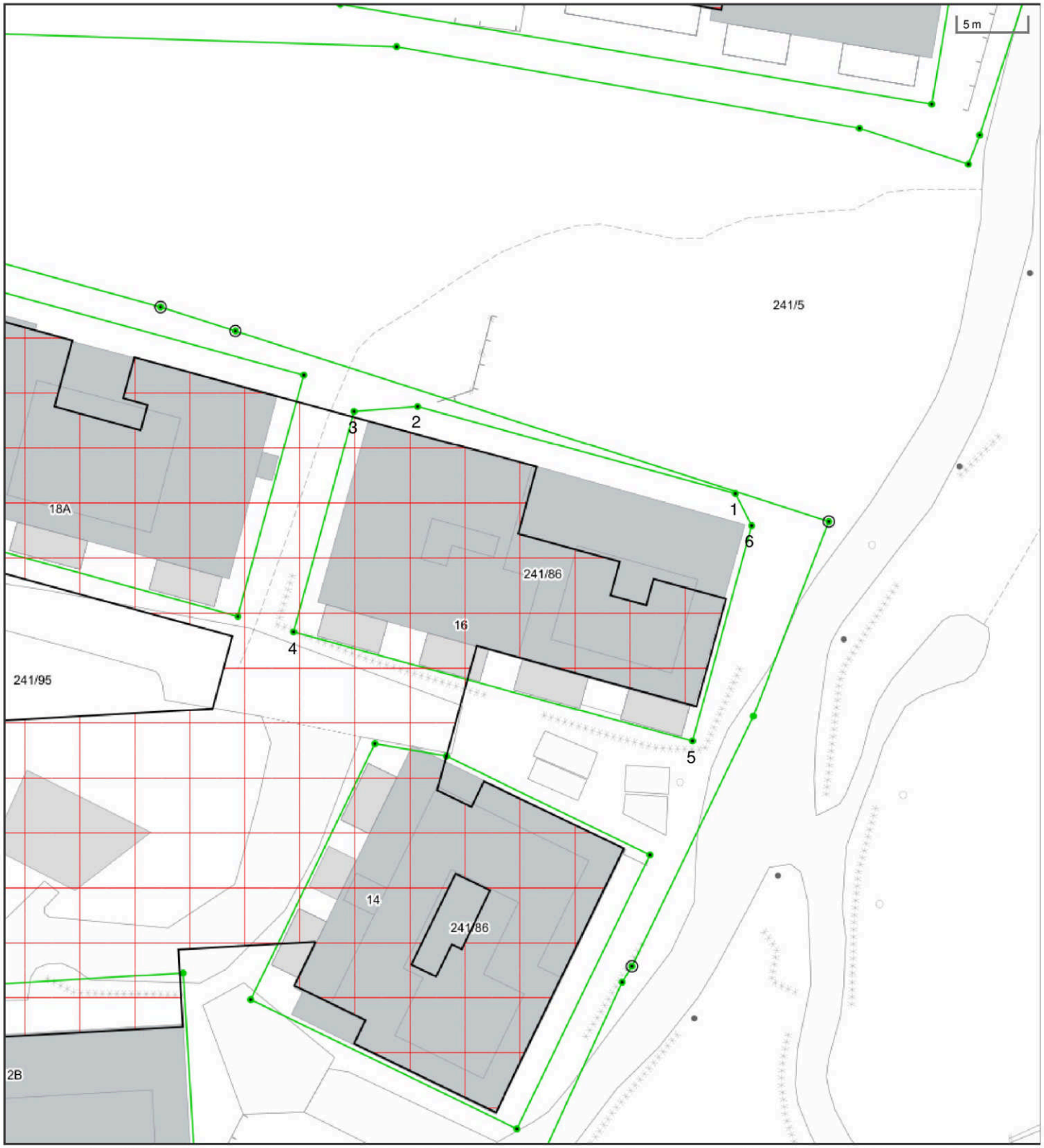
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 6

Areal	826,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629316,44	**Øst**	601046,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629341,77	601047,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,82	
2	6629331,17	601047,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,61	
3	6629326,11	601045,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
4	6629297,45	601046,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,67	
5	6629294,86	601051,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,37	
6	6629295,29	601064,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,28	
7	6629342,31	601063,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,03	

Teig 2 av 6



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

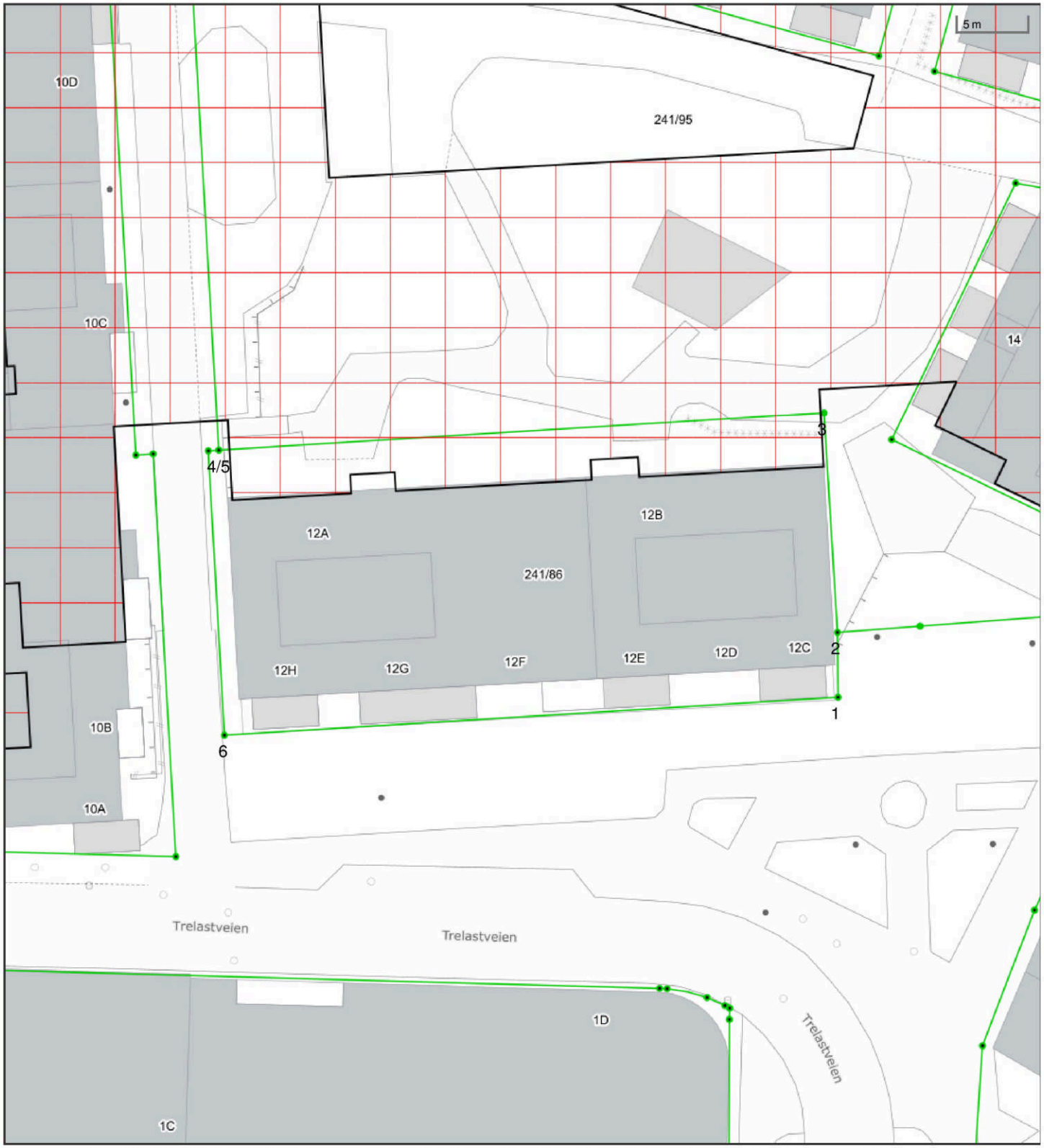
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 6

Areal	537,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629285,51	**Øst**	601149,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629291,34	601157,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
2	6629297,03	601133,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,88	
3	6629296,55	601129,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,62	
4	6629280,47	601125,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,56	
5	6629273,34	601154,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,97	
6	6629289,05	601158,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,17	

