DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Tømmerveien 3

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge



Tilstandsrapport

Enebolig

Tømmerveien 3
1405 LANGHUS
Gnr./Bnr.: 107/632
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 20.08.2026
Befaringsdato: 05.08.2026
Referansenummer: 15083712

Areal

Enebolig
Bruksareal: 159 m² (BRA-i: 159 m²)
Garasje
Bruksareal: 30 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 189 m² (BRA-i: 159 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.08.2026
Referansenummer	15083712
Meglerforetakets oppdragsnummer	70-2600/33
Hjemmelshaver/selger	Thomas Andre Berntsen/June Vibeke Berntsen
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Thomas Andre Berntsen/June Vibeke Berntsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	20.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tømmerveien 3
Postnummer/sted	1405 LANGHUS
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	107/632
Tomt	Eiet tomt: 651 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1994	1995/2000/2002	2002
Garasje	1995	2001	2015

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende i Nordre Follo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet innkjørsel belagt med belegningsstein, terrasse med boblebad, badstue og frittstående garasje/bodbygg.

Byggemåte
Bolig oppført i 1994. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med saltaksform og arker utvendig tekket med takstein. Boligen har tofløyet entrédør med glassfelter. Tofløyede terrasse- og balkongdører samt vinduer med karmer/rammer av tre fra tilbyggsår og fra byggeår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom, panelovn (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue, og varmepumpe plassert i loftstue.

Boligen inneholder
Loftsetasje: Loftstue og to soverom. Utgang fra loftstue til balkong.

1.etasje: Entré, hall, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod. Utgang fra stue til terrasse med boblebad og badstue.

Boligen har frittstående garasje med en isolert bod og tilliggende utebod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Vaskerom		Overflater gulv	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Vannrør	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	12	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	12	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	14	
		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	
		Membraner og vanntett sjikt	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Andre byggverk - Frittstående garasje/bodbygg		Yttertak og takkonstruksjon	16	
		Vinduer, dører og porter	16	
Andre byggverk - Frittstående badstue		Vinduer, dører og porter	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	64			64	10
	Loftstue og to soverom.				Balkong.
1. Etasje	95			95	61
	Entré, hall, bad, vaskerom, stue/kjøkken soverom og bod.				Terrasse
SUM	159			159	71
	Total bruksareal: 159 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		30		30	
		Garasje, isolert bod og tilliggende utebod.			
SUM		30		30	
	Total bruksareal: 30 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Loftsetasje (skråtak): Det er målt ca.0,921-2,38 meter på soverom samt 0,89-3,45 meter takhøyde i loftstue.
1. Etasje: Det er målt ca. 2,24 meter i entré, ca. 2,33 meter på bad samt ca. 2,38-2,39 meter takhøyde i øvrige rom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 70 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 64 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m2.

Arealet på kaldtloftene måles til 11 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Garasjens tilliggende utebod har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Arealet på garasjens kaldtloft måles til 21 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 31 Jul 2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår, datert 25.03.94. Fremlagt plan og fasadetegninger vedrørende oppføring av garasje i 1995. Fremlagt fasadetegninger vedrørende oppføring av terrasse, datert 6.6.95. Fremlagt plan, snitt- og fasadetegninger vedrørende utebod/tilbygg på garasje, 25 JAN 2001. Fremlagt plan, snitt- og fasadetegninger fra tilbygg/ombyggingsår vedrørende ombygging av loftsetasje, datert 24 MAI 2002. Fremlagt situasjonskart, datert 15 MARS 2002.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse for garasje, datert 04.10.94.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 23.01.25.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt beskrivelse og bildedokumentasjon dokumentasjon på vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på garasjens tilliggende utebod, datert 02.08.2026. Fremlagt rapport fra inspeksjon av skadedyr med avsluttet sak, datert 10.08.2026. Fremlagt faktura vedrørende service på varmepumpe, datert 2026-08-1. Fremlagt faktura vedrørende service på varmepumpe, datert 2026-08-15.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt arbeidsbeskrivelse og bildedokumentasjon av utførelse ifm baderomsrehabilitering, datert 02/08/2026 og 18.04.2016.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 4 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 19.12.2014-15.12.2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom oppgradert i 2016 med deler av røropplegg og sluk fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt panel med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett. Badekar med badekararmatur og hånddusj. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 22 mm.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket ved å demontere dekkside på badekaret.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 47,9 prosent, ved 23m2 celsius med duggpunkt på 11,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TG 3	Tettesjiktets tilslutning til sluk	På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom oppgradert i år 2000 med deler av røropplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt panel med downlights. Gulvstående vaskerominnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Stikkontakt på vegg over vaskerominnredning. Gulvstående høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med flislagte vegger og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Flislagt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflater gulv	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 18 mm.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets tettesjikt og hefter derfor usikkerhet vedrørende om tettesjiktet er av godkjent type. Tettesjiktet har i tillegg en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fornyet med enkelte skap, fronter, benkeplate og kjøkkenvask med armatur og kjøleskap med fryser i 2019.

Åpen kjøkkenløsning. Benkeplater med laminert overflate. Nedsenket dobbel kjøkkenvask i keramikk med armatur. Sprutplate og stikkontakter samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. To kjøleskap med frysere, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator og bryter for styring av mekanisk ventilasjon plassert i overskap. Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Vanninntaksrør av plast med hovedstoppekraner og varmtvannsbereder på 194 L fra 2023 samt veggheng utslagsvask med armatur i bod med sluk. Varmepumpe fra 2019 plassert i loftstue. Ventilasjonsagregat for mekanisk ventilasjon plassert på kneloft.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper	
TG 1	Varmepumper	Det er utført service på varmepumpe i 2026.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	TG2 gjelder: Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Til informasjon: Det er utført service på ventilasjonsanlegget i 2026.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Veggflater av malte flater og malt panel. Himlinger av malt panel med downlights og malt panel. Tofløyet innerdør med glassfelt, skyvedør med glassfelt og slette samt profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert ujevnhet/høydeforskjell mellom stue og kjøkken grunnet ujevnheter i underlaget (fliser i kjøkkendel) med noe knirk. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.

Loft - innredet - Loftsetasje

Loftet er innredet med knevegger og deler av himlinger mot kaldt loft. Gulvflater belagt med laminat og parkett. Veggflater av malt panel og malt strie. Himlinger av malt panel og malt strie. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 2. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av parkettgulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og det er registrert et mindre hull ved trapp. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet loft/kaldtloft bak knevegger i loftsetasjen og over deler av boligen. Adkomst via luker. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord og plater. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket). Synlige isolerte taksperrer på kneloft og synlige taksperrer på kaldtloft. Undertak av sutak.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Skadedyr og fuktkrevende insekter - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
TG 1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Henviser til avsnitt om kontroll av fremlagt dokumentasjon. På befaringstidspunktet ble det ble oppdaget spor etter gnagere på kneloft. Tiltak vedrørende gnagersikring der dette manglet er dokumentert utført og det er fremlagt rapport fra skadedyrbekjempelse i etterkant av befaringstidspunktet med avsluttet sak, datert 10.08.2026. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Deler av kneloft lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet (tekniske installasjoner). Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Det foreligger tilsynsrapport fra kommunen som er nyere enn fem år og uten merknader som indikerer svekket funksjon eller tilstand. Det vurderes også at det ikke er gjort endringer i bruk, installasjoner eller pipe siden tilsynet. Tilstanden for ildsted og skorstein bygger utelukkende på konklusjonen i rapporten, og det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser utover kontroll av denne.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Loftsetasje - 1. Etasje

TG 1	Loftsetasje	I loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm og på soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1. Etasje	I hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm og i stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning fra byggeår og tilbyggsår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget samt tegn til mindre skader i et par bord i nedre del av kledning på terrassen. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Balkong- og terrassedør viser symptomer på slitasje. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning ved behov.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon med arker. Utvendig belagt med takstein delvis fra byggeår og tilbyggsår. Undertak fra byggeår og tilbyggsår, av sutaksplater. Skorstein beslått med metall. Feierstige fra tilbyggsår. Renner og nedløp samt beslag fra tilbyggingsår og 2026.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp	
TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft. Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig.
TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en delvis lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygningen, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke inspisert.
	Skorsteiner (over tak)	Ikke inspisert.

Balkonger

Utgang fra loftstue til balkong på 10 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Stikkontakt og belysning på vegg. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverk har symptomer på slitasje/elde. Konsekvens er at slitasjen reduserer materialenes beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Membraner og vanntett sjikt	Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Konstruksjonen var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet at konstruksjonen er lukket, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse av betong og trekonstruksjoner på 61 m2 med videre adkomst til frittstående badstue. Gulvflate belagt med terrassebord. Boblebad. Pergola.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 1	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert noe slitasje på terrassebord. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Støpt gulv mot grunn.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat og skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong og stablet betongstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk - Frittstående garasje/bodbygg

Frittstående garasje/bodbygg. Støpt såle mot grunn. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er delvis isolert (bod) og delvis uisolert (garasje og tilliggende utebod). Carport-åpner fra 2019.

Isolert bod er innredet i 2015. Gulvflate av laminat med varme. Veggflater av malt panel. Delvis nedsenket himling av malt panel med downlights. Vindu og dør fra byggeår.

Oppgraderinger i 2026: Nye dører, vindskier samt takrenner og nedløp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Veggkonstruksjon og fasademateriale - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold	
TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Ytter- og undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) fra byggeår med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vinduer, dører og porter	Vinduer og ytterdør til isolert utebod viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Andre byggverk - Frittstående badstue

Frittstående badstue. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Flatt tak (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med membran. Renne og nedløp samt beslag av metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Veggkonstruksjon og fasademateriale - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold	
TG 2	Vinduer, dører og porter	Døren viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Yttertak og takkonstruksjon	Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Fullverdig kontroll bør gjennomføres når forholdene ligger til rette.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ifm arbeider ifm innredning av loftsetasje, baderom- og vaskerom (foruten dimmer på vaskerom), entré og varmepumpe. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i hall.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

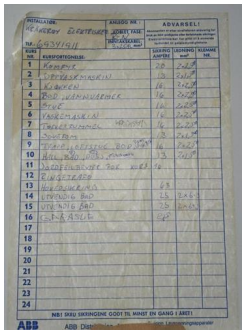
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæringer og varmtvannsbereder er tilkoblet anlegget med stikkontakt og ikke fastkobling) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer i loftsetasjen og garasjen. Dette gjelder et soverom har blitt del av loftstue og avvik i planløsningen på to soverom samt at det har blitt etablert isolert bod i garasjen. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Opprinnelig innvendig bod er ombygget til vaskerom. Endring av tilleggsarealer til hovedarealer er en søknadspliktig bruksendring. Ifølge eier er bruksendringen ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen, og anses derfor som en ulovlig bruksendring. Det er ikke tatt stilling til om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Garasjen stemmer ikke overens med fremlagt fasadetegning. Forholdet tyder på at det er gjort en søknadspliktig fasadeendring. Det er ikke dokumentert at endringen har nødvendig godkjenning hos kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Det er registrert utbygning/nye deler av boligen som ikke fremkommer på byggetegningene 2002. Dette gjelder etablering av entré. Det er derfor ikke samsvar mellom fremlagte byggetegninger og dagens arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en utbygging som mangler nødvendig godkjenning hos kommunen (mulig ulovlig utbygning).

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier opplyser at radonmåling er utført ved bruk av eget måleapparat/sporfilm. Måleresultatet er målt til 38 Bq/m³ over en periode på 3 måneder.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Tømmerveien 3, 1405 LANGHUS

31 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tømmerveien 3	Tømmerveien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1997

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

29år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 5184728

Informasjon om selger

Selger

Berntsen, Thomas Andre

Selger

Berntsen, June Vibeke

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2016 Bad :Membran og oppbygging av bad + flis 2000 Vaskerom : glykose støp på gulv + oppbygging av vaskerom + membran og flis

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Taktekker*n Thomas Berntsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2000

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 stk karnapper + takstein og grad renner

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kolbjørnsen as (snekker)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2000

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

sikringer og kabler til boblebad og bastu + Atlie

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

kreativ elektro askim

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2000

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

vaskerom og loft

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Langhus rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2000

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

demontering av loft bygging av 2 stk karnapper. fjerning av 1 stk bad o 2 etg lufting ble til duro ventil

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kolbjørnsen as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2000 målte 38 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³)

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58261420

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Thomas Andre Berntsen	**2026-07-31**	**June Vibeke Berntsen**	**2026-07-31**

Identification

Thomas Andre Berntsen

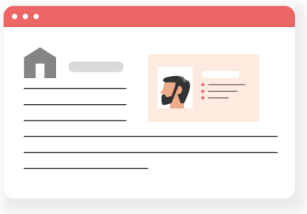
Identification

June Vibeke Berntsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AFY4220
Matrikkel: 3207-107/632/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
June Vibeke Berntsen,Thomas Andre Berntsen

Adresse:
Tømmerveien 3,
1405 LANGHUS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risikovurdering R1	MINEL KREATIV ELEKTRO SKI AS	Elektriker	2015-12-10
NELFO Sluttkontroll R1	MINEL KREATIV ELEKTRO SKI AS	Elektriker	2015-12-10
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	MINEL KREATIV ELEKTRO SKI AS	Elektriker	2015-12-10
NELFO Rapport fra risiko. og slutt IM	EL-KONTAKTEN AS	Elektriker	2022-06-10
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM	EL-KONTAKTEN AS	Elektriker	2022-06-10
Samsvarserklæring	VARME & ELEKTROKOMFORT AS	Ikke spesifisert	2025-12-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	651.4
Etablert dato	05.05.1994	Historisk oppgitt areal	651,7
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/632
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/632
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.05.1994			107/1 (-573,9), 107/632 (573,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626976.73	604862.67	0	Ja	651.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERNTSEN THOMAS ANDRE F200173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tømmerveien 3 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
BERNTSEN JUNE VIBEKE F240873*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tømmerveien 3 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tømmerveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	12 Bøleråsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17845047		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	04.10.1994
2	17845047	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	03.12.2003

3	17847708		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.11.1995
4	17847708	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	11.10.2001

1: Bygning 17845047: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.10.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.03.1994	07.06.1994	
Igangsettingstillatelse	03.06.1994	07.06.1994	
Tatt i bruk	04.10.1994	11.10.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tømmerveien 3	H0101	107/632	119	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	31	0	31	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

2: Bygningsendring 17845047-1: Tilbygg, Tatt i bruk 03.12.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.06.2002	12.06.2002	
Igangsettingstillatelse	14.06.2002	08.07.2002	

Tatt i bruk	03.12.2003	13.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tømmerveien 3	-	107/632	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10	0	10	0	0	0

3: Bygning 17847708: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.11.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.05.1995	12.05.1995	
Igangsettingstillatelse	22.08.1995	23.08.1995	
Tatt i bruk	09.11.1995	09.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/632	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

4: Bygningsendring 17847708-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.10.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.02.2001	19.02.2001	
Igangsettingstillatelse	28.02.2001	10.01.2002	
Tatt i bruk	11.10.2001	10.01.2002	

