

Nabolagsprofil

Jettegryta 5C - Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jettegryta Linje 510	2 min	0.2 km
Vevelstad stasjon Buss, tog	12 min	1 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	13 min	1.1 km
Ski stasjon/terminal Buss, tog	14 min	6.6 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	24 min	21 km

Skoler

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	10 min	0.8 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	11 min	1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min	2.8 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min	0.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min	6.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min	7.4 km

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

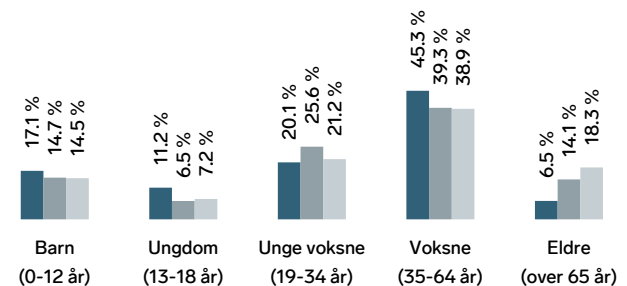
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøleråsen	2 306	880
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min	0.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Bøleråsen Senter PostNord	7 min	0.5 km
Meny Langhus	16 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



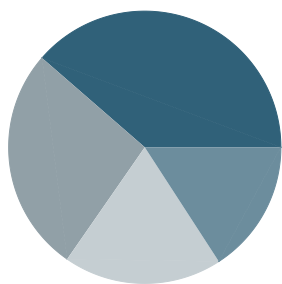
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Bøleråsen skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
Hasselkroken balløkke	6 min
Ballspill	0.5 km
PULS Bøleråsen	6 min
Puls Langhus	7 min

Boligmasse



- 39% enebolig
- 27% rekkehus
- 19% blokk
- 16% annet

«Verken bråk eller sure folk. Hyggelig og trygg tilværelse.»

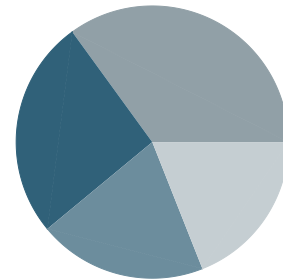
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Langhus Nærcenter	16 min
Apotek 1 Langhus	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



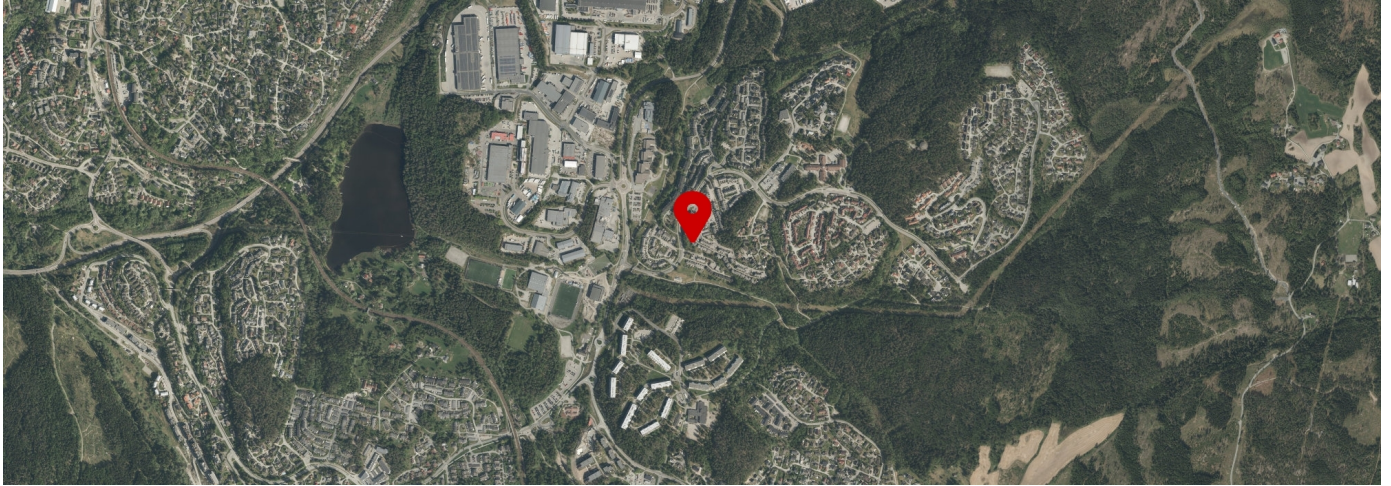
0%

47%

- Bøleråsen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Jettegryta 5C
1405 LANGHUS
Gnr./Bnr.: 107/579
Seksjonsnr. : 4
Nordre Follo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 65 m²