Teig 3 av 6



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

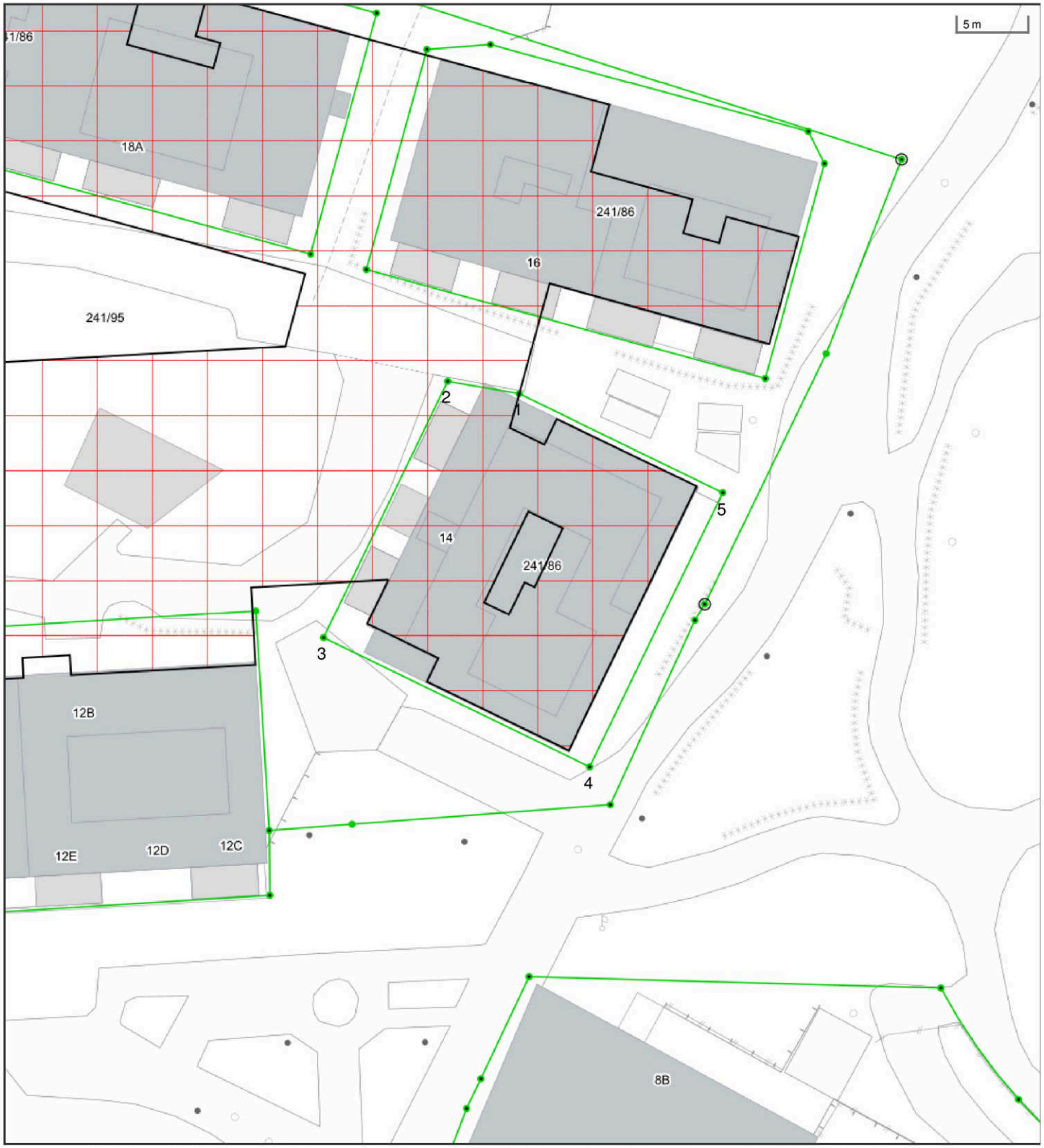
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 6

Areal	922,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629238,97	**Øst**	601091,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629234,96	601119,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,57	
2	6629239,68	601119,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,72	
3	6629255,53	601118,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,91	
4	6629251,63	601074,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,95	
5	6629251,56	601073,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,75	
6	6629231	601075,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,63	

Teig 4 av 6



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

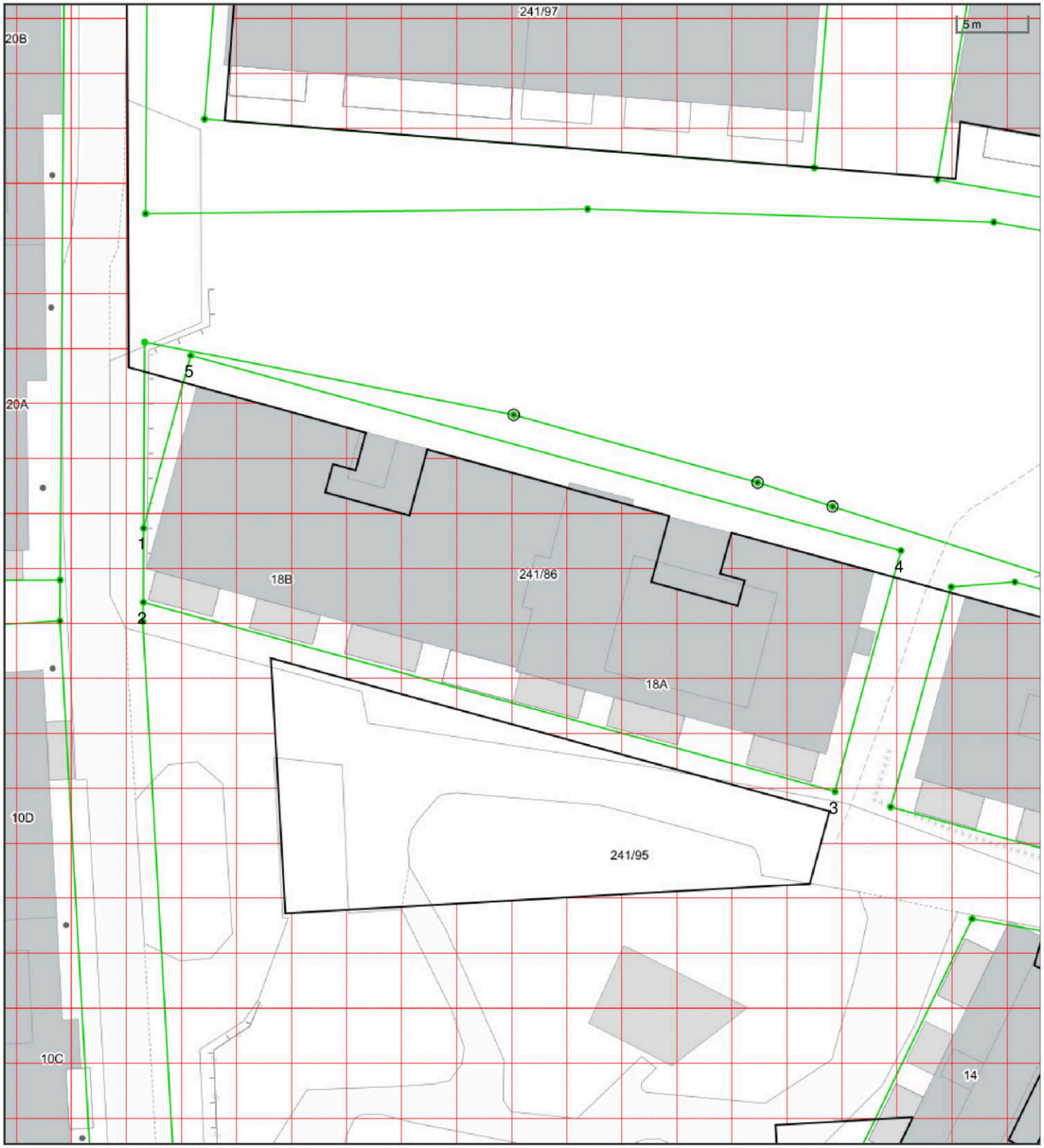
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 6

Areal	469,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629257,88	**Øst**	601136,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629271,76	601136,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,40	
2	6629272,52	601131,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
3	6629253,72	601123,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,62	
4	6629244,9	601142,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,44	
5	6629265,01	601151,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,07	

Teig 5 av 6



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

Teig 5 av 6

Areal	963,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629306,31	**Øst**	601094,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629299,21	601070,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,94	
2	6629293,85	601070,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
3	6629281,48	601121,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,99	
4	6629299,07	601125,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,11	
5	6629311,78	601073,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,39	