Bruksenheter

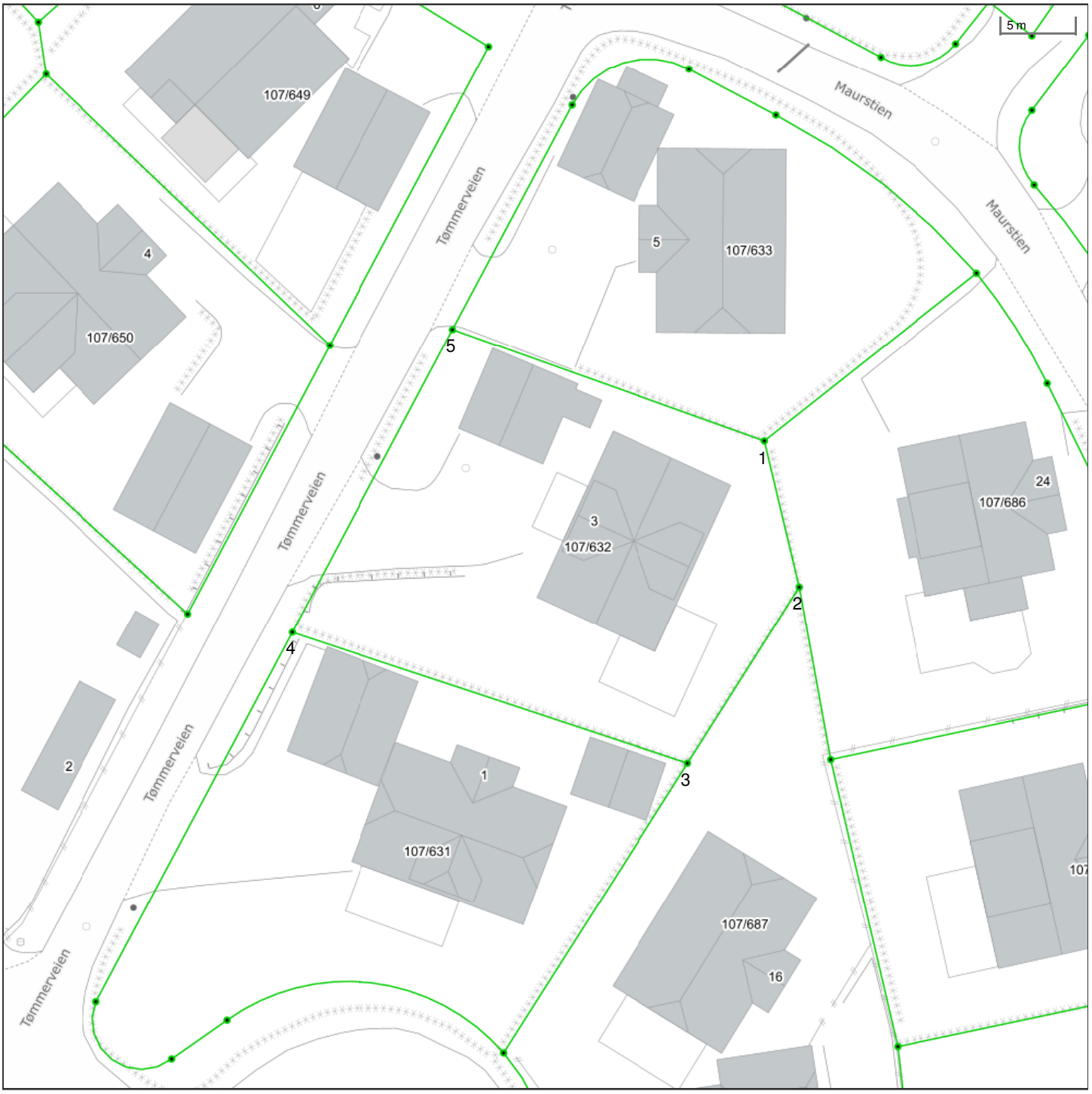
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/632	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0

Utskriftsdato: 06.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/632//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	651,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626976,73	**Øst**	604862,67	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626984,44	604877,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,92	
2	6626974,43	604880,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,37	
3	6626962,02	604872,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,44	
4	6626970,31	604845,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,84	
5	6626991,53	604855,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,68	

Nordre Follo kommune

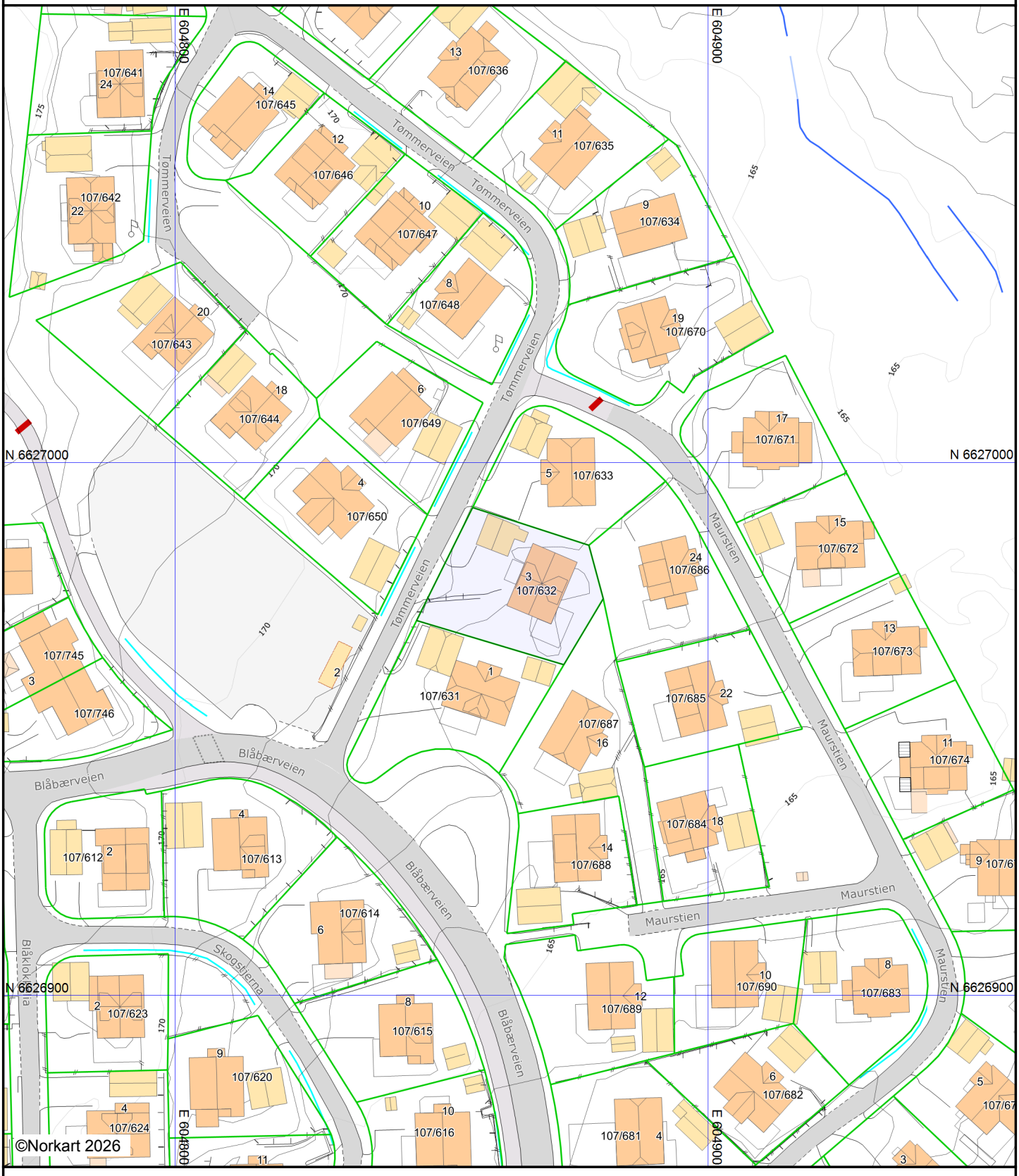
Grunnkart

Eiendom: 107/632
Adresse: Tømmerveien 3
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	632	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømmerveien 3, 1405 LANGHUS								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 651 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 651 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 651 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** E9

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140E8_E9 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140E8_E9)
Navn	FELT E8-E9
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.1992
Delarealer	**Delareal** 651 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

SKI KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 10
1401 SKI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

ANSVARSHAVENDE	BYGGHERRE
Harald Storebaug Block Watne AS Nordbyvn. 70 1406 HEBEKK	Ola Svantesson Tømmervn. 3 1405 LANGHUS

ARKIVKOPI
Reg.nr. 4586

BYGGESTED	G.NR.	B.NR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.
Tømmervn. 3, Langhus	107	632		

TYPE ARBEID	TYPE BYGG
Nybygg	Enebolig

SÖKNADSDATO	VEDTAK DATO		SAKSNR.
02.03.94	21.04.94	BYGNINGSRÅDET ADMINISTRATIVT	B-10/94

BYGNINGSNR.	VANNMÅLERNR.
17845047	2528168

Midlertidig brukstillatelse gjelder for følgende deler av bygget:

MERKNADER	FRIST
1. Husnr. skilt monteres. 2. Stoppekranskilt monteres. 3. Mekanisk avtrekk ferdigstilles på kjøkken og bad. 4. Ildstedsattest må innhentes fra feiervesenet før pipa tas i bruk. 5. Tomta planeres med fall fra huset.	

FERDIGATTEST BEGJÆRES INNEN: 19.02.95

DATO / UNDERSKRIFT

SKI BYGNINGSVESEN 04.10.94

Bernt Stadven
bygn.sjef

Geir-W Langård
Geir-W Langård
avd.ing.

KOPI

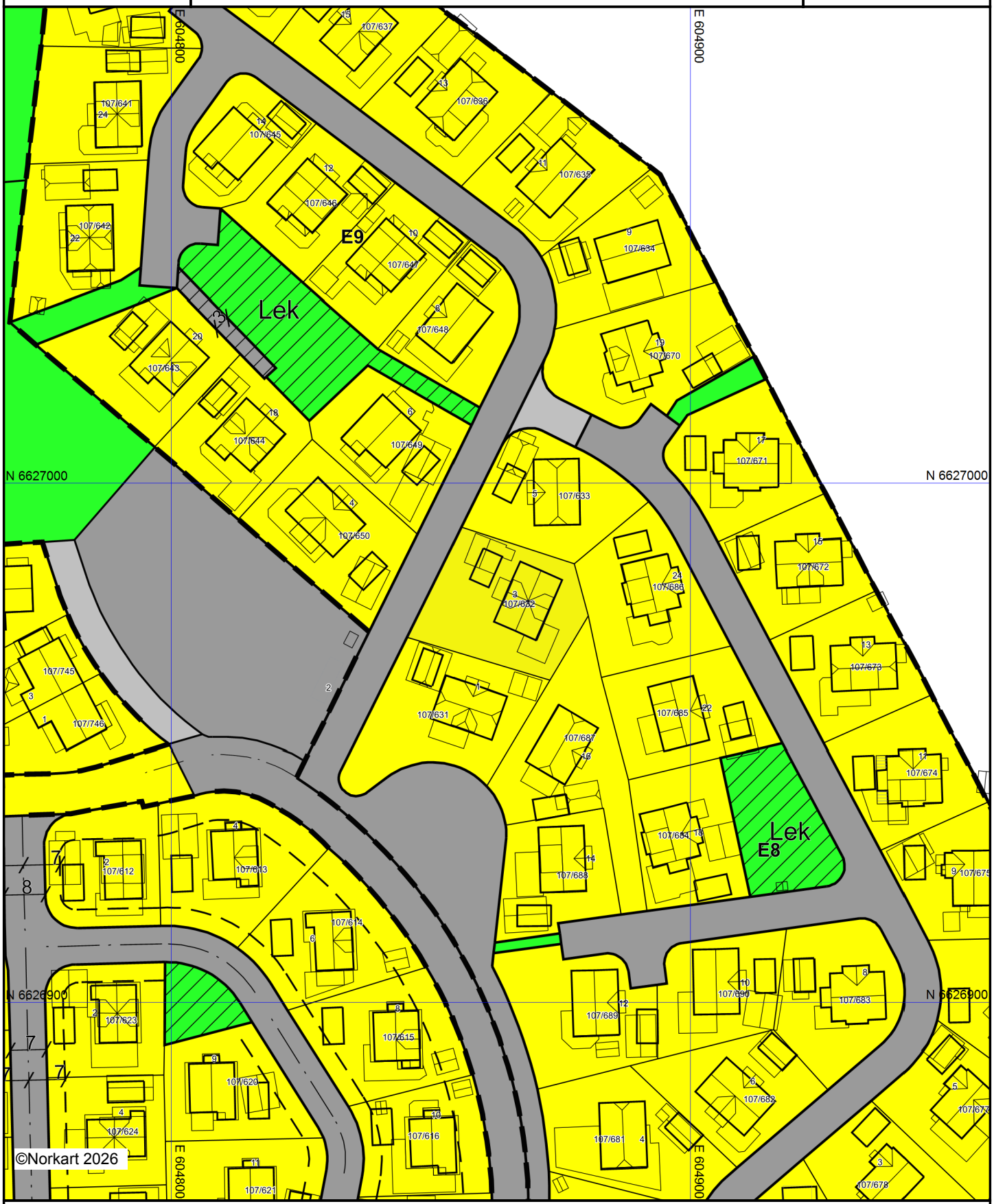
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/632
Adresse: Tømmerveien 3
Dato: 06.08.2026
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 boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 107/632

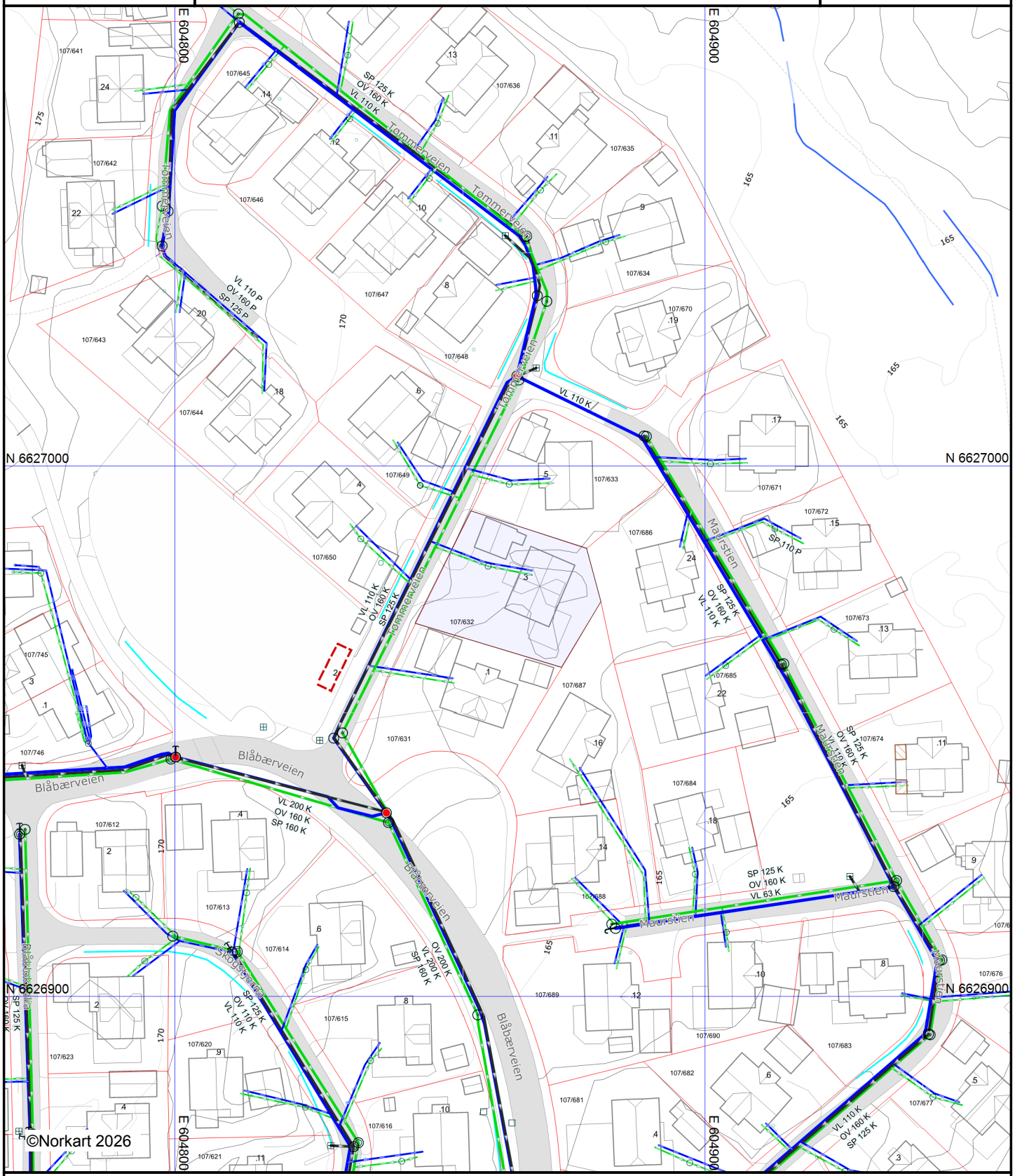
Adresse: Tømmerveien 3

Dato: 06.08.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

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

Bygninger

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

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Tiltak

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	632	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømmerveien 3, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
12311913	1495	28.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	30	28.04.2026
54456560	0	28.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	30	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

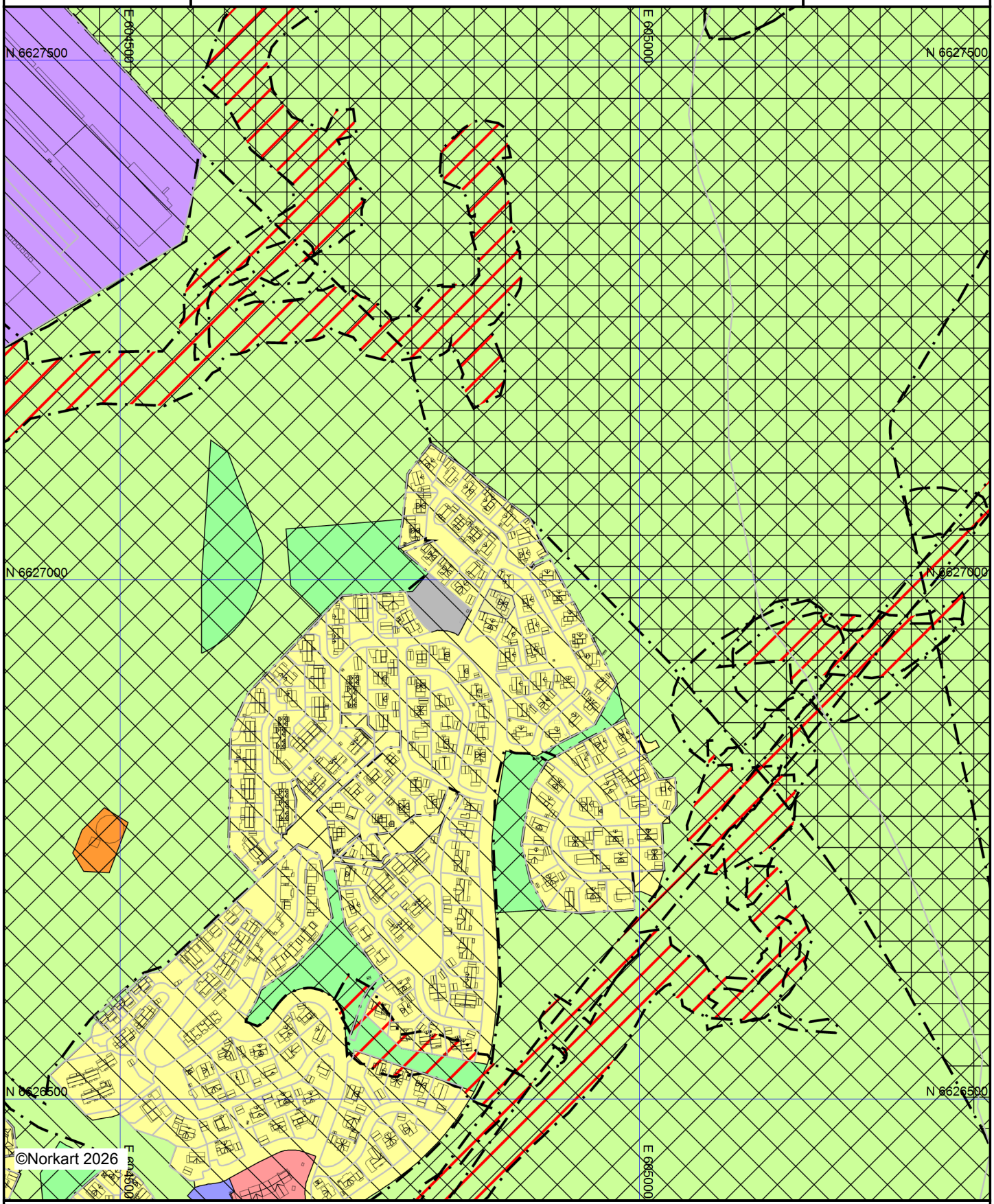
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/632
Adresse: Tømmerveien 3
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

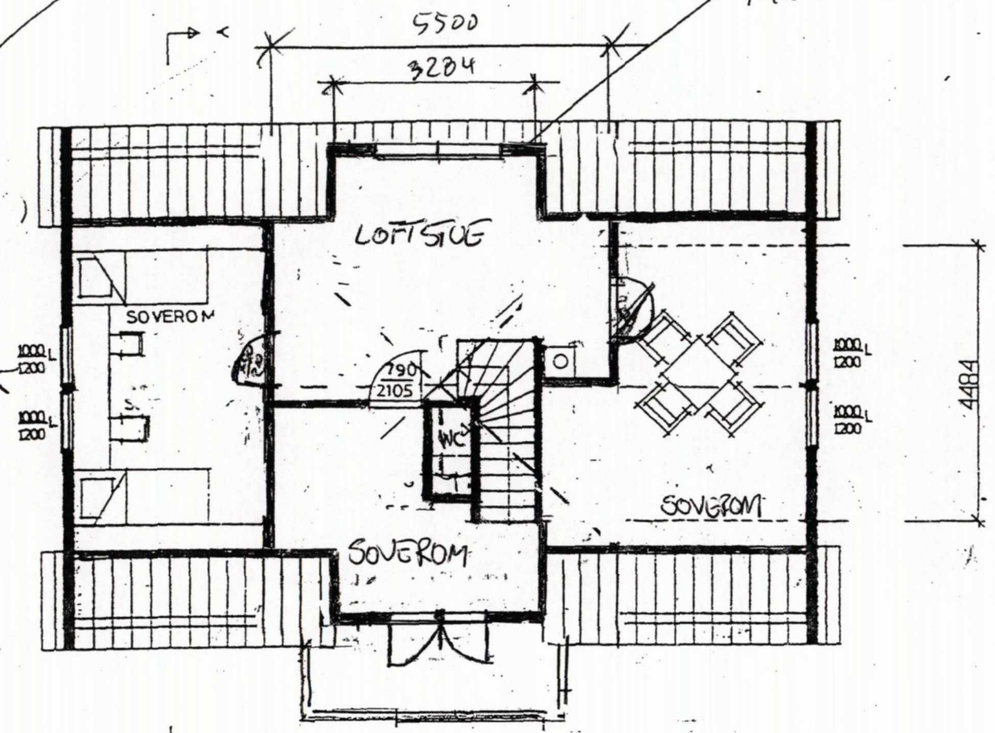
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggingsgrense nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

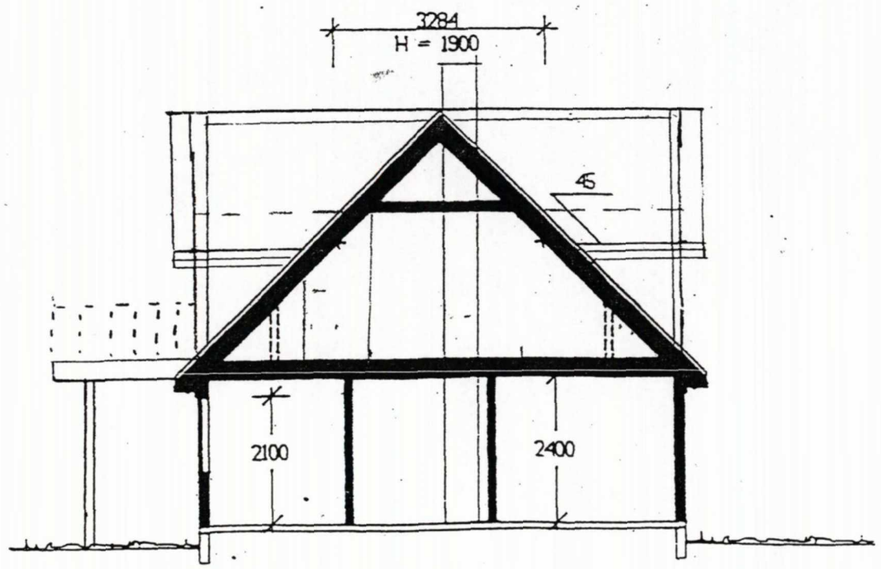
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Vinduer plasseres så langt fra hverandre som mulig

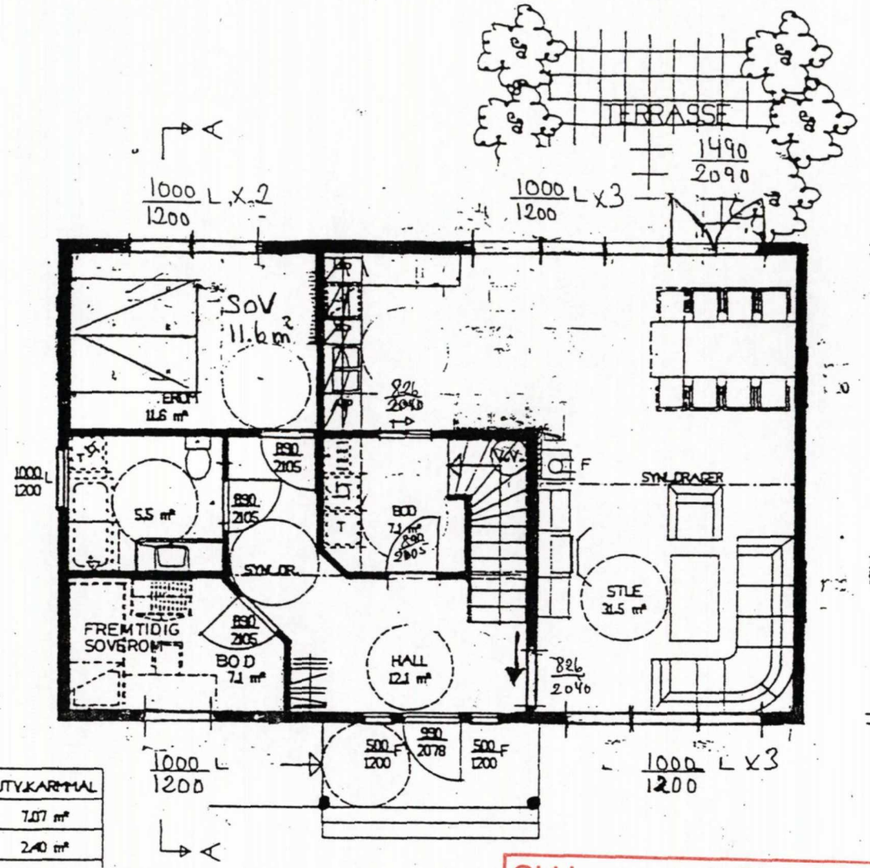
Takvindu 1140 x 1180



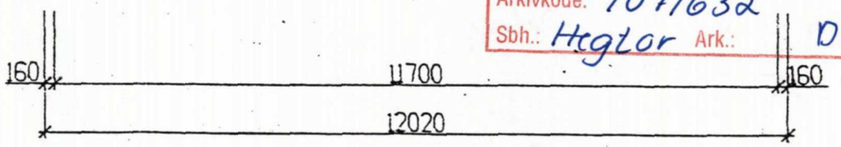


SNITT A-A

107/632



ROM	UTV.KARMMAL
STUE 31.5 m²	7.07 m²
KJØKKEN 9.9 m²	2.40 m²
SOVEROM 11.6 m²	2.40 m²
SOVEROM 7.1 m²	2.40 m²



Ski kommune BYGGESAK
Dato: 24 MAI 2002 Ark: 02/01750-006
Arkivkode: 107/632
Sbh.: Høglor Ark.: DA

GJELDER TOMT 24 REV VINDUER/VEGG/DØR 24.3.94. T.N

REV. PLANER 21/10-93 GHM

UTREGNING BRA OG BA =

HOVEDPLAN =	87.75 m²	X 1.0 =	87.75 m²
ETASJEPLAN =	52.46 m²	X 0.6 =	31.48 m²
TOTALT =	140.21 m²		119.23 m²

BRA = 140 m² BA = 119 m²

BRA-K = 140 m²

ENEBOLIG FOR : BLOCK WATNE A/S

PLANER/SNITT BØLERÅSEN E8/E9 SKI KOMMUNE

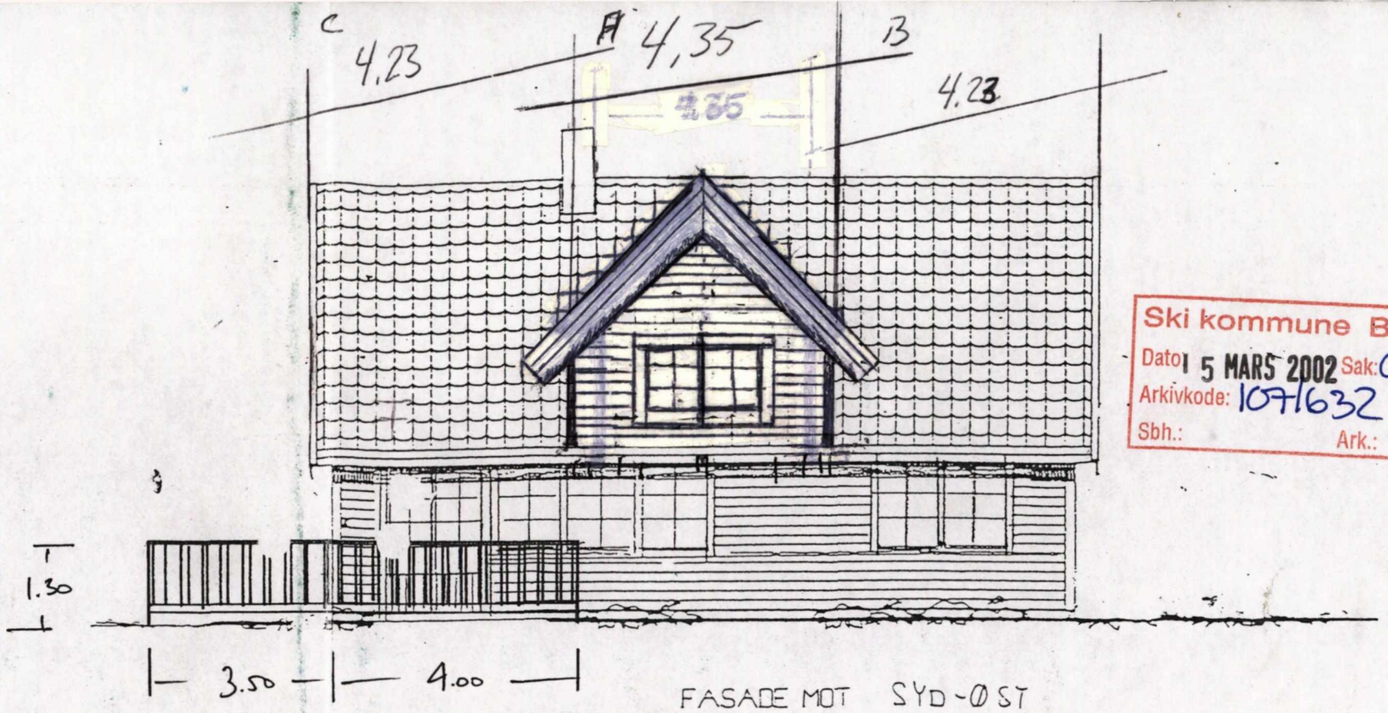
Block Watne

TEGN.	HUSTOFT	TEGNINGS NR.	A3-322
GODKJ.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO	24.12.92	B0331	BLOCK 33 ALT.1S