Teig 6 av 6 (hovedteig)



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

Teig 6 av 6 (hovedteig)

Areal	1 839,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629237,9	**Øst**	601058,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629258,72	601041,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,35	
2	6629236,7	601043,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,10	
3	6629222,12	601044,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,66	
4	6629222,12	601071,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,23	
5	6629251,23	601069,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,21	
6	6629251,11	601068,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	
7	6629292,31	601064,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,34	
8	6629290,05	601039,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	25,65	
9	6629274,03	601040,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,05	

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

Ledninger i bakken

Eiendom: 241/86/0/133

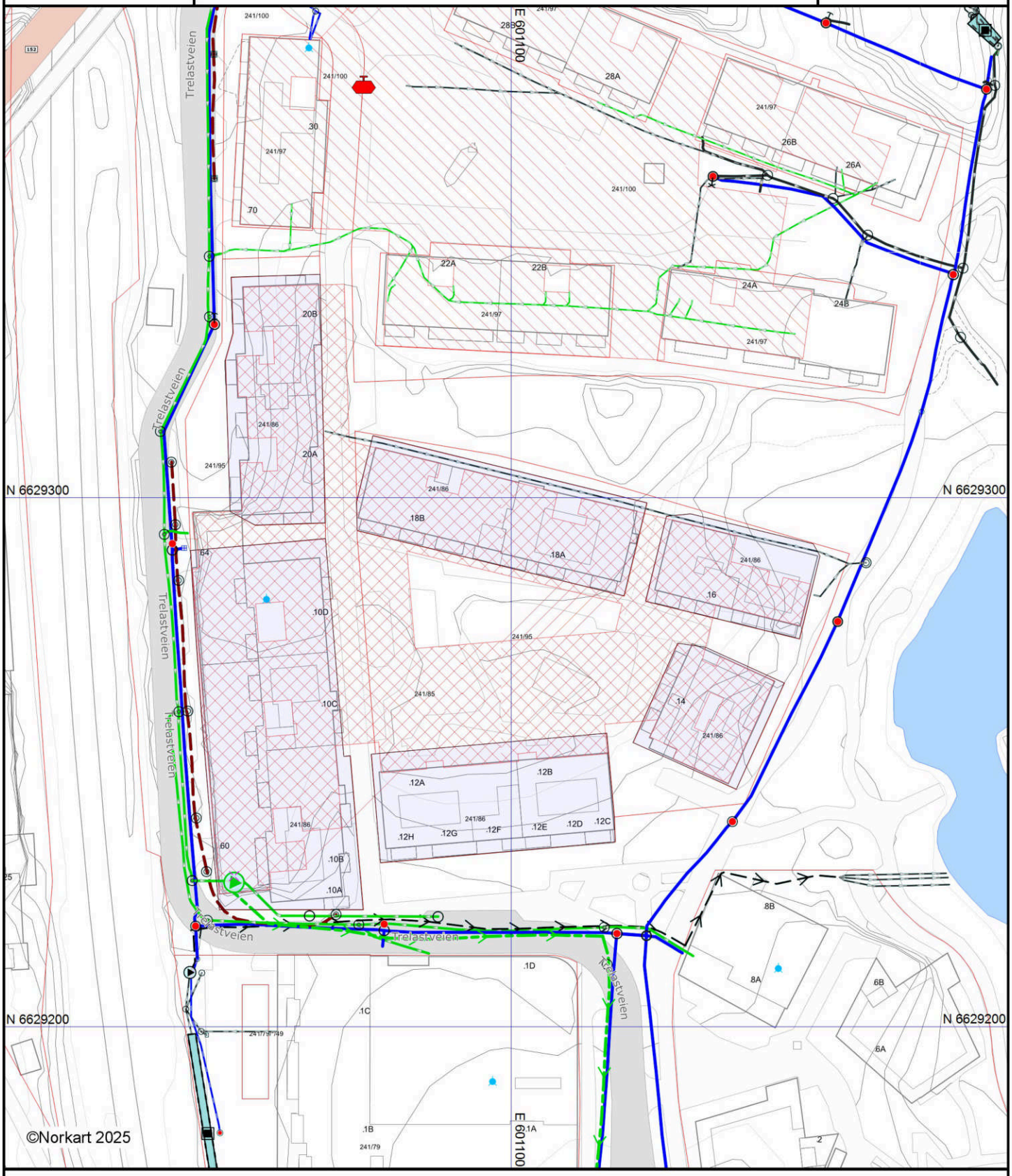
Adresse: Trelastveien 20A

Dato: 26.11.2025

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

Innsjø

Innsjøkant

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygning under bakken

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning punkt

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Anleggsprojeksjonsflate under bakken

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

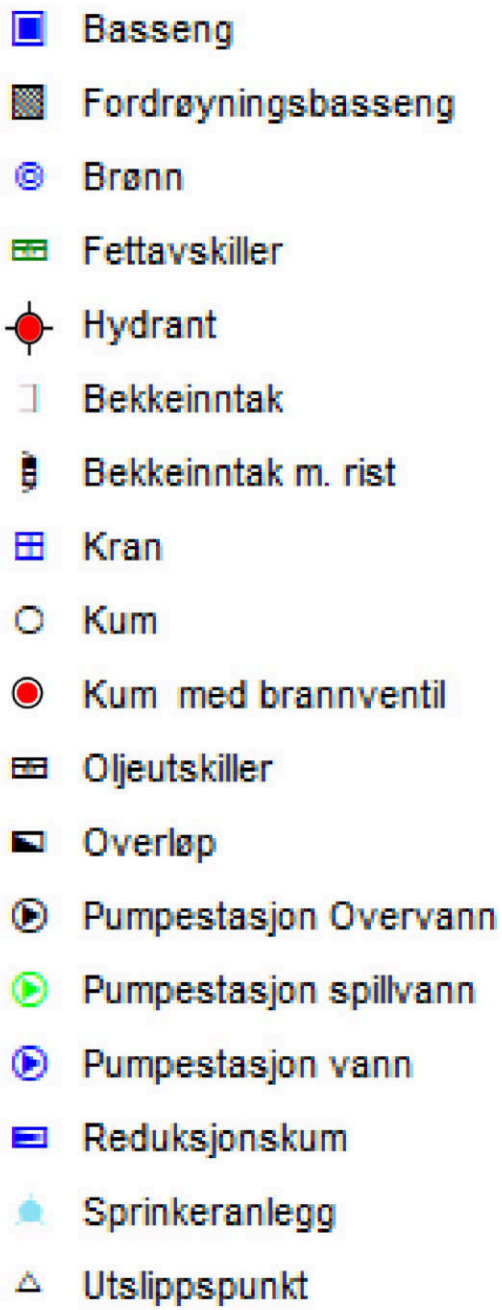
Eiendomsgrense

Oljetank

Oljetank

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

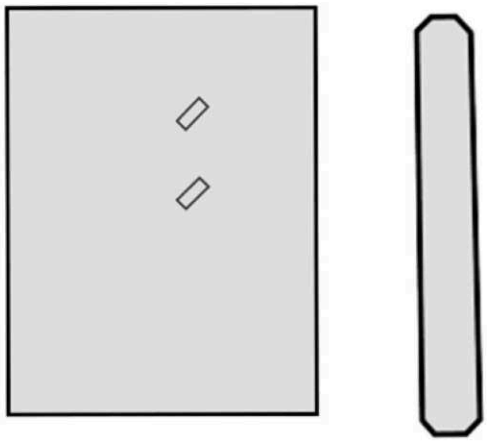
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

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





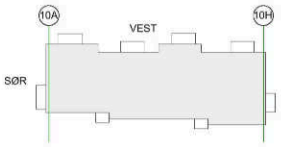
FASADE VEST



FASADE SØR



INNTRUKKET TEGL
På felt med inntrukket tegl vil vi bruke rød tegl (Linnaeus Betula) i kombinasjon med brun tegl (Linnaeus Quercus). Endelig avgjørelse ang. omfang av brun tegl skal tas etter oppmuring av prøvefelt.