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

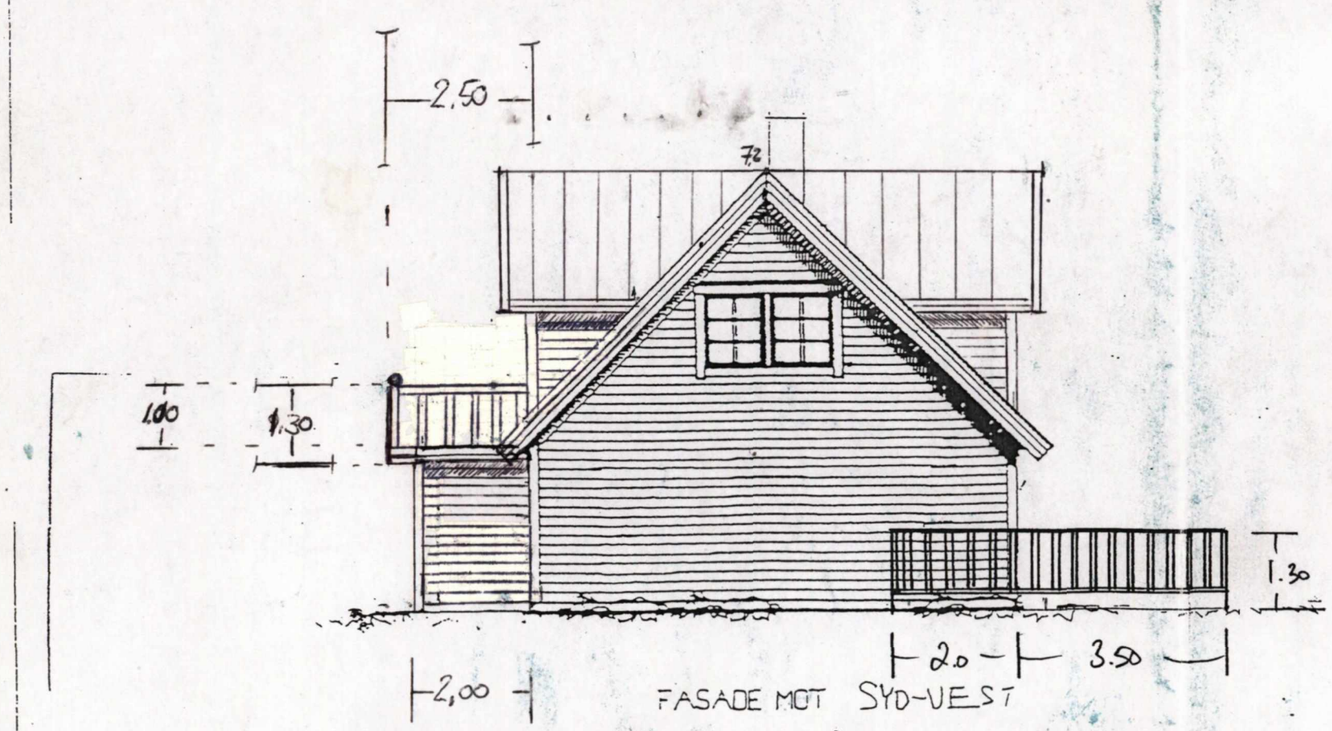
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN A.S

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A/S.



FASADE MOT SYD-ØST

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 15 MARS 2002 Sak: 02/01750
Arkivkode: 107/632
Sbh.: Ark.:



FASADE MOT SYD-VEST

SPROSSER ER IKKE INKL I BLOCK WATNES LEVERANSE

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 6.6.95
Arkivnr: B 107/632
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

TOMT 24. REV VINDUER/TAK 24.3.94. T.N

REV. PIPE 21/10-93 GHM

ENEBOLIG FOR : BLOCK WATNE A/S

FASADER BØLERÅSEN, E 8/ E9. SKI KOMMUNE

Block Watne

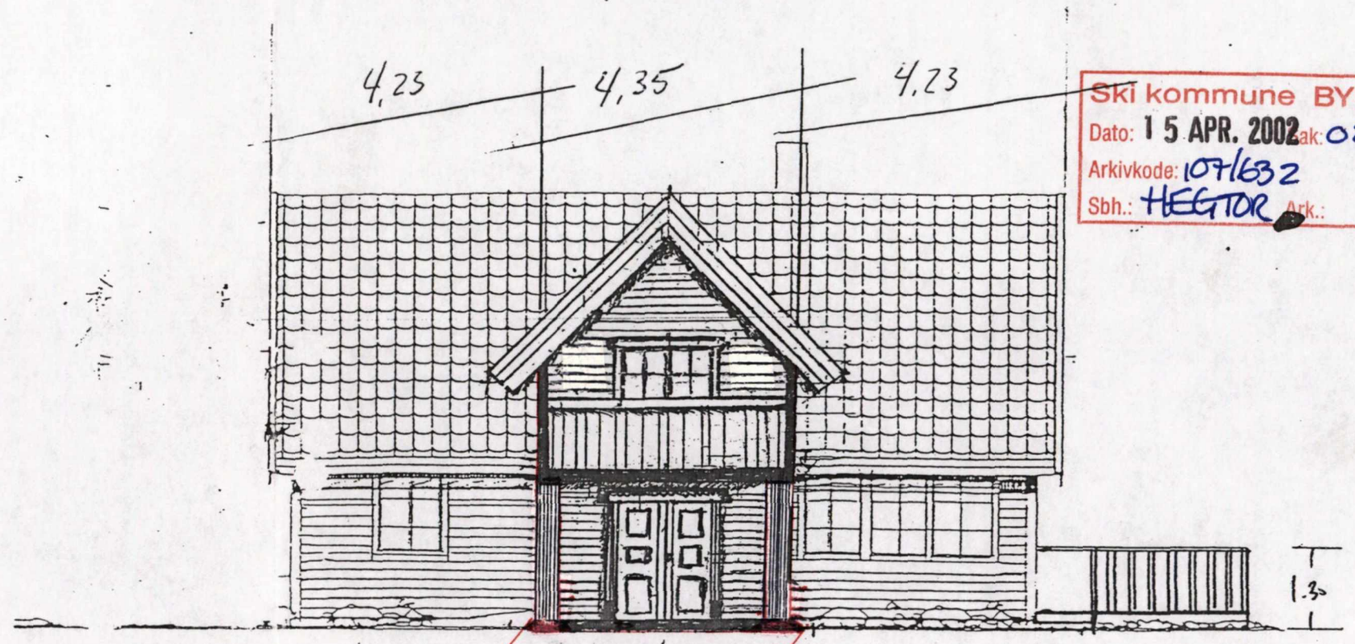
TEGN.	HUSTOFT	TEGNINGS NR.	A3 – 323
GODK.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO	24.12.92	30331	BLOCK 33 ALT 1S

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



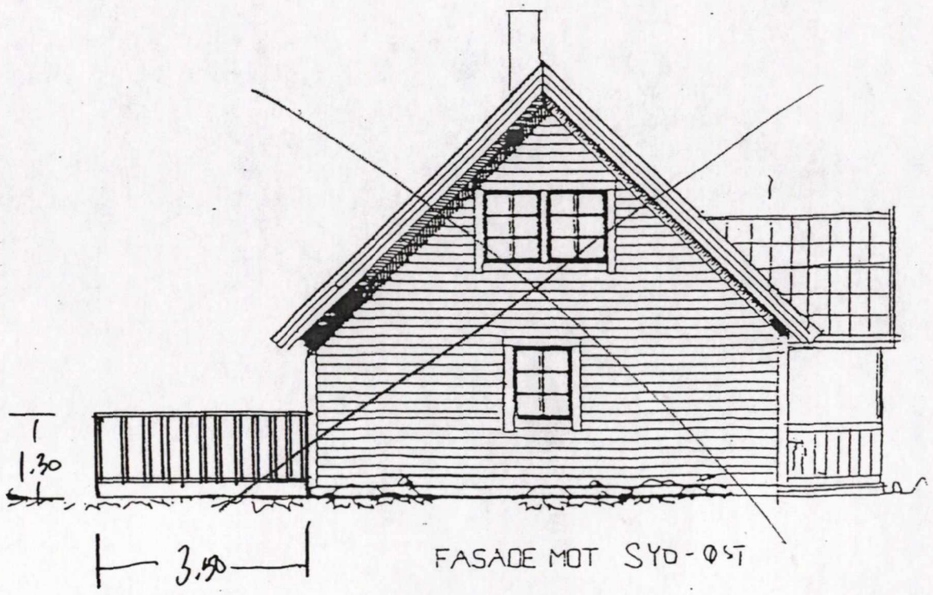


FASADE MOT NORD-VEST

SE SKISSE FOR
STOLPER + DØR

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 15 APR. 2002 Ark: 02/07750-004
Arkivkode: 107/632
Sbh.: HEGTOR Ark.:

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 6.6.95 Reg.nr.
Arkivnr. B 107/632
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.



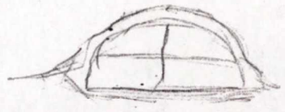
FASADE MOT SYD-ØST

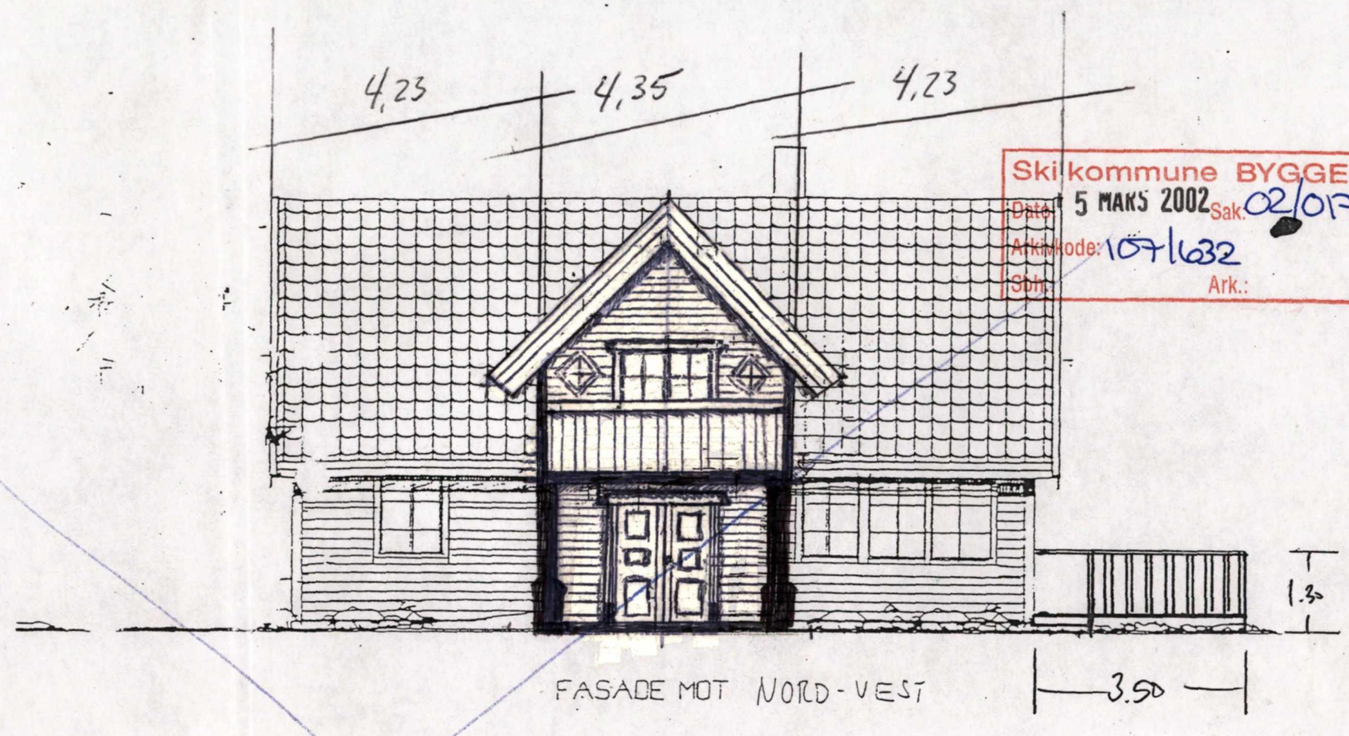
SPØRSSES FØ IKKE INVI . BLOCK WATNES LEVERANSE

TOMT 24 REV. VINDUER/TAK 24.3.94. T.N.

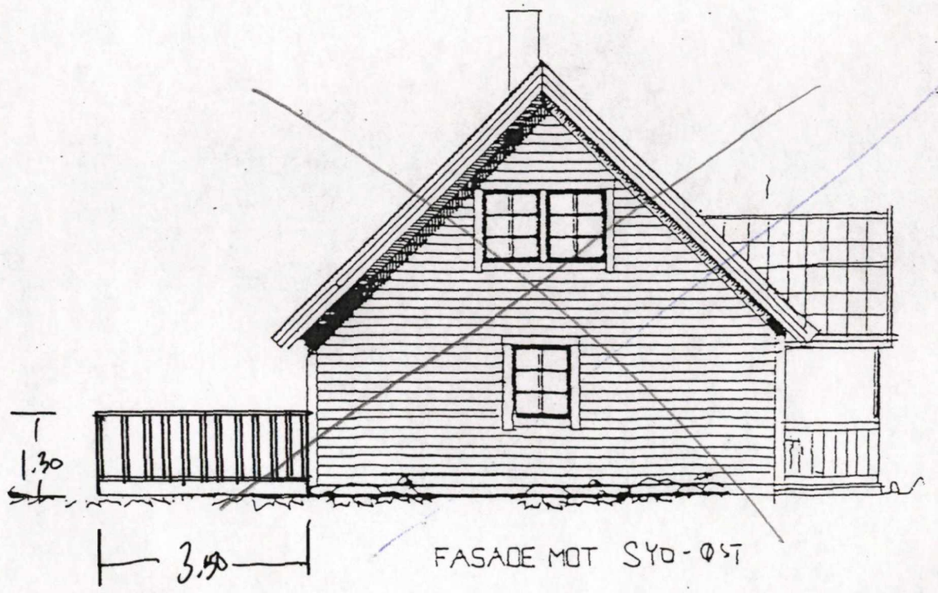
REV. PIPE 21/10-93 GHM

ENEBOLIG FOR : BLOCK WATNE A/S			
FASADER BØLERÅSEN E8/E9 SKI KOMMUNE			
Block Watne	TEGN. HUSTOFT	TEGNINGS NR. A3 - 324	
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	OBJEKTT NR.	HUSTYPE:
	DATO 24.12.92	80331	BLOCK II ALT.1.5
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS		





FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER FJERNES IKKE I BLOCK WATNES LEVERANSE

Ski kommune BYGGESAK
Dato: 5 MARS 2002 Sak: 02/01750
Arkivkode: 107/632
Sbh.: Ark.:

GÅR 4T

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 6.6.95 Reg.nr.
Arkivnr. B 107/632
Sbh.: Jnr.
Fys.ark.: Kass.