REV	DATO	REVISJON / ENDRET	TEGN	KONT

PROSJEKT / TEGNING / ENDRET

Torgkvartalet
Tvermyrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr.5 og 47

Hus 10

HRTB

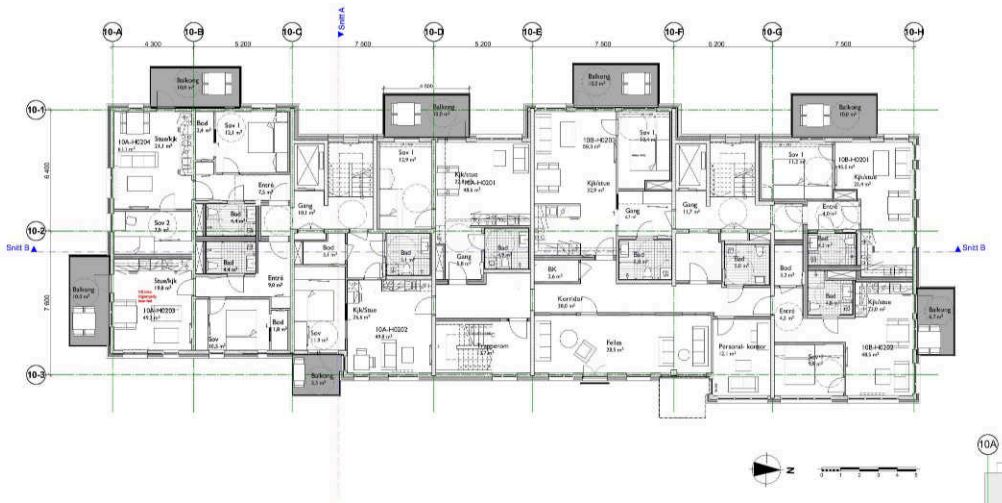
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 836 161 MVA

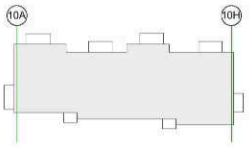
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR	FAG
05.12.18	sp	sp	om

MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	Rammesøknad	110541	A_45_10-1_Ra	-

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: BIM Server: BIMSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 20/Myrvoll Torgkvartalet Hus 10_211118







OVERSIKTSPLAN 2.ET
M 1-500

NB! Areal på plantegning er BRA s

Felt S3 - Hus 10

- 2-roms 45 - 49 m²
- 2-roms 50 - 58 m²
- 3-roms 60 - 74 m²
- 3-roms 75 - 87 m²
- 4-roms 83 - 100 m²
- 4-roms 101 - 125 m²
- Bofelleskap

REV	DATO	REVISJON / ENDRING	TEGN	KONT
####	####	####	####	####

PROSJEKT / TEGNING / ENDRING

Torgkvartalet

Tvermeien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr.5 og 47

Hus 10

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 836 161 MVA

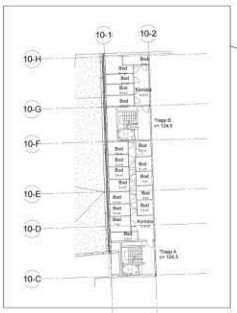
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR	FAG
05.12.2018	SP	SP	OMO

MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200, 1:500	Rammesøknad	110541	A_20_10-02_Ra	-

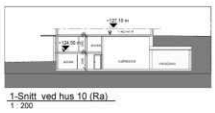
BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: BIM Server: BIMSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 20/Myrvoll Torgkvartalet Hus 10_211118

VEDLEGG E1



PLAN innskutt etasje for boder under hus 10

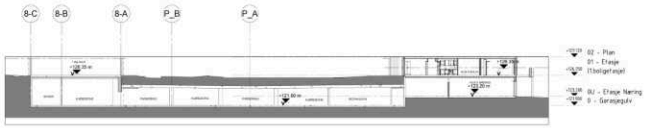
A_20_01 (M) - Callout 1
1 : 200



1-Snitt ved hus 10 (Ra)
1 : 200



2-Snitt ved hus 9 akse 9E +(Ra)
1 : 200



3-Snitt p-anlegg v akse 8-4 (Ra)
1 : 200

1:200(A0)	110541	A_20_01K_Ra	

Plan og snitt parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg_Bt1

JM Norge AS, Oslo
Postboks 462, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 90 90
E-post: post@jm.no

RAMMESØKNAD

Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
24/08/17	Author	Approver	Checker

Plan og snitt parkeringsanlegg

1:200(A0)	110541	A_20_01K_Ra	

Copyright 2016 © JM Norge



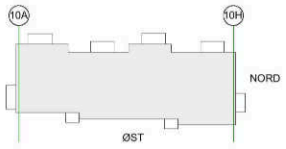
FASADE ØST



FASADE NORD



INNTRUKKET TEGL
På felt med inntrukket tegl vil vi bruke rød tegl (Linnaeus Betula) i kombinasjon med brun tegl (Linnaeus Quercus). Endelig avgjørelse ang. omfang av brun tegl skal tas etter oppmuring av prøvefelt.



REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKTV TEGNING GJELDER
Torgkvartalet
Tvermyrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr.5 og 47
Hus 10

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR	FAG
05.12.18	sp	sp	om

MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	REV.
1:200	Rammesøknad	110541	A_45_10-2_Ra	-

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: BIM Server: BIMSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 20/Myrvoll Torgkvartalet Hus 10_211118

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/02486-7	Aina Lian	Roger Haug	03.02.2021

Midlertidig brukstillatelse til boligblokk

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligblokk – hus 10 på Trelasttomta
Brukstillatelsen gjelder:	Hele tiltaket
Byggested:	Trelastveien 20 A og B – gnr./bnr. 241/92
Bygningsnummer:	300759895
Tiltakshaver:	JM Norge AS
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine AS
Rammetillatelse og dispensasjon:	23.05.2019
Igangsettingstillatelse og endringstillatelse:	26.01.2021

Nytt saksnummer

I forbindelse med kommunesammenslåingen 01.01.2020 har saken fått nytt saksnummer, 20/2486. Tidligere saksnummer i Oppegård kommune (ESAO) var 18/7730.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk – hus 10 på Trelasttomta. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 27.01.2021, komplett 04.02.2021.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret på kr 8 100,-. Kommunen sender faktura.	Innen forfallsdato, se faktura.	05.02.2021	Følges opp av faktura-avdelingen.
2. Dispensasjonen gjelder bare for dette tiltaket (hus 10).	-	23.05.2019	-

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

3. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse, med tilhørende dokumentasjon, skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
4. Ansvarlig søker må sende inn reviderte tegninger hvor sykkelboden er fjernet, jf. avsnittet «Godkjente tegninger» i rammetillatelsen.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
5. Ansvarlig søker må sende inn skriftlig samtykke fra Arbeidstilsynet.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
6. Ansvarlig søker må sende inn situasjonsplan – VA, jf. avsnittet «Vei, vann og avløp» i rammetillatelsen. Planen skal godkjennes av kommunen (virksomhet Vann og avløp).	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
7. Ansvarlig søker må sende inn GOF-regnskap for hus 10.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
8. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om igangsettingstillatelse er oppfylt.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
9. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest, med tilhørende dokumentasjon, skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	04.02.2021 (Dato for komplett søknad.)
10. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon/ stikningskart som viser: • Høyde på overkant gulv i 1. etasje og topp gesims • Alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng) • Avstand til grenser og nabobygninger	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021

11. Atkomst og veier til hus 10 skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
12. Vann og avløp for hus 10 skal være ferdigstilt og synet.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
13. Avfallsanlegget for Torgkvartalet skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
14. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at kvalitetsprogrammet og masterplanen er oppfylt.	Før ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
15. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	04.02.2021
16. Ansvarlig søker må sende inn skiltplan hvis blokka skal skiltes. Skiltplanen skal godkjennes av kommunen.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	23.05.2019	Blokka skal ikke skiltes, se vedlegg F1 i saksdok. 20/2486-6.
17. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
18. Utearealene for hus 10 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/ landskapsplan.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
19. All parkering og sportsboder for hus 10 skal være ferdigstilt.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
20. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest er oppfylt må sendes inn.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021
21. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.	Før ferdigattest.	23.05.2019	-
22. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for faktisk håndtering av forurensede masser. Sluttrapporten skal godkjennes av kommunen (virksomhet Klima og miljø).	Før ferdigattest.	23.05.2019	-

23. Ansvarlig søker må sende inn oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett hvor ansvarsområdet «utførelse av støyskjermingstiltak» går klart fram.	Før ferdigattest.	05.02.2021	-

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Godkjente tegninger

Ansvarlig søker har ikke sendt inn nye tegninger til søknaden, slik at tidligere godkjente tegninger gjelder for tiltaket.

Merk at situasjonsplanen og landskapsplanen som er sendt inn viser både hus 8 og 10. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kun er hus 10 på situasjonsplanen og området innenfor den sorte, stiplede linja rundt hus 10 på landskapsplanen som vi har vurdert i denne saken.

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	NN, rev. 19.05.2020	04.06.2020	20/2486-2
Situasjonsplan – VA	NN, datert 12.08.2019	16.12.2019	20/2486-4
Landskapsplan	L_17_0_LA101_Pt, rev. Q	04.06.2020	20/2486-2
Landskapssnitt N-P	L_40_0_LA212_Ra, rev. B	10.04.2019	18/7730-15
Landskapssnitt Q-S	L_40_0_LA213_Ra, rev. A	21.12.2018	18/7730-1
Landskapssnitt V-W	L_40_0_LA213_Ra, rev. A	01.09.2020	20/2486-3
Plan 1. etasje	A_20_10-01_Ra, rev. A1	16.12.2019	20/2486-4
Plan 2. etasje	A_20_10-02_Ra	21.12.2018	18/7730-2
Plan 3. etasje	A_20_10-03_Ra	21.12.2018	18/7730-2
Plan 4. etasje	A_20_10-04_Ra	21.12.2018	18/7730-2
Plan 5. etasje	A_20_10-05_Ra	21.12.2018	18/7730-2
Takplan	A_20_10-01_Ra	21.12.2018	18/7730-2
Snitt A-A og B-B	A_40_10_Ra	21.12.2018	18/7730-2
Fasade sør og vest	A_45_10-1_Ra, rev. 2	10.04.2019	18/7730-15
Fasade nord og øst	A_45_10-2_Ra, rev. 1	10.04.2019	18/7730-15

Ansvar

Ansvar for støyskjerming

Etter gjennomgang av søknaden, har kommunen bedt ansvarlig søker om å oppklare hvilket foretak som har ansvaret for støyskjerming av bygningen. Blokka ligger i gul støysone og er avhengig av støyskjermingstiltak som beskrevet i støyrapporten for Torgkvartalet (vedlegg Q3 i saksdokument 17/3111-1) og prosjektbeskrivelsen for hus 10 (vedlegg F3 i saksdokument 18/7730-3). Kommunen vurderer at ansvarsforholdet ikke går klart nok fram av gjennomføringsplanen.

I epost 04.02.2021, saksdokument 20/2486-8, opplyser ansvarlig søker at det er foretaket JM Norge AS som har ansvaret for ansvaret for støyskjerming av bygningen. Ansvaret inngår i ansvarsområdet «utførelse av dører og vinduer».

For at det ikke skal være noen tvil om ansvarsforholdet i ettertid, setter kommunen krav om at ansvarlig søker sender inn oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett til søknaden om ferdigattest, der ansvarsområdet «utførelse av støyskjermingstiltak» går klart fram.

Gjennomføringsplan
Kommunen har mottatt en oppdatert gjennomføringsplan til søknaden, se vedlegg G1 i saksdokument 20/2486-6. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon 3, datert 26.01.2021, til grunn for brukstillatelsen.

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

Kommunens kommentar og vurdering av søknaden

Oppsummering
Kommunen mottok søknaden om midlertidig brukstillatelse 27.01.2021, komplett 04.02.2021. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Tiltaket
Tiltaket omfatter en boligblokk på fem etasjer, med et totalt bruksareal (BRA) på 2568 m^2. Blokka trapper ned til fire etasjer mot syd (omtrent halve grunnflaten).

Det er til sammen 32 leiligheter i blokka. Ti av leilighetene utgjør et bofellesskap for mennesker med en viss funksjonsnedsettelse.

Bofellesskapet går over to etasjer (andre og tredje etasje), med fem leiligheter i hver etasje. I tillegg til leilighetene, omfatter bofellesskapet fellesarealer for beboerne og personalrom for de ansatte. Bofellesskapet vil være bemannet på dag og kveld. Ansvarlig søker har tidligere sendt inn en egen redegjørelse for bofellesskapet, se saksdokument 18/7730-3. Tegninger som viser bofelleskapets planløsning er journalført i saksdokument 18/7730-2.

All parkering og sportsboder ligger i kjelleren under blokka, i det underjordiske parkeringsanlegget for Torgkvartalet (hus 5-10). Parkeringsanlegget behandles i egen sak, 20/228 (17/3096 i ESAO).

Søknaden
Søknaden og brukstillatelsen gjelder hele tiltaket. Søknaden er journalført i saksdokumentene 20/2486-6 og -8.

Kommunen har 24.11.2020 gitt brukstillatelse til de delene av det tilhørende parkeringsanlegget som inneholder parkering og sportsboder for hus 10, se saksdokument 20/228-10.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har sendt inn en oversikt over gjenstående arbeider i tiltaket, se vedlegg F1 i saksdokument 20/2486-6.

Ifølge oversikten gjenstår det kun uavhengig kontroll av rapporter om innregulering av luftmengder og tetthetsmåling.

Ansvarlig søker opplyser at hun planlegger å søke om ferdigattest 01.03.2021.

Bekreftelse på at vilkår i tillatelser er oppfylt
I følgebrevet til søknaden, vedlegg F1 i saksdokument 20/2486-6, bekrefter ansvarlig søker at vilkårene for brukstillatelse, satt i tidligere tillatelser, er oppfylt. Vilkårene er listet opp i tabellen ovenfor.

Plassering
Kommunen har mottatt plasseringsdokumentasjon for bygget, se vedlegg Q1 i saksdokument 20/2486-6.

Oversikt over behandlingsgebyr

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

Behandlingsgebyr – midlertidig brukstillatelse	Vnr. 560	Gebyrregulativet § 3-12	kr	8 100,-
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**8 100,-**

Har dere spørsmål?

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

Vennlig hilsen

Roger Haug
Ingeniør, saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
JM NORGE AS
ARBEIDSTILSYNET
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Vann og avløp
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	133
Adresse	Trelastveien 20A, 1415 OPPEGÅRD								

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** 5 561 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Myrvoll **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 589 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 3 652 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	5 561 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	203 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	1 972 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	154 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	682 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

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	2014003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014003)
Navn	Trelasttomta
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7358/2014003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 666 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S3
	Delareal 1 972 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 923 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Nordre Follo
kommune

Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034

Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplasstyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m^2)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærlekeplass	200 <	1000
Strøkslekeplass	200 <	2500

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

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

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

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

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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

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

§ 12.2 Stier og snarveier

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

§ 13 Størrelse for skoletomt

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

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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

§ 14.2 Definisjoner

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

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

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

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

§ 14.3 Søknad og tillatelse

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

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

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

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

b) Utforming

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

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

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

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

d) Plassering og størrelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

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

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde
Område B: Resten av kommunen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

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

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

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

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

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

§ 16.2 Støy

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

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

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

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Plassering
Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

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

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

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

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

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

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

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

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

§ 16.3 Luftkvalitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16.4 Naturmiljø

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

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

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

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

b) Friområder og parker

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

§ 16.6 Arealnøytralitet

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

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

§ 16.7 Lysforurensning

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

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

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

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

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

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

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

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

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

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

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

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

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

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

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

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

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

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

<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				

0217-2014003 Detaljregulering for Trelasttomta

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**23.11.2015**	*Datert:*	17.09.15	*Arkivsak:*	15/5459
Gjennomføringsfrist:	**Etter 23.11.2025 vurderes iht. pbl. § 12.4**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2014003 På grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5)

1110 Boligbebyggelse	Felt B1 til B3
1130 Sentrumsformål	Felt S1 til S4
1690 Annet uteoppholdsareal	Felt U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Vei	Felt V1 til V5
2015 Gang- og sykkelvei	Felt GS1 til GS3
2013 Torg	Felt Tg
2018 Annet veiareal anleggsområde/grønt	Felt A
2021 Trase for jernbane	Felt J

Grønnstruktur

3050 Park	Felt Pk

Landbruks-, natur- og friluftsområder

5130 Friluftsområde	Felt F

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235 Midlertidig anleggsområde	område #30

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Høyspenningsanlegg	H370_1

Sone med angitte særlige hensyn

560 Bevaring av naturmiljø	H560_2,5,6

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Overordnede målsetninger for planområdet

Søknader om tiltak skal redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen for områdeplanen.

§ 5.2 Nettstasjoner og energisentraler

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Nettstasjoner kan ligge utenfor byggeområdene og inngår ikke i utregning av BRA. Energisentraler må legges innenfor byggeområdene.