TOMT 24 REV. VINDUER/TAK 24.3.94. T.N.

REV. PIPE 21/10-93 GHM

ENEBOLIG FOR : BLOCK WATNE A/S			
FASADER BØLERÅSEN E8/E9 SKI KOMMUNE			
Block Watne	TEGN. HUSTOFT	TEGNINGS NR. A3 - 324	
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR. 80331	HUSTYPE: BLOCK 33 ALT.1S
	DATO 24.12.92		
ARKITEKT: BLOCK WATNE A.S	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN A.S		

Utskriftsdato:
06.08.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	632	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tømmerveien 3, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer for juli 2026 med forfall 20.07.2026 er betalt.

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

VIKTIG INFORMASJON:

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

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

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

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	632	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømmerveien 3, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	5 684,90 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	4 321,84 kr
Sum	**14 181,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	15 m3	56.54	1/1	0 %	848,06 kr	848,06 kr
Forbruk vann i fjor	15%	15 m3	52.01	1/1	0 %	780,22 kr	780,22 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	15 m3	42.34	1/1	0 %	635,06 kr	635,06 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	15 m3	38.95	1/1	0 %	584,26 kr	584,26 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-12.5 m3	56.54	1/1	0 %	-706,73 kr	-706,73 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-12.5 m3	52.01	1/1	0 %	-650,19 kr	-650,19 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-12.5 m3	42.34	1/1	0 %	-529,21 kr	-529,21 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-12.5 m3	38.95	1/1	0 %	-486,88 kr	-486,88 kr
A konto forbruk vann i år	15%	30 m3	47.17	1/1	0 %	1 415,19 kr	943,46 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	30 m3	49.02	1/1	0 %	1 470,73 kr	980,54 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 737,97 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 346,64 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 720,70 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	141,50 kr
					Sum	**13 956,51 kr**	**9 397,90 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.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

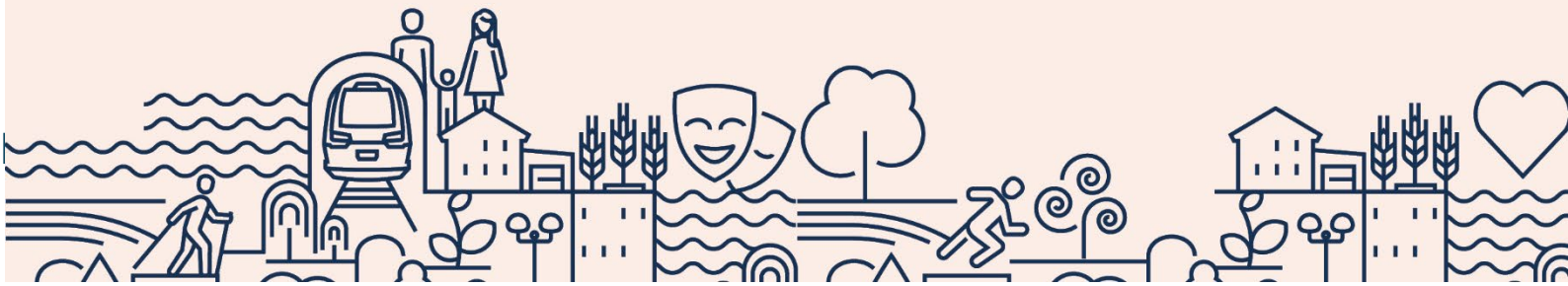
Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

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

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

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

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

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

1.2 Estetikk

Det skal:

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

1.3 Utearealer

Det skal:

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

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

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

1.4 Bo- og boligkvalitet

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

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

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

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

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

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

1.6 Næring

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

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

1.7 Handel

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

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

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

1.8 Plan for midlertidighet

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

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

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

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

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

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

1.10 Renovasjon

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

1.11 Teknisk infrastruktur

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

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

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

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

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

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

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

2.3 Matjord

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

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas etter matjordplanen.

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

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

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

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

2.6 Vassdrag

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

Reguleringsplanen skal:

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

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

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

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

Det skal:

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

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

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

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

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

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

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

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

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

Det skal gjøres en vurdering av tiltakets påvirkning på folkehelsen. Positive og negative helsemessige konsekvenser skal belyses og vurderes, og gis en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

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

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

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

Det skal redegjøres for:

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

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

3.3 Støy

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

- utarbeides støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- utarbeides støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16 kan oppfylles.
- vurderes samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

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

3.4 Luftkvalitet

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

3.5 Elektromagnetisk stråling

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

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

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

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

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

BERNTSEN THOMAS ANDRE
TØMMERVEIEN 3
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100838539
Kundenummer	604352
Fakturadato	20.07.2026
Forfallsdato	**20.08.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00604352100000384**
Fakturabeløp NOK	**1091,17**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 107/632/0/0/5047 - Tømmerveien 3
Eier BERNTSEN THOMAS ANDRE

Kommunale gebyrer august 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	30,00	m3	41,02	1/1	010826-310826	102,55	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	30,00	m3	42,63	1/1	010826-310826	106,58	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010826-310826	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010826-310826	255,07	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	010826-310826	272,07	25%

Netto	**925,18**
MVA	**165,99**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1091,17**

Grunnlag MVA middel sats: 653,11, MVA: 97,97
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.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.

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. 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 **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	**per. år**
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Plankart og bestemmelser 5
Generelle bestemmelser 7
(plan- og bygningsloven § 11-9) 7
§ 1 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 11, pkt. 6) (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 7
§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1) 7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2) 7
§ 4 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3) 8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8
§ 4.2 Overvann 8
§ 4.3 Flomveier 8
§ 4.4 Blågrønn faktor 9
§ 4.5 Tilrettelegging for vannbåren varme 9
§ 4.6 Veier, gater og offentlige byrom 9
§ 4.7 Vann og avløp (VA) 9
§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4) 9
§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5) 10
§ 6.1 Offentlige veier 10
§ 6.2 Vassdrag 10
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 11
§ 6.4 Byggegrense mot dyrket mark 11
§ 7 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 11
§ 7.1 Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg 11
§ 7.2 Bo- og boligkvalitet 13
§ 7.3 Boliger uten krav til heis 13
§ 7.4 Fellesarealer i boliger 14
§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter 14
§ 7.6 Friluftsanlegg 14
§ 7.7 Belysning 14
§ 7.8 Trinnvis utbygging 15
§ 7.9 Klimagassregnskap 15
§ 8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 16
§ 8.1 Beregning 16
§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal 17
§ 9 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 18
§ 9.1 Utforming og innhold 18
§ 9.2 Arealkrav 19
§ 9.3 Terreng 19
§ 9.4 Avstand 19
§ 10 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5) 20
§ 10.1 Formål 20

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

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

Plankart og bestemmelser

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

Kommuneplanens arealdel består av:

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

Definisjon av retningslinje

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak, i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17 Utbyggingsavtaler. Avtalen kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdet.

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

Separate avløpsanlegg skal ikke brukes i tettbygde strøk.

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

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

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

§ 4.2 Overvann

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

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

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

a) 100 meter fra disse innsjøene/tjernene/vassdragene:
    - Assurtjern
    - Gjersjøen
    - Gjersjøelva
    - Nærevann
    - Midsjøvann
    - Rullestadtjern
    - Karlsrudtjern
    - Tussetjern
    - Vientjern
    - Hobølvassdraget/Morsa med disse delstrekninger:

- Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
- Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
- Syverudtjern og Soldaltjernet–Holetjernet–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
- Gjedsjø via Buvannet til Langen
- Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen og mellomliggende vassdrag til Ås grense

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

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

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

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

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

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

Bebyggelse og uteanlegg skal plasseres og utformes slik at det

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Definisjon av verdifull vegetasjon

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

Definisjon av naturarealer

Naturarealer er hovedøkosystemene skog, våtmark, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer. Semi-naturlig mark er et miljø eller en naturtype som er formet av mennesker gjennom langvarig, ekstensiv bruk, som for eksempel slåttemark eller beite.

Definisjon av stort tre

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

Definisjon av arkitektonisk variasjon

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

§ 7.2 Bo- og boligkvalitet

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

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

Retningslinjer:

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

§ 7.3 Boliger uten krav til heis

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

Retningslinje:

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

§ 7.4 Fellesarealer i boliger

Retningslinjer:

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

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

§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter

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

Definisjon av hybel

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

Definisjon av hybelleilighet

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

§ 7.6 Friluftsanlegg

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

§ 7.7 Belysning

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

Retningslinjer:

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

§ 7.8 Trinnvis utbygging

Flomveier

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

Universell utforming

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

Lekeplasser

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

§ 7.9 Klimagassregnskap

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

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

Definisjon av vesentlig naturinngrep

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

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

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 8.1 Beregning

a) Størrelse

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

Boligtype	Felles MUA (MFUA) per 100 m² BRA bolig når det bygges 4 eller flere boenheter	Privat MUA m² per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	100
Konsentrert småhusbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	70 (min .50 m² skal være sammenhengende)
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min.5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Blokkbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	Min. 5
Andre institusjoner	Uteoppholdsareal	
Boliginstitusjoner	15 m² per boenhet	
Skoler	Iht. «Standardprogram for skoleanlegg for Nordre Follo kommune 2024»	
Barnehager	Iht. rundskriv f-08-2006 fra Kunnskapsdepartementet	

Alle arealkravene er minimumskrav. For blokkbebyggelse utenfor prioriterte utbyggingsområder kan kravet til uteoppholdsareal for blokkbebyggelse på bakkeplan fordeles mellom privat MUA og felles MUA, men slik at det er min. 20 m² privat MUA tilhørende hver leilighet på bakkeplan.

Definisjon av prioritert utbyggingsområde

De prioriterte utbyggingsområde vises på temakart #1

Definisjon av uteoppholdsareal

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

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for MUA:

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealene skal også tilfredsstille krav i § 8.2.

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

§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal

Arealene skal:

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

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

Gangadkomster til felles utearealer skal oppfylle krav til universell utforming.

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 9.1 Utforming og innhold

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

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

Lekeplassene skal ha trafikksikker gangadkomst fra barnas bolig.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 9.2 Arealkrav

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

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

§ 9.3 Terreng

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

§ 9.4 Avstand

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

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

Gangveien skal være trafikksikker og trygg.

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

§ 10.1 Formål
Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel

a) Antall parkeringsplasser

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

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

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for parkering:

- Parkeringsarealet
- Teoretiske etasjeplan i rom med stor høyde

b) Antall gjesteparkeringsplasser

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

c) Antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

Retningslinjer:

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

§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil

a) Plassering av parkeringsplasser

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

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

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

Retningslinjer:

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

b) Utforming av bilparkeringsplasser

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

c) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel

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

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

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

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

§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6)

§ 12.1 Støy

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

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

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

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

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindturbiner	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Definisjon av støyfølsom bebyggelse

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

b) Plassering

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

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

Retningslinjer:

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

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	Bygge- og anleggsvirksomhet er ikke tillatt	Bygge- og anleggsvirksomhet er ikke tillatt
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

d) Begrensning av støy i bygge- og anleggsfasen

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

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

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

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

§ 12.2 Luftkvalitet

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

§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer

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

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

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

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

Definisjon av stort tre

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

§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord

a) Arealnøytralitet

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

b) Økologisk kompensasjon

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

c) Matjord

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

Definisjon av natur

Natur er hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

Definisjon av dyrket eller dyrkbar jord

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

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

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

§ 13.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø:

- Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.
- Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

- Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.
- Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.
- Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen
Veiens linjeføring skal bevares.

§ 13.4 Historiske veifar

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

Hensynssonen omfatter:

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

§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

Definisjon av arkitektonisk uttrykk

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

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

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

Bestemmelser i § 7 gjelder også for bebyggelse i LNF.

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

§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

Mulighet for merking av kyststi skal vektlegges ved nye tiltak.

§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF

- Nye tiltaket skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere. Det er tillatt med garasje som tilhører boligen.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

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

§ 15.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR FV. 152 RIKÅSTUNNELEN OG FV. 1416 INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (TEMAKART 2)

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

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (TEMAKART 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (TEMAKART 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (TEMAKART 6)

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

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

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

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

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

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

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

- Alle boenheter skal være gjennomgående.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (j§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles ved alle soverom i bolig, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal på stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

§ 16.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3, 4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre disse vilkårene oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i TEK17 (kap. 13, del IV, Lyd og vibrasjoner) oppfylles.
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal minst ett soverom plasseres mot stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i bolig, eller på minst én fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

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

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

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

§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

HENSYNSSONE H320_1 UTREDET FARESONE FLOM

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

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

HENSYNSSONE H320_2 AKTSOMHETSOMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

§ 17.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

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

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED

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

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

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

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

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

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

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

§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetssonen skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet skal omfang av i hensynssonen vurderes. Endring av aktsomhetsområde skal avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre bygg som har betydning for beredskap og samfunnssikkerhet
Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende.

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

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

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

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

Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.

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

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

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

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

HENSYNSSONE H430_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

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

HENSYNSSONE H430_5 ØSTRENG GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

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

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

HENSYNSSONE H430_7 SKORHAUGÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

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

HENSYNSSONE H430_8 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Det må etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_9 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

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

HENSYNSSONE H430_10 KLARA SOLHEIMS VEI
Utbygging skal ikke skje før:

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

HENSYNSSONE H430_11 LEIKVOLLEN
Utbygging skal ikke skje før:

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

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

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

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

HENSYNSSONE H430_14 ROSENHOLM SYD

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

HENSYNSSONE H430_15 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

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

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

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

HENSYNSSONE H430_18 VEVELSTADÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

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

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

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

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

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

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

Utbygging ikke skje før:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 19.2 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

Retningslinjer:

- Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.
- Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi.

Retningslinje:

- Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke.

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder.

Retningslinje:

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

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder.

Retningslinje:

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

§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

Retningslinjer:

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

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

Retningslinje:

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

Viktige kulturmiljøer og kulturlandskap er:

- Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier
- Kråkstad kirke med omgivelser
- Ski kirke med omgivelser
- Bålerud–Sjødal
- Oppegård kirke med omgivelser
- Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn
- Ingierstrand
- Gjersjøen med omgivelser

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

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

Retningslinjer:

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

HENSYNSSONE H570_6 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTID (VEDLEGG – TABELL H570_6)
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

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

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

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

§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H810_8 SKORHAUGÅSEN
For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
For eiendommene i sonen skal det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

§ 21.2 Omforming, H820 (Temakart 15)
HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur, større trær og andre naturelementer, skal bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN
Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, og fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN
Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien. Fortetting kan skje med 3–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 ØSTRENG GÅRD
Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_6 VARDÅSVEIEN
Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_7 KIRKEVEIEN NORD
Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdige boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grønnstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_8 SKORHAUGÅSEN
Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel. I området skal det utvikles gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde.

Retningslinjer:

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

HENSYNSSONE H820_10 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal legges til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H820_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

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

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

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

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

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

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

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

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

Området kan utvikles med eneboliger.