§ 5.3 Støy

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

Det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. Kap 13 del IV).
- Alle soverom har åpningsbart vindu mot hvit sone (Støynivå inntil 55 dB fra veg og 58 dB fra jernbane).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Det tillates ikke etablert støygjerder mot de offentlige gaterommene V1,V2, V3 og V4.

§ 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med besøksstandard jf.SINTEF Byggforskblad 330.211. Minimum 50% av disse skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

§ 5.5 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås.

For å medvirke til variasjon i det arkitektoniske uttrykket skal minimum 2 typer fasademateriale og minimum 2 ulike farger benyttes. Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve volumvariasjonen.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Det skal være enhetlig farge og materialbruk innenfor hvert delområde. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

Det skal være et mål å bevare mest mulig naturlig skogbunn og flest mulig eksisterende trær.

§ 5.6 Skilt og reklame/profilering

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter, bygningers dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljer og material- og fargebruk.

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming.

Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.

§ 5.7 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet og skal føres til eksisterende våtområder innenfor planområdet.

Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

§ 5.8 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst for nødvendige tilbringertjenester via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil.

Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring mellom boligområdene.

§ 5.9 Krav til barnehage

Innenfor planen skal det avsettes areal tilsvarende en 6 avd. barnehage med minimum 3 daa inngjerdet uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Utearealet skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid.

§ 5.10 Renovasjonsløsning

Innenfor planområdet skal det etableres minst ett returpunkt for plast, glass, metall, farlig avfall og klær sentralt i området. Renovasjonsløsninger skal godkjennes av Follo Ren og Oppegård kommune.

§ 5.11 Fellesarealer

Ved etablering av boliger skal det etableres minimum 50 m2 felles forsamlingsrom med tilgang til kjøkken.

§ 5.12 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

§ 5.13 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 50 m2 pr. boenhet i blokkbebyggelse. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Felt U, felt Pk inklusiv vannspeil, felles takterrasser og uteareal for barnehage kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Lokkprosjekt skal utformes slik at det i ovenfor liggende uteareal kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av utearealet.

§ 5.14 Krav til lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m2 pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Resterende areal må være naturområder. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

§ 5.15 Krav til midlertidig skolevei

Ved utbygging skal det før igangsettingstillatelse kan gis sikres midlertidig skolevei inntil felt Pk er ferdigstilt. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Plassering og utforming

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrense vist i plankartet. Underjordiske garasjeanlegg kan bygges innenfor formålsgrensene.

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelse. Innenfor feltene skal antall etasjer varieres iht. tabell 1 (§ 6.2) slik at det gir best mulig solforhold. En etasjehøyde beregnes til maks 3,00 m for bolig, og maks 4,5 m for næring. Prosentfordelingen av etasjer beregnes ut fra bygningsmassens BYA og fra gjennomsnittlig planert terreng i gårdsrom. Underetasjer inngår ikke i beregningen.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det er ikke tillatt å oppføre boliger/ areal for støyfølsom bruk innenfor 30 meters byggegrense fra jernbane målt fra sentrelinje nærmeste spor.

Balkonger tillates utkraget utenfor viste byggegrenser frem til formålsgrense.

Det tillates ikke boenheter ensidig vendt mot nord og/eller øst.

Boligene i planområdet skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m2 BRA.

§ 6.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	%-vis fordeling antall etasjer samlet innenfor feltet
S1	8 500	5 etg.100%
S2	6 500	7 etg, maks 25%, 4 etg 75%
S3	10 000	5 etg, maks. 60%, 3 etg min.12%
S4	3 000	5 etg. maks 35%
B1	6 000	6 etg. maks. 16%, 3 etg. min. 20%
B2	14 000	6 etg. maks. 20%, 3 etg. min. 8%
B3	12 500	5 etg. maks. 40%

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA. Teoretisk plan inngår ikke beregningen.

Det beregnes ikke tillegg til bruksareal/bebygd areal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

§ 6.3 Parkering

Parkering til næring og bolig legges i felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for opplading av el-bil.

§ 6.3.1 Parkering for bolig

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Bolig	Pr boenhet	0,8	1,2

§ 6.3.2 Parkering for næring og offentlig privat tjenesteyting

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Dagligvarehandel	100 m2 BRA	2,0	3,0
Forretning	100 m2 BRA	1,0	2,0

Kontor	100 m2 BRA	0,7	0,7
Barnehage/undervisning	100 m2 BRA	0,7	1,0

§ 6.3.3 Parkering for sykler

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs i henhold til tabell 4. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør fastlåsing.

Sykkelparkering til kontor og barnehage skal ha overdekning.

Tabell 4

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >55m2 BRA	2,0
	Pr. boenhet ≤55m2 BRA	1,2
Forretning	100 m2 BRA	1,0
Kontor	50 m2 BRA	1,0
Barnehage	Pr årsverk	1,0
Barnehage – sykkel med vogn	Pr årsverk	0,5

§ 6.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknaden om tiltak.

Planen skal vise:

- Ny beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Parsellhager. Det skal vises areal for etablering av parseller på min. 50 m2 med nødvendige funksjoner. Det er et mål at avsatt areal er tilstrekkelig til at min. 10 % av boligene har tilgang til parsell.
- Plassering og utforming av leke- og aktivitetsarealer for barn og unge.
- Atkomster, gangveier og ledelinjer med angitte høyder.
- Taklandskap over forretning og takterrasser.
- Terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer, trapper med angitte høyder.
- Varelevering for næring
- Parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg.
- Søppelhåndtering for næring og bolig.
- Snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 6.5 Grønn overflatefaktor (GOF)

Utearealene skal ha en grønn overflatefaktor (GOF) på minimum 0,5. Felt U, felt Pk, inklusiv vannspeil og barnehagens uteareal kan inngå i beregningsgrunnlaget. GOF-regnskap skal vedlegges søknad om tiltak.

§ 6.6 Sentrumsformål, felt S1 til S4

Innenfor formålet tillates inntil 3000 m2 BRA utadrettet handelsvirksomhet samt ,-privat og offentlig tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning og bolig.

Det tillates avkjørsel fra V2 og V3.

§ 6.6.1 Sentrumsformål, felt S2

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot felt V2.

§ 6.6.2 Sentrumsformål, felt S3

Det tillattes ensidige leiligheter mot øst når avstand til nabobygg er mer enn 8m, og leilighetene utformes med sydvendt vindu i oppholdsrom.

Mot felt GS2 tillates balkonger utkraget 1,8m utenover formålsgrense og karnapp/ bygningsdeler utkraget 1,2 m utover formålsgrense, fra 4 m over terreng.

Mot felt V3 tillates etablering av parkering på terreng og parkering inngår da i beregning av BRA med 18 m2/p-plass.

§ 6.6.3 Sentrumsformål, felt S4

Halvtak og balkonger kan krages ut inntil 1,8 m over byggegrense/formålsgrense for annet byggeområde.

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot Tg.

§ 6.7 Bolig, felt B1 til B3

Det tillates konsentrert boligbebyggelse og barnehage innenfor feltet. Bebyggelsen skal legges i kvartalsstruktur med utgang mot felles gårdsrom.

Det tillates ikke parkering på terreng innfor feltene. Kjøreadkomst til garasjeanlegg fra felt V3 og V4.

Dam/våtdrag innenfor feltet tillates oppfylt til kote +128

§ 6.7.1 Bolig, felt B1

Det skal etableres minimum 2 gangpassasjer mot felt PK.

§ 6.7.2 Bolig, felt B2

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK.

§ 6.7.3 Bolig, felt B3

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK/U.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer godkjent av Oppegård kommune. Felt som angår fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens Vegvesen. Gang- og sykkelforbindelser skal anlegges med belysning i klasse S3 jf. Statens Vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

§ 7.1 Vei, felt V1

Felt V1 skal opparbeides slik at hensynet til myke trafikanter ivaretas. Det skal opparbeides bussholdeplasser i hver retning innenfor feltet.

Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

§ 7.2 Vei, felt V2

Adkomstvei for felt S1 til B4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering og varelevering.
Det skal etableres tosidig fortau i minimum 3 m bredde fra felt V1 til Tg.
Det tillates etablering av garasjekjeller under felt V2.

§ 7.3 Vei, felt V3

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering og varelevering.

§ 7.4 Vei, felt V4

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering.

§ 7.5 Vei felt V5, omlegging av Bakkeveien

Felt V5 skal opparbeides som en miljøprioritert gate som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Spesielt skal det etableres sikre og lett tilgjengelige krysningspunkt med god belysning for myke trafikanter. Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

§ 7.6 Torg, felt Tg1

Det tillates varelevering innenfor feltet.
Det tillates uteservering og torghandel innenfor feltet.

§ 7.7 Gang- og sykkelvei, felt GS2

Det tillates kjøring av nød og nyttetransport. Det tillates etablert kjeller under feltet.
Det tillates kryssing av feltet for kjøreadkomst mellom felt V3 og V4.

§ 7.8 Gang-, sykkelveg, Felt GS1,GS3

Det skal opparbeides som gangforbindelse til Myrvoll Stasjon under Tverrveibroen.

§ 7.9 Annet Vegareal, Felt A

Feltet skal opparbeides som grøntareal. Det tillates etablert forstøtningsmur.

§ 7.10 Trase for jernbane, Felt J

Bestemmelsene i reguleringsplan for Ekornrud Industriområde, planident 0217-4102, vedtatt 25.01.1977 er gjeldende.

§ 8 Grønnstruktur

§ 8.1 Park, felt Pk

Det skal opparbeides en gjennomgående turveiforbindelse med belysning gjennom feltet.
Nordre del av våtmark tillates oppfylt til kote +128.
Felte kan inngå i uteopphold- og lekarealregnskapet for boligområdene.
Det tillates fremføring av underjordisk garasjekjeller mellom felt B2 og B3 over feltet.

§ 9 Eierform

§ 9.1 Offentlige arealer

Felt V1, V2, V3, V4, V5, GS1, GS2, GS3 og Tg skal være offentlige arealer.

§ 9.2 Felles arealer

Felt Pk, U og A skal være felles areal.

§ 10 Bestemmelser til midlertidig anleggsområde #30

§ 10.1 Generelt

På området tillates etablert midlertidig anleggsområde knyttet til opparbeiding av forstøtningsmur og vei. Når anleggsarbeidet er avsluttet, skal område #30 i plankartet og tilhørende bestemmelser § 10 oppheves.

Midlertidig anleggsområde skal senest ett år etter at anleggsarbeidet er avsluttet, opparbeides til bruksformålet i § 7.8 og § 7.9.

§ 11 Bestemmelser til hensynssoner

§ 11.1 Høyspenningsanlegg H370-1

Det tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen.

§ 11.2 Bevaring av naturmiljø H560-2, Salamanderdam

H560-2 skal reetableres som vannmiljø for salamandere og det skal opparbeides med et vannspeil på minimum 2500 m2. Vannkvalitet og vanntilførsel skal sikres.

Kantsoner skal etableres med kantvegetasjon og naturstein.

Tiltak på dammens østside mot skråningsfot skal unngås slik at naturlig vegetasjon og rasblokker bevares for å gi gode levevilkår for salamanderens landfase.

Det tillates brygger og brokonstruksjoner over dammen. Murer skal oppføres i naturstein.

§ 11.3 Bevaring av naturmiljø H560-5 og H560-6, Vegetasjonsbevaring

Innenfor hensynssonene skal vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel tillates. Lekeareal kan legges innenfor sonene.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

§ 12.1 Forurensning i grunnen

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensede masser. Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

§ 12.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

§ 13.1 Skolekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

§ 13.2 Opparbeidelse av Park og Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt felt skal tilliggende felles parkområde med turvei og dam med brukonstruksjon (felt Pk) og torg (felt Tg), være opparbeidet.

§ 13.3 Opparbeidelse av V1, Tverrveien og V5 omlegging av Bakkeveien

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal V1 og V5 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for næring skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale for V1 og V5 godkjent av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse for næring skal V1 og V5 være opparbeidet.

§ 13.4 Barnehage

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal barnehage være etablert.

§ 13.5 Felleslokale

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal felleslokale være etablert.

§ 13.6 Va-anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal tosidig vannforsyning være etablert.

§ 13.7 Tiltaksplan Salamander

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon av at tiltakene er ihht. rapporten «Avbøtende tiltak for amfibier» av Kjell Sandås, datert 05.02.2013.

§ 13.8 Opparbeidelse av Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B3 skal det opparbeides turveiforbindelse fra felt PK til felt GS2 i Områdereguleringsplanen Myrvoll Ekornrud for å sikre skolevei til Sofiemyr.

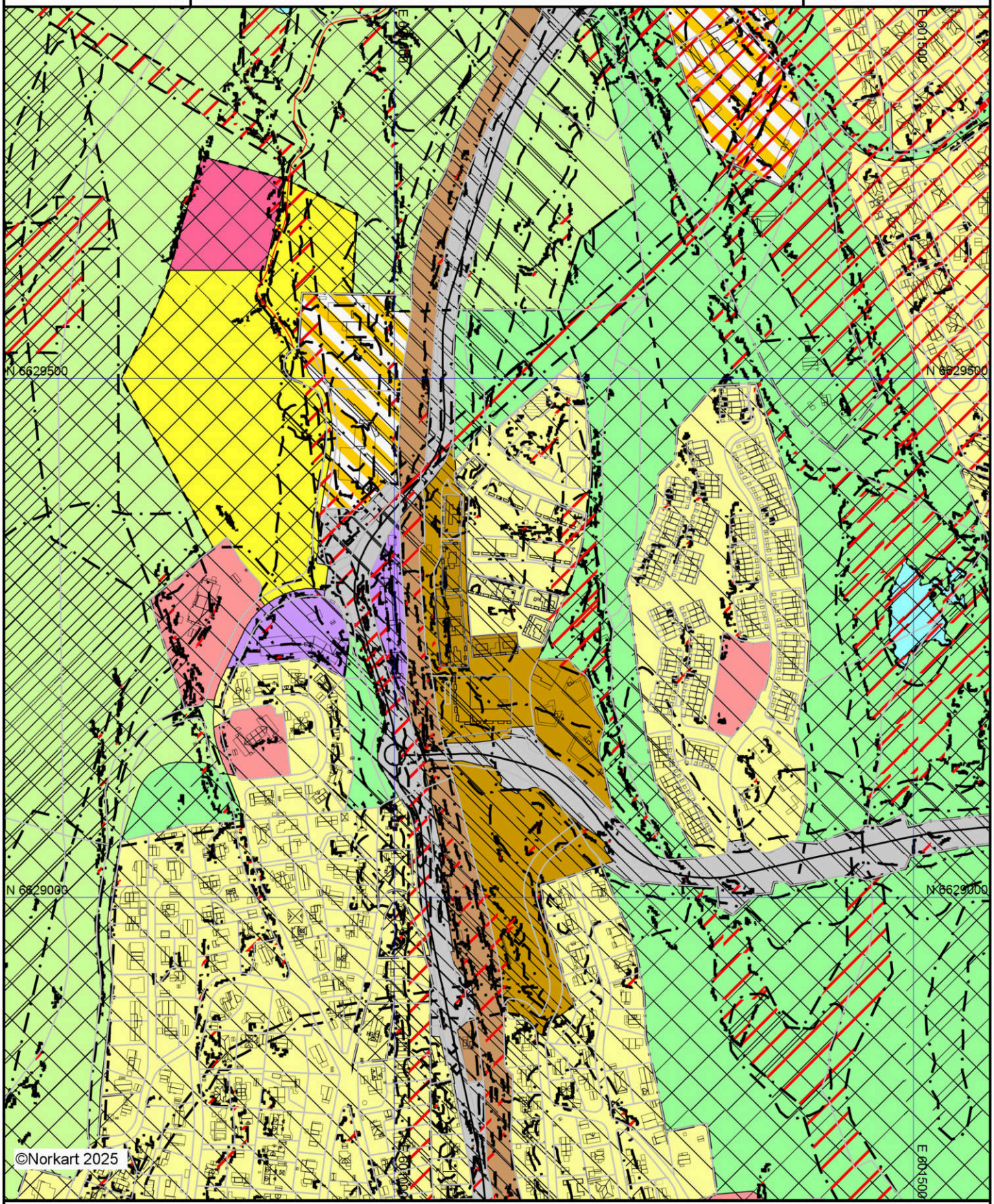
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/86/0/133
Adresse: Trelastveien 20A
Dato: 26.11.2025
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)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Naturområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Drikkevannr - nåværende
Naturområde vann - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Adkomstveg - framtidig