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12)

Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Hensynssone H570_2 Kulturmiljø

Hensynssone H570_7 Enhetlige boligområder

Hensynssone H570_1
Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

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

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

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

Hensynssone H570_2
Kulturmiljø

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

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

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

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

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

Hensynssone H570_7
Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

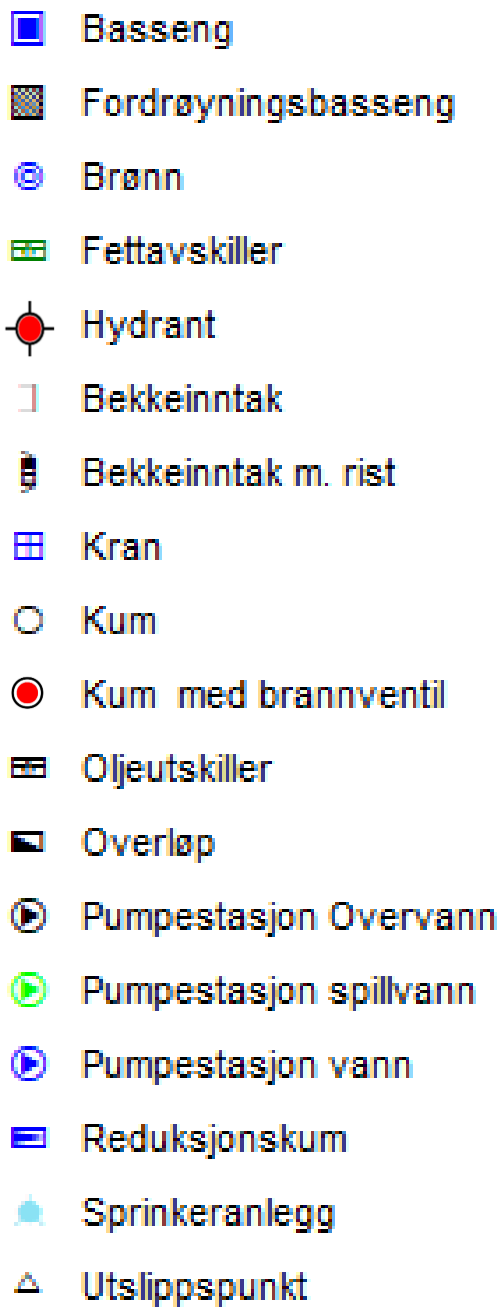
Gnr.	Bnr.	Fnr.
240	841	0
240	842	0
240	843	0
240	844	0
240	845	0
240	846	0
240	847	0
240	848	0
240	849	0
240	850	0
240	851	0
240	852	0
240	853	0
240	854	0
240	855	0
240	856	0
240	857	0
240	858	0
240	859	0
240	860	0
247	174	0
247	188	0
247	189	0
247	227	0
247	228	0
247	229	0
247	230	0
247	231	0
247	232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

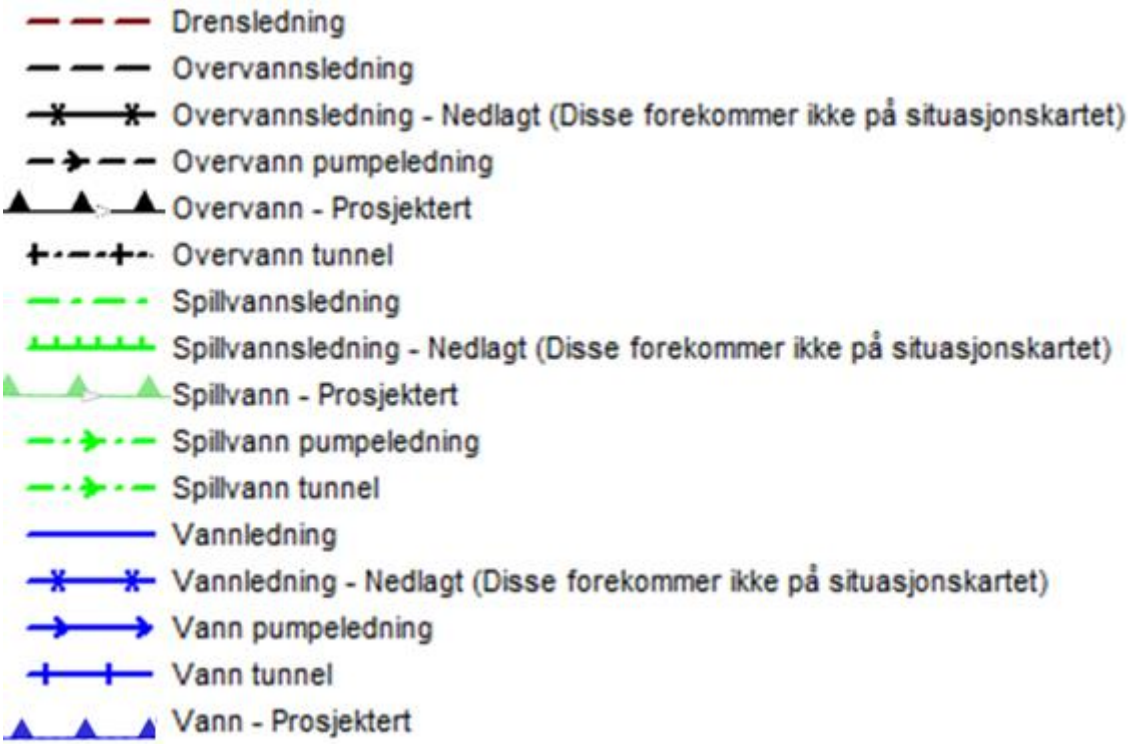
Gnr.	Bnr.	Fnr.
247	249	0
247	250	0
247	251	0
247	252	0
247	253	0
247	254	0
247	255	0
247	256	0
247	257	0
247	258	0
247	259	0
247	260	0
247	261	0
247	262	0
247	263	0
247	270	0
247	271	0
247	272	0
247	273	0
247	274	0
247	275	0
247	276	0
247	278	0
247	279	0
247	280	0
247	281	0
247	282	0
247	283	0
247	284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

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

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

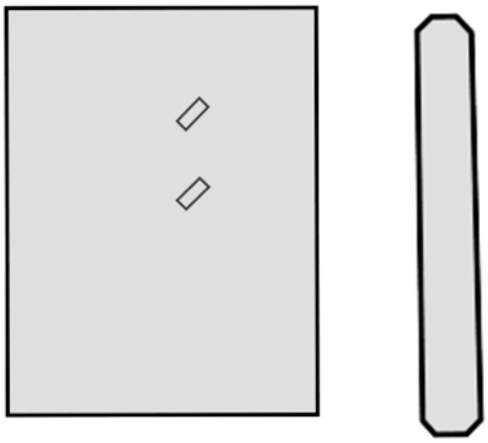
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





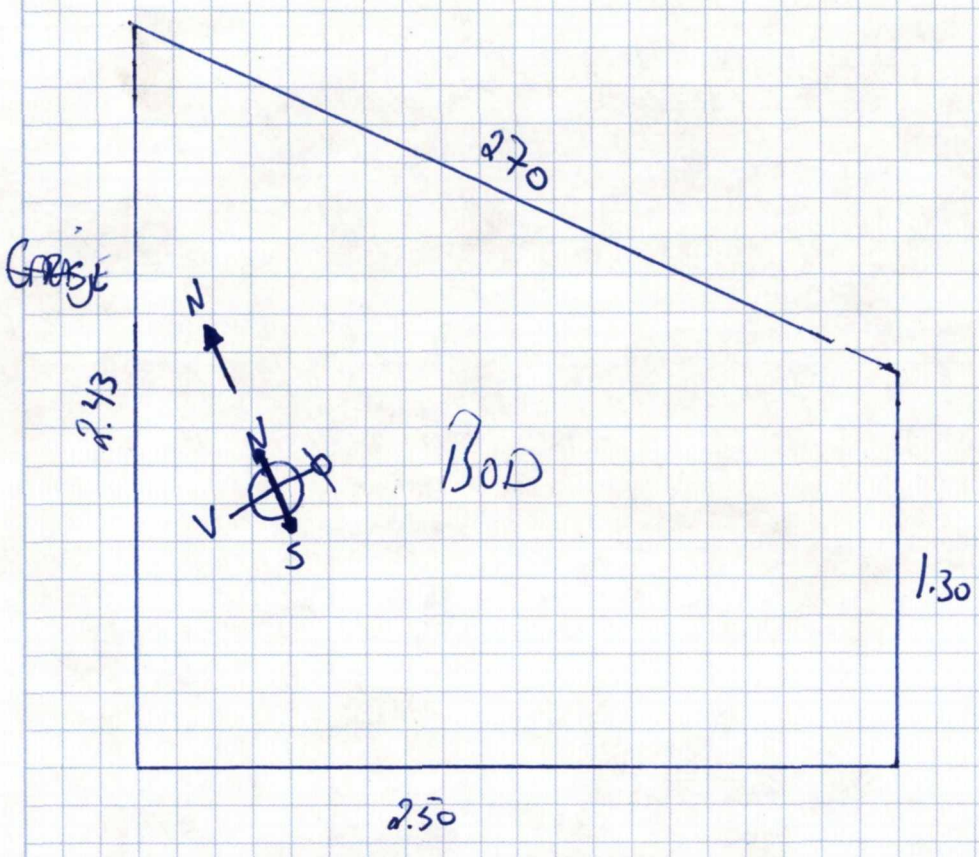
Punktkonstruksjon

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



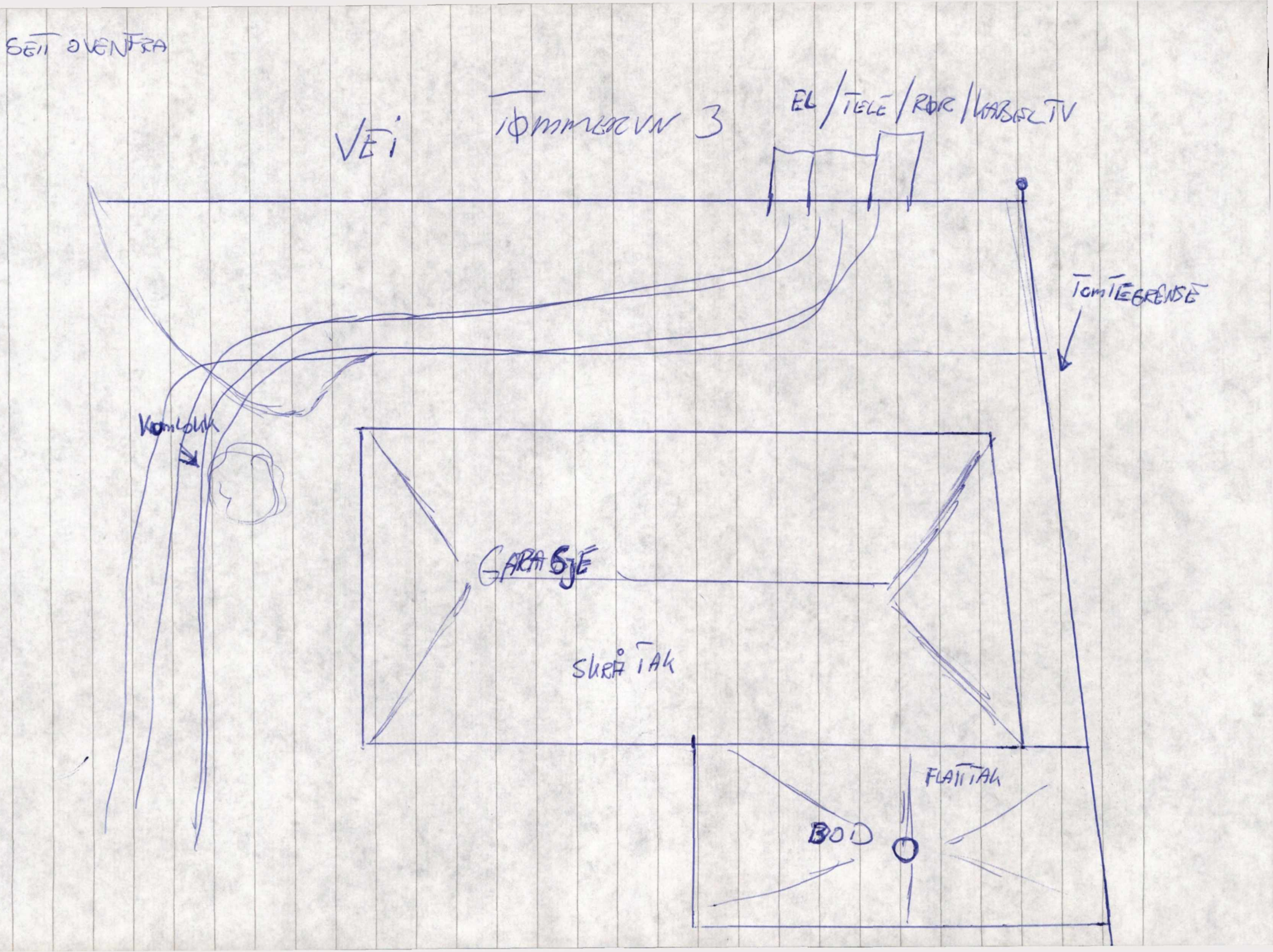
Luna

1:25



SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
25 JAN 2001
Dato:
Sak:
Arkivkode:
Sbh.:
Ark.:

B374


SETT OVENFRA
VEI
TOMMELEVEI 3
EL / TELE / ROR / KABEL TV
TOMTEGRENSE
KOMLOKK
GARASJE
SKRÅTAK
FLATTAK
BOD

13 cm
0,2 cm
10 cm

0,50 cc

0,5 cc

0,5 cc

206 cm

1 of Hoyt

5 cm

15 cm

LECA

Perlit

2"-4" HOYLANTI 9,8cm

22 mm SPÅN

2"-4 HOYLANTI 9,8cm

2"-4 STIVER i mellom

VEGG

SYD ØST

0,5 cc

0,5 cc

2"-4" 5cm

2"-4" LIGGENDE

LEKA

Perlit

22 mm SPON

2" - 4" STÅENDE SOM GÅSIMS FOR TAK TRA SENTER PÅ TAK TIL GÅSIMS ER FALLET 6cm TIL 10cm

SLUK

6cm

10cm

2.99 HØYDE

(24.9 cm)

DENNE VEGG ER INNTIL GARASJE VEGG

UTSPRING 41,5 (4.15 cm)

2" - 4" FURU

5cm HARD PLATE

1 — 2 | 2 - 3 | 3 — 5

10cm

6cm

FALL ISOLASJON Rockwool

FRONT

SYD VEST

2" - 4" FURU

LEGG 15cm OVER BAKKEN

KRYSSING GRAN

Pukk - STEIN

2.46 BREDDE

(24.6 cm)

LEGG NED 10cm GRAVET

Luna

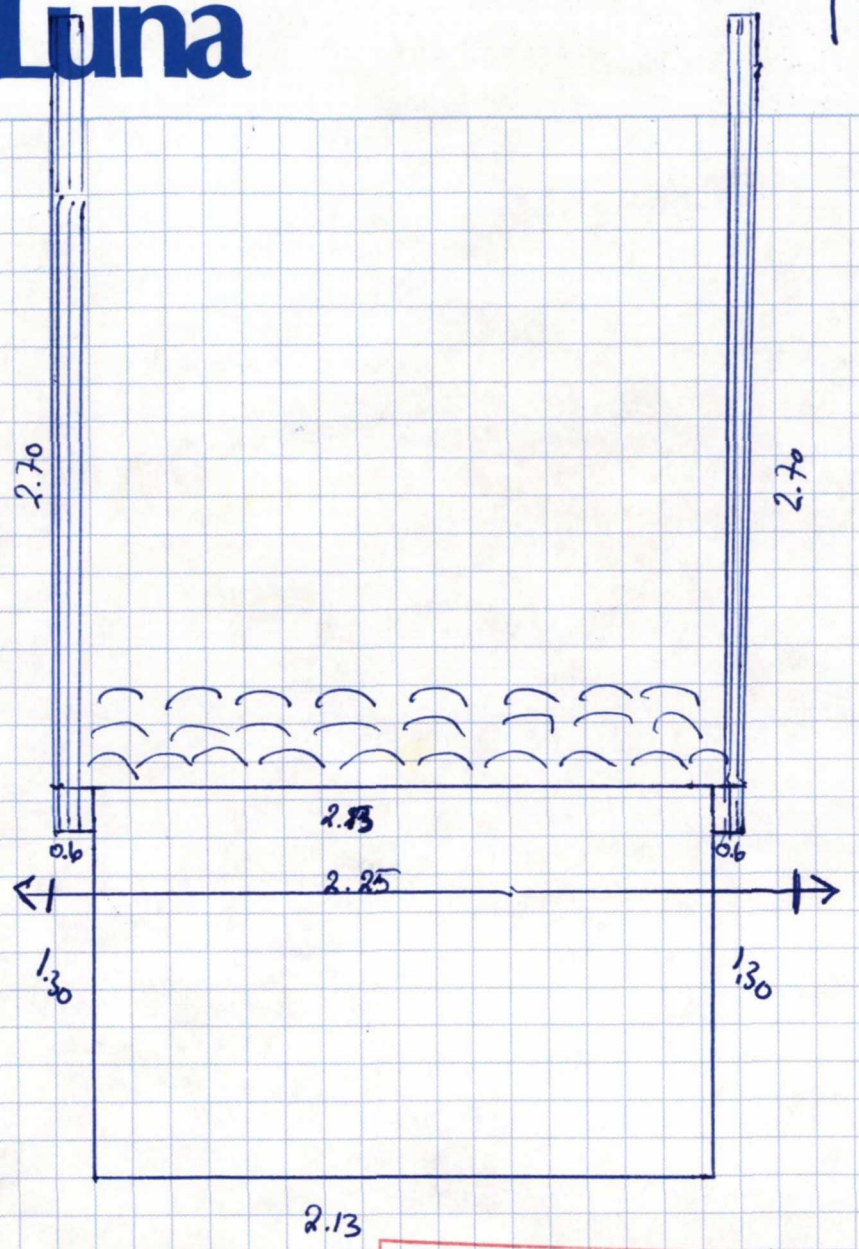
SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 25 JAN 2001 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

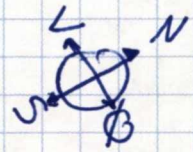


B374

Luna

1:25



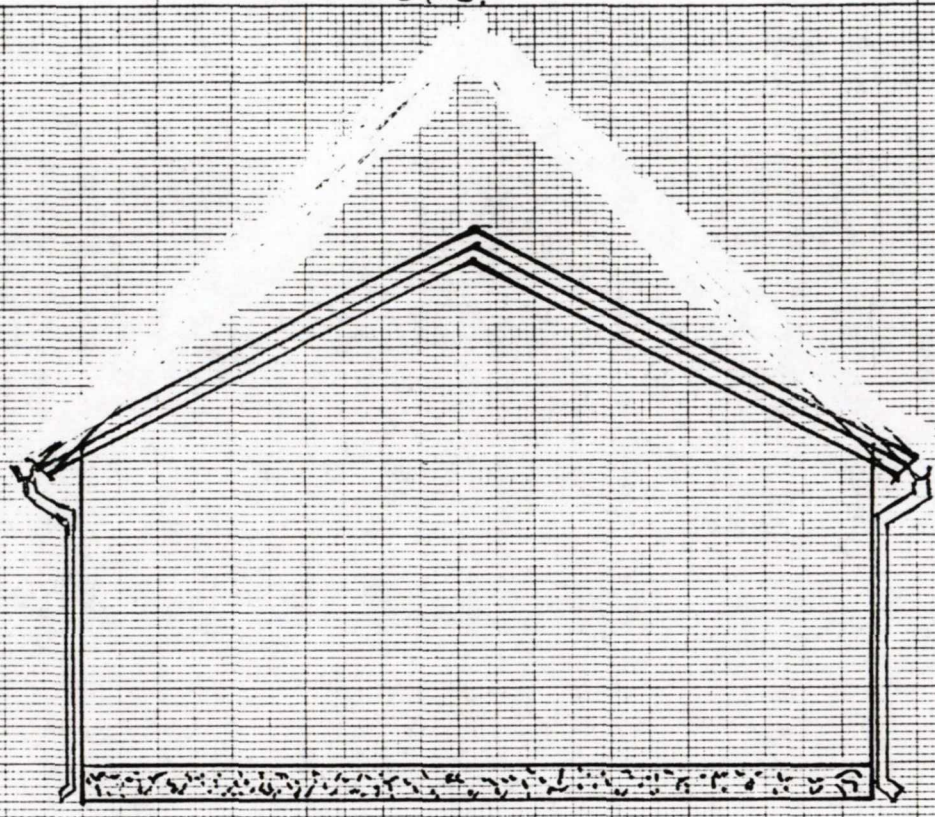


ØSV

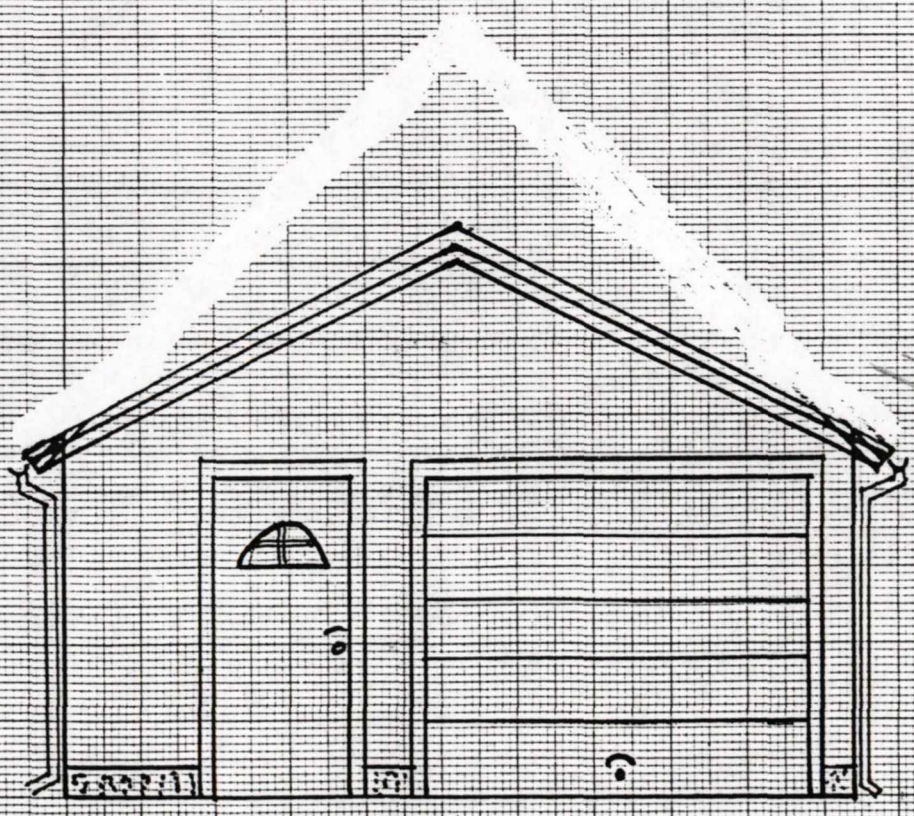
SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 25 JAN 2001 Sak:
Arkivkode:
Sbh.: Ark.:

KOPI FRA ARKIV

5.60 x 5.20	GARAGE TÖMMERVEIEN 3 1405 LANGHUS.	OLA SVANTESSON BEBBE SVANTESSON 107/632 1:50



NORD



SYD

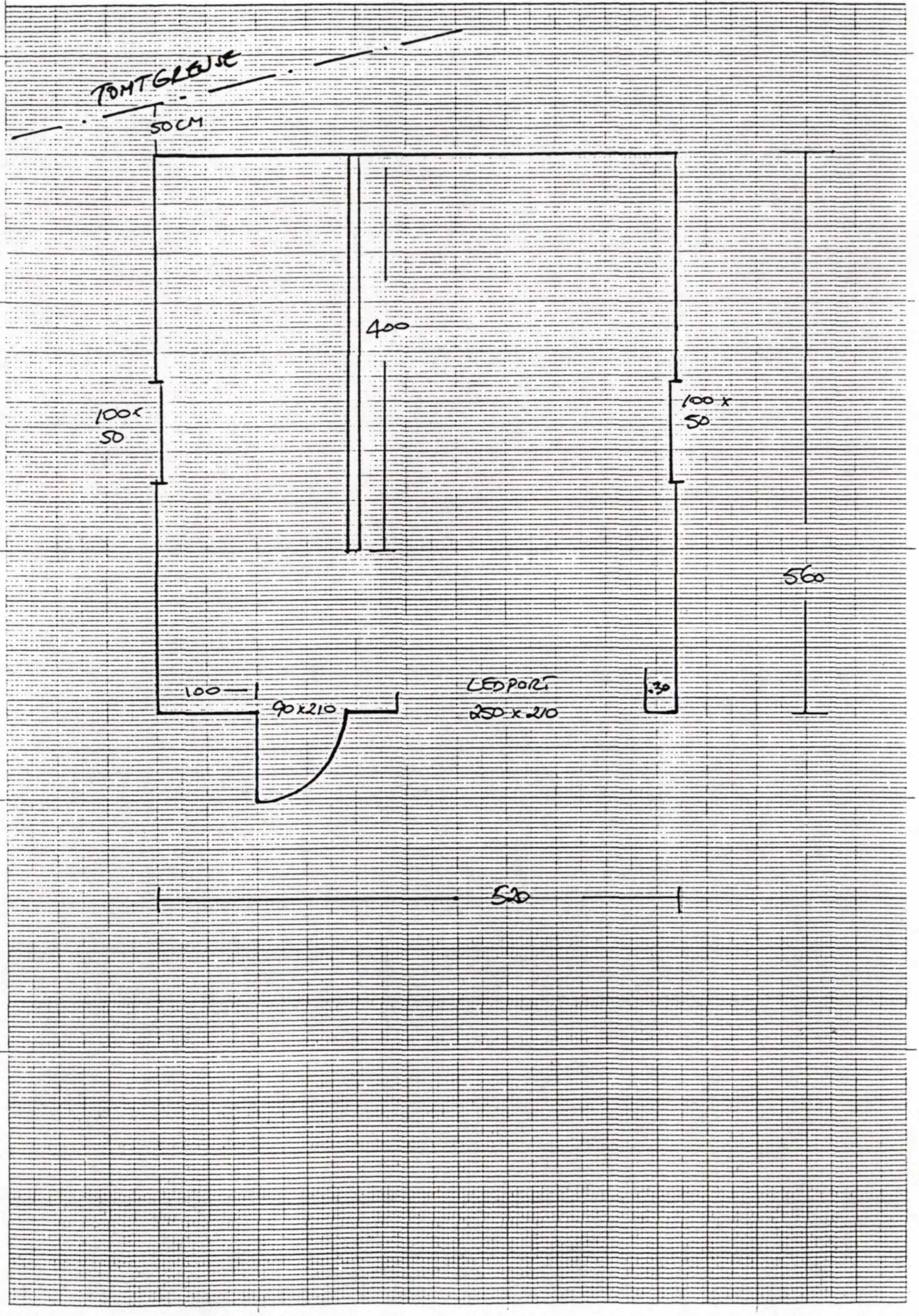
SIS 732501 - 514 A 4 - 1X1 mm

5)

560 x 520

GARAGE
TOMTEVEIEN 3
1405 LANGHUS

OLA SVARTEGGEN
DEGRIE SVARTEGGEN
107/652
1:50

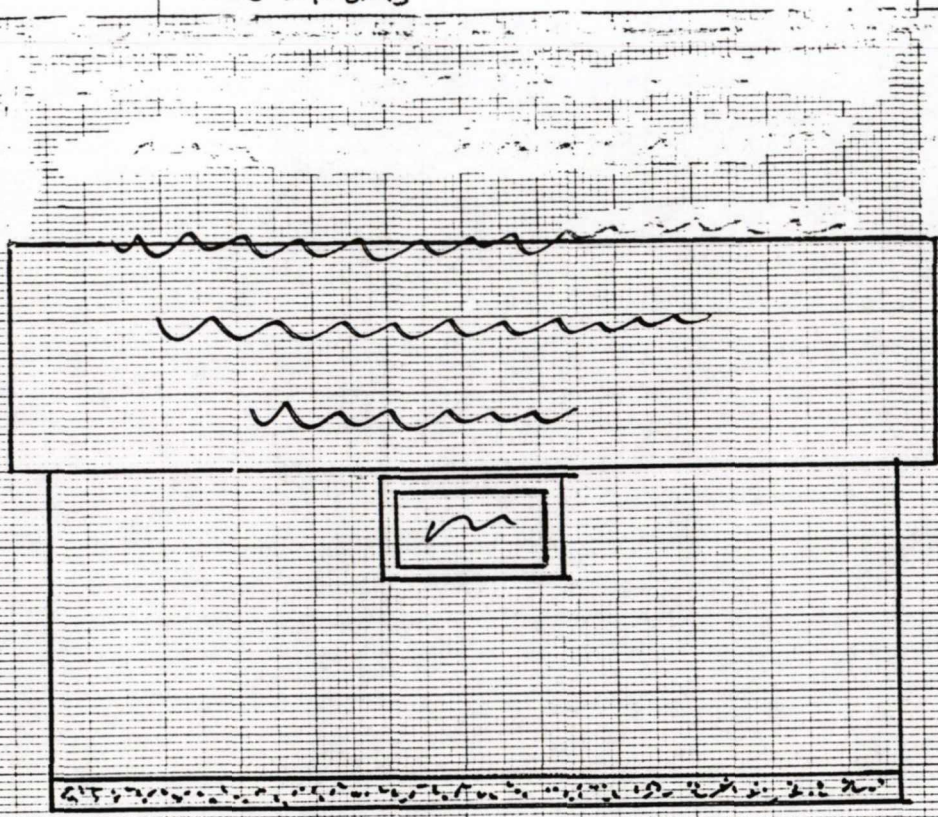


2)