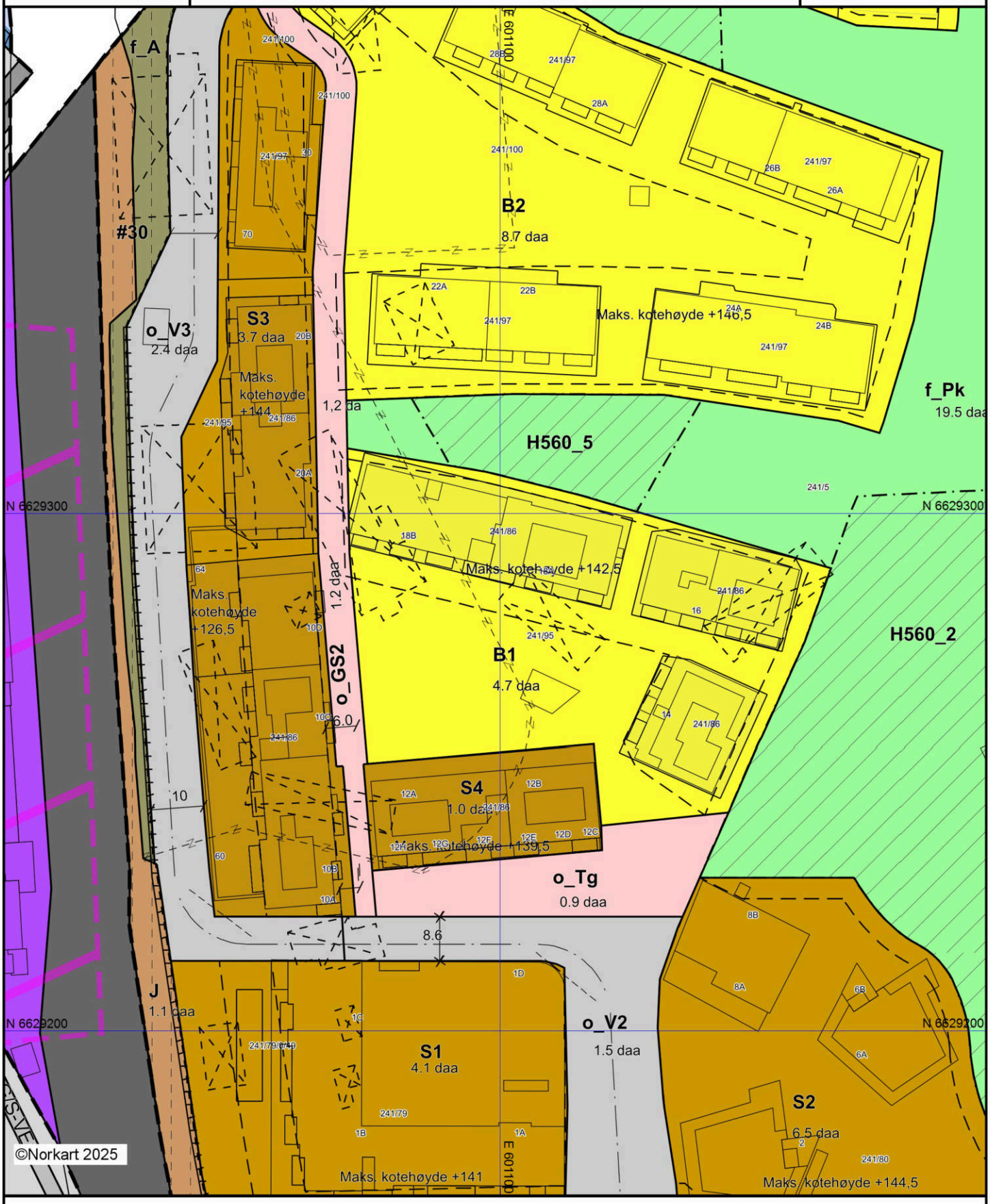
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/86/0/133
Adresse: Trelastveien 20A
Dato: 26.11.2025
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

- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Park
- Friluftsformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

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: 26.11.2025

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.**	241	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	133
Adresse	Trelastveien 20A, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
25537971	66	29.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	22
25564804	20	29.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	7

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.

Utskriftsdato: 26.11.2025

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.**	241	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	133
Adresse	Trelastveien 20A, 1415 OPPEGÅRD								

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	5 440,11 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	3 591,07 kr
Sum	**11 903,98 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**
A konto forbruk vann i år	15%	29 m3	52.01	1/1	0 %	1 508,42 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	29 m3	38.95	1/1	0 %	1 129,56 kr
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	**12 718,18 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.

Utskriftsdato:
27.11.2025

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.**	241	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	133
Adresse:	Trelastveien 20A, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer for november 2025 med forfall 20.11.2025 er betalt.

Kommunale gebyrer for desember 2025 med forfall 20.12.2025 er ikke 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.

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

KVARMESTØL ODD KRISTIAN
TRELASTVEIEN 20A
1415 OPPEGÅRD

Fakturanummer	100661234
Kundenummer	632981
Fakturadato	21.11.2025
Forfallsdato	**20.12.2025**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00632981100000246**
Fakturabeløp NOK	**1059,85**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 241/86/0/133/9895 - Trelastveien 20 A
Eier KVARMESTØL ODD KRISTIAN

Kommunale avgifter des. 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	29,00	m3	45,23	1/1	011225-311225	109,31	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	29,00	m3	33,87	1/1	011225-311225	81,85	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	011225-311225	196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	011225-311225	312,60	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3056,00	1/1	011225-311225	203,73	25%

Netto	**903,89**
MVA	**155,96**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1059,85**

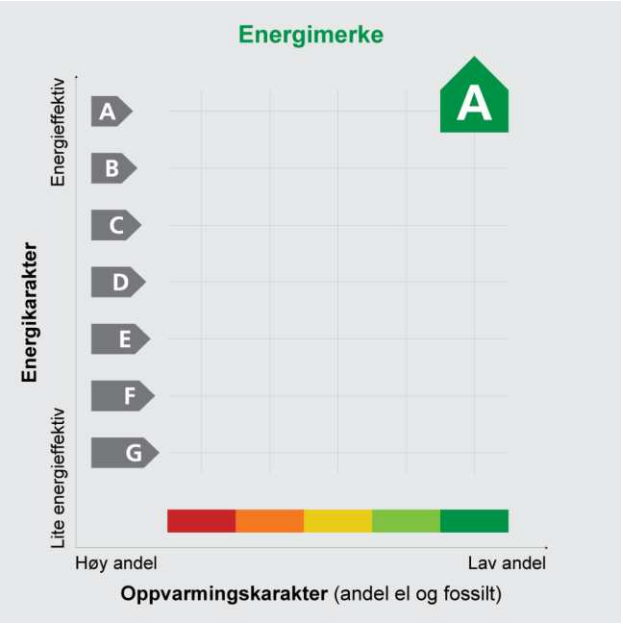
Grunnlag MVA middel sats: 700,16, MVA: 105,03
Grunnlag MVA høy sats: 203,73, MVA: 50,93

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00632981 AvtaleGiroreferanse 00632981100000246

ENERGIATTEST

Adresse	Trelastveien 20A
Postnr	1415
Sted	OPPEGÅRD
Leilighetsnr.	
Gnr.	241
Bnr.	92
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	300759895
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1222221
Dato	04.02.2021



Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	49,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.12.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trelastveien 20A
Postnr/Sted: 1415 OPPEGÅRD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 04.02.2021 12:31:09
Energimerkenummer: A2021-1222221
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 241
Bnr: 92
Seksjonsnr: 30
Festenr:
Bygnnr: 300759895

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6374324557
ByggIdentId	6283450118
BruksenhetsIdentId	6369581225
AdresseIdentId	6283434076
VegAdresseIdentId	602436918
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	241
Bnr.	92
Snr.	30
Fnr.	
Gateadresse	Trelastveien 20A
Postnummer	1415
Poststed	OPPEGÅRD
Bygningsnr.	300759895
Bolignr.	H0203
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	03.02.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	123 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	21,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.12.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	10,4
Ventilasjonsvarme	4,4
Varmtvann	29,8
Vifter	5,9
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	79,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4027 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2309 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4027 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1718 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2309 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4027 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Trelastveien 20A

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	7 min 2.7 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	20 min 1.6 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	19 min 9.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	3 min 0.3 km
Myrvoll stasjon Linje L2	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 20.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.2 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.4 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	2 min
Meny Greverud	22 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	3 min
Apotek 1 Myrvoll	3 min
Kolbotn Vinmonopol	10 min

SPORT

Ekornrud ballplass	8 min
Østli skole	11 min
Feel24 Myrvoll	4 min
Puls Greverud	21 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trelastveien 20A, 1415 Oppegård
Gnr. 241, Bnr. 86, Snr. 133, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
38251416

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 44 727

E-post: trond.svarod@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.