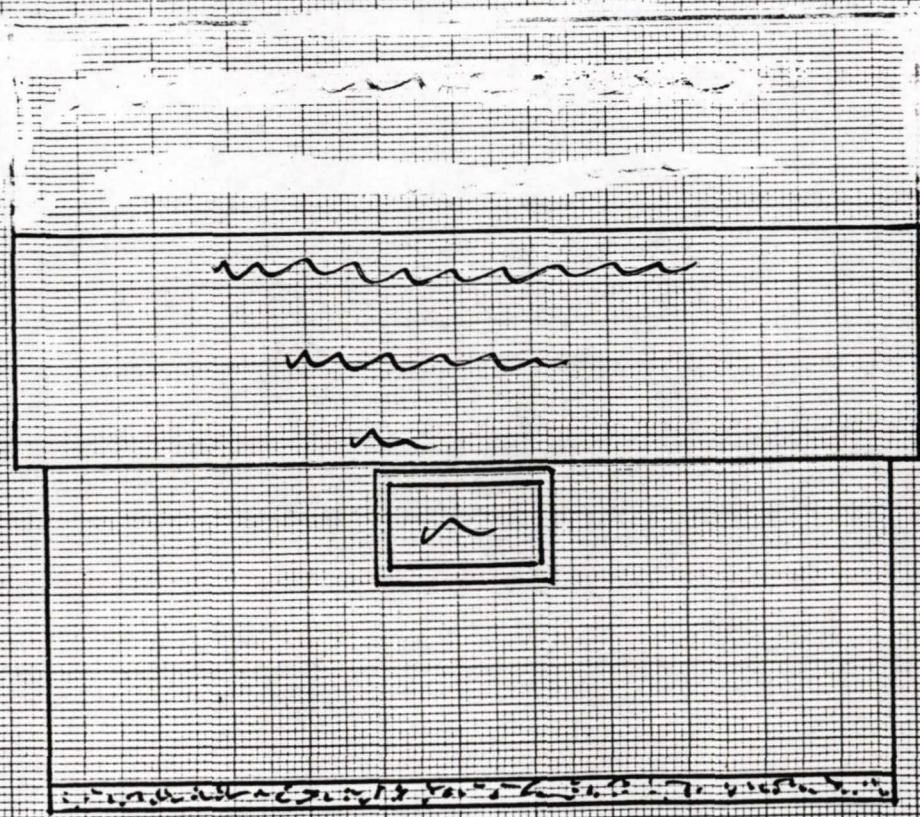
5.60 × 5.20

GARAGE
TÖMMERVÄGEN 3
1405 LANGHUS

OLA SVANTESSON
DEBBIE SVANTESSON
107/632
1:50



ÖST



VÄST

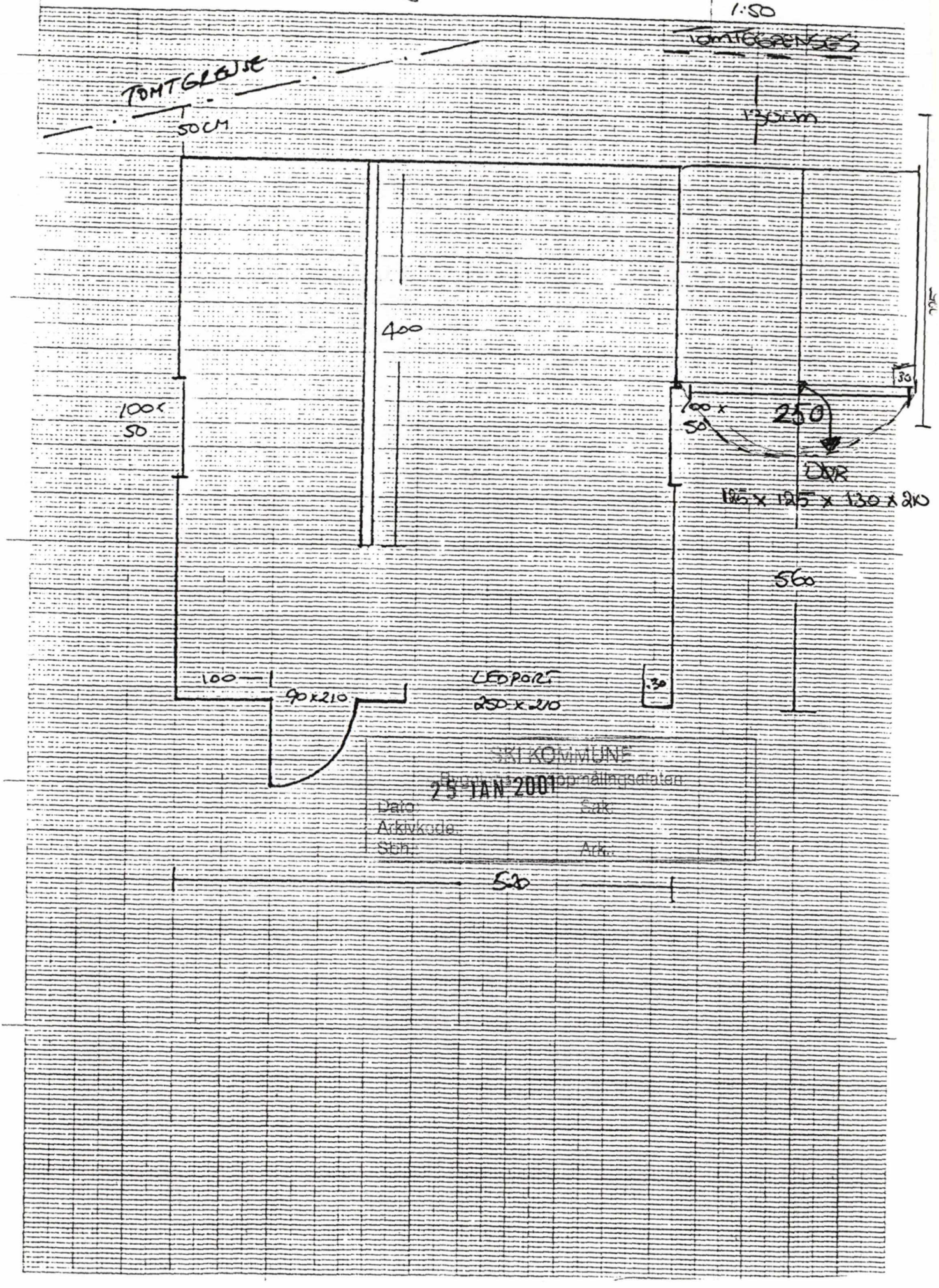
SIS 732501 - 314 A4 - 1:1 mm

3)

560 x 520

GARAGE
TOMTEVEGEN 3
1405 LANGHUS

THOMAS BERNTSEN
VIBEKE BERNTSEN
107/632
1:50



SKI KOMMUNE
Byggesaksoppmålingsdatalen
25 JAN 2001
Dato: Sak:
Arkivkode:
Sign: Ark:

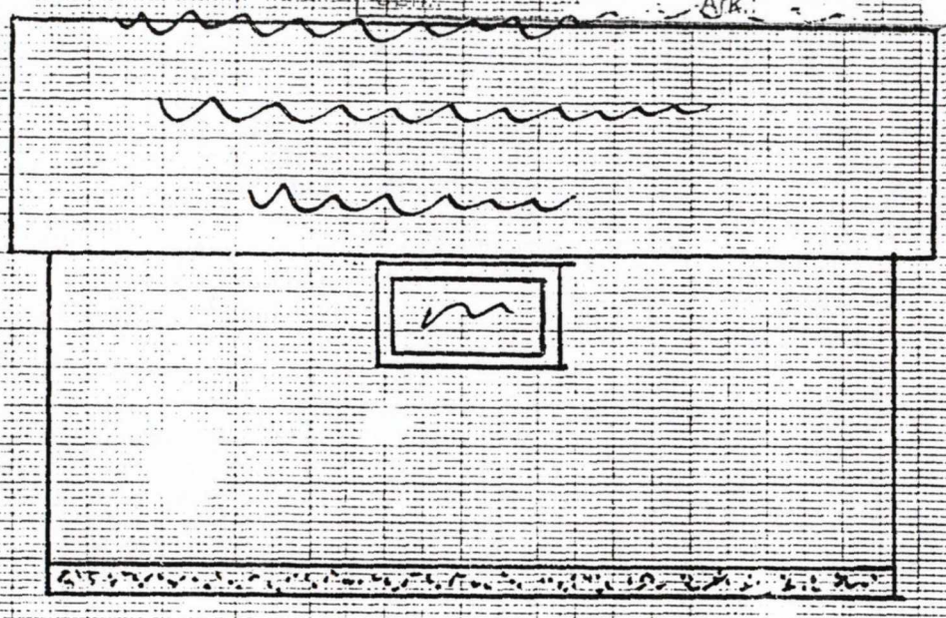
2

S:60 / S:20

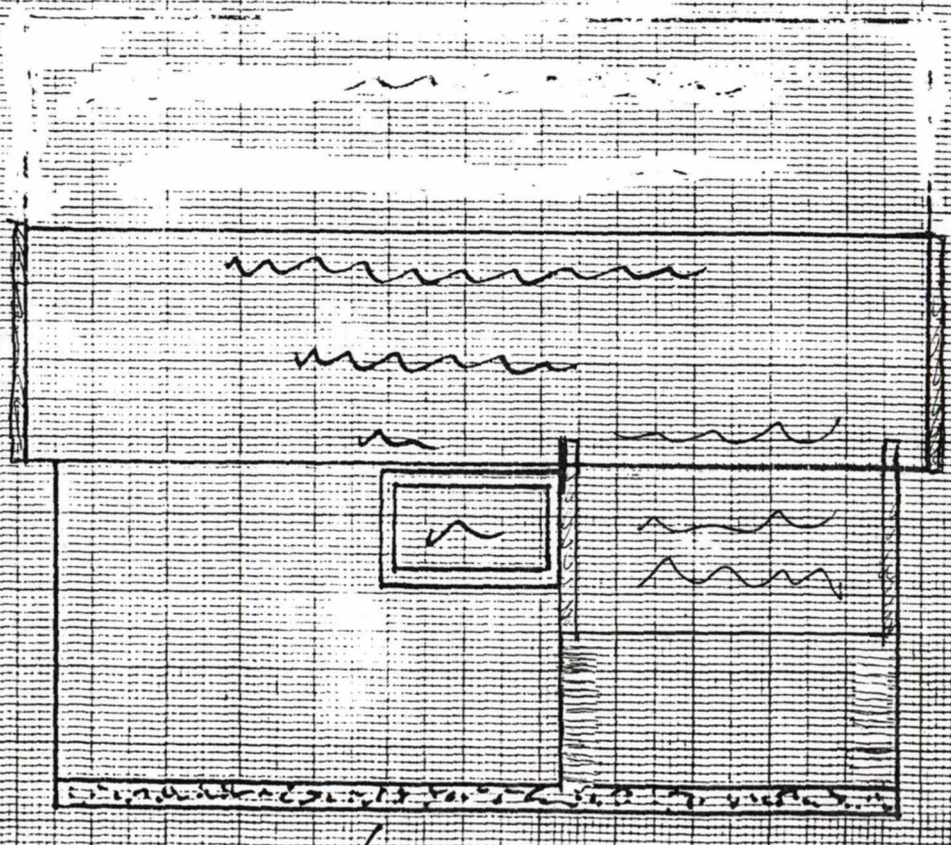
GARAGE
TÖMMERVEGEN 3
1405 LANGHUS

THOMAS BERNTSEN
VIBEKE BERNTSEN
107/632
1:50

SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 25 JAN 2001 Sak:
Arkivkode:
Sign: Ark:



ØST



VEST

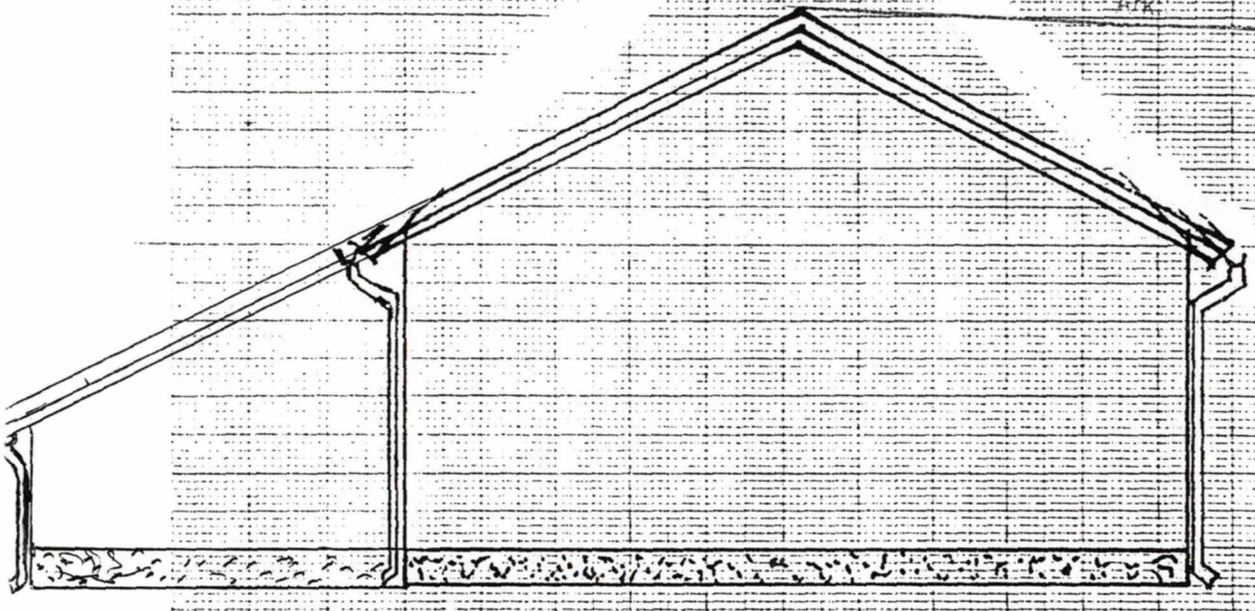
1

5.60 x 5.20

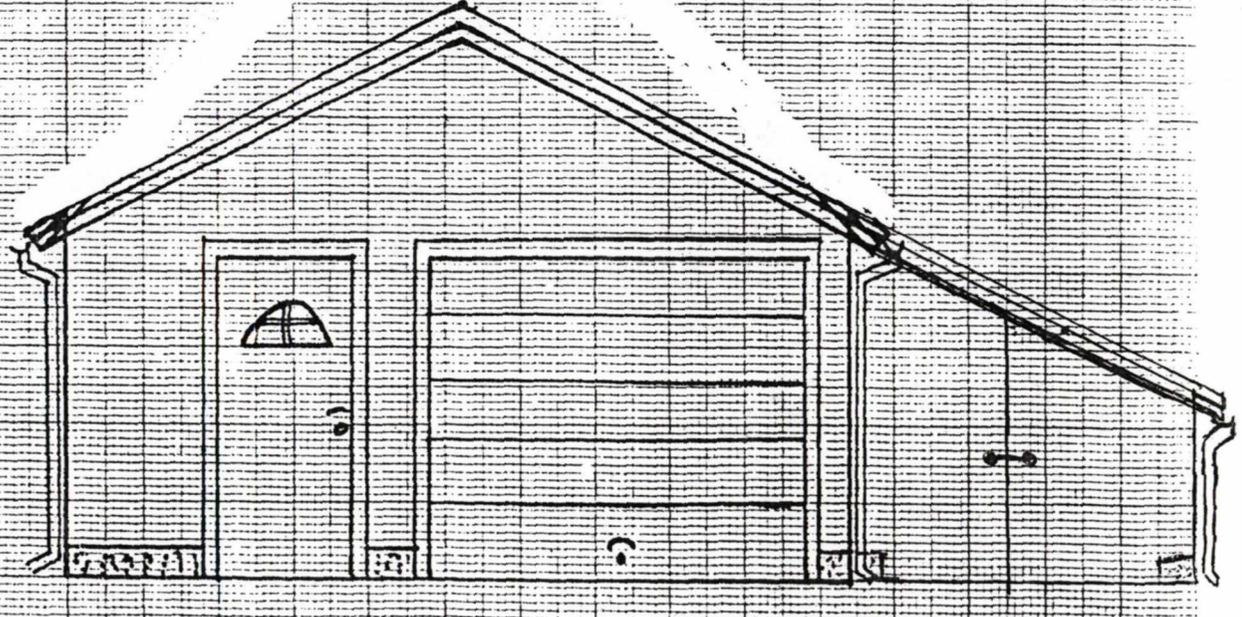
GARAGE
TÖRNEVEIEN 3
1405 LANGHUS.

THOMAS BERNTSEN
VIBEKE BERNTSEN
107/632
1:50

SKI KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsetaten
Dato: 25 JAN 2001
Arkivkode:
Saksnr:
Sak
Ark



NORD



SØ

SIS /32501 314 A1 1 1mm

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

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. veglovens. §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det Ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommune vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i

den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.* ***Sekundærleilighet*** *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m².* *Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

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

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

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

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

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

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

a. Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer eller terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i for av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad
Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.
De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan Ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje
I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold
Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.
Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

g. Renovasjon.
Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier
Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti
Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer
Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav
En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.
I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE
Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON
Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.
Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.
For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Energiattest



Adresse **Tømmerveien 3, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **21.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314474**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17845047**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **632**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **165,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 631 kWh**

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.