Totalt bruksareal (BRA): 65 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.09.2025

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.09.2025
Referansenummer	15075205
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0177
Hjemmelshaver/selger	Marcin Bocian
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Marcin Bocian
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	11.09.2025 10:44

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jettegryta 5C
Postnummer/sted	1405 LANGHUS
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	107/579
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 538 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1992		

Byggemåte

Selveierleilighet i Jettegryta Realsameie beliggende på Langhus, Nordre Follo kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, gressområder, gjesteparkeringer samt diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer. Støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner av betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Fasader utført i liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer samt balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 115 liter fra byggeår plassert i underskap på kjøkken. Leiligheten er basert på elektrisk oppvarming samt vedfyring. Leiligheten har naturlig tilluft via ventiler kombinert med avtrekksanlegg med styring via kjøkkenventilator.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst i 3.etasje via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-bil lader i felles garasjeanlegg merket "10". I tillegg disponerer leiligheten en bod i garasjeanlegget merket "5c".

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	Kr 0 - 20 000
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
		Konstruksjoner (tilfareergulv, himling og vegger).	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	13	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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. 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, sove, 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)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	58	7		65	25
	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod i garasjeanlegg			Terrasse
SUM	58	7		65	25
Total bruksareal: 65 m²					

Kommentar til areal

Byggetegninger er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Terrassen er oppmålt til 25 m² (TBA).

Boden i garasjeanlegget er oppmålt til 7 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 56 m² P-ROM og 2 m² S-ROM (BRA-i). S-rom består av innvendig bod med tilstøtende innervegger.


Rapport

Våtrom


Baderom vurdert til å være fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater utført i malt tapet. Himlingsflate utført i malt betong. Oppvarming via elektrisk varmelampe på vegg. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap på vegg med overlys samt stikkontakt. Dusjkabinett med glassdører og to-greps armatur. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg tilkoblet avtrekkskanal.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 70,0 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt 14,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 41 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Vannrør | Det registreres kondering på vannrør i sjakt og vandannelser rundt stoppekran. Det er registrert irr og kalkutslag på vannrør som forringer vannrørets levetid. Vannrør bør isoleres tilstrekkelig for å unngå kondensering.

Overflater gulv | Gulvbelegg har sprekker og utettheter i skjøt ved toalett. Utbedring bør påregnes.

Avløpsrør (ink. sluk) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

 TG 3 Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det registreres sprekker og utettheter i skjøt på gulvbelegg. Tettesjikt/slukmansjett er ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Utbedringer av tettesjikt bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder lokal utbedring av gulvbelegget, men gitt våtrommets alder bør en total fornying av tettesjiktet vurderes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000


Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Malte flater mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter på vegg. Innfelt komfyr med platetopp. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Frittstående kjøleskap med frysedel. Innfelt oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeår plassert i underskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Armatur under overskap mangler lyspære. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---------------------------------------	---

	TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. Tiltak anbefales.
--	------	-------------------	---

	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
--	---------	---

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------	--

	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert.
--	-------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Deler av boligen har rom under terreng.

Gulvflater belagt med laminat i stue/kjøkken og parkett i entré og soverom. Veggflater utført i malt tapet. Himlingsflater utført i malt betong. Hvite slette innerdører. Garderobeskap på soverom og i gang.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	Overflater vegger	Fuktskade på vegg i hjørne i stue. Se punkt under Konstruksjoner.
--	-------------------	---

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

	Innerdører	Innerdør til soverom har kontakt med karm/terskel. Justering/tiltak kan vurderes.
--	------------	---

 TG 3	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder (fra byggeår) tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er i tillegg observert skader/symptomer på skader (fuktmerker og svelleskader på vegg i stue). Ifølge styreleder er det vedtatt i styret at utvendig drenering av grunnmuren skal utbedres i løpet av høsten 2025, i regi av sameiet.
---	---	--

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt.

Innvendige skader bør utbedres etter at utvendig drenering er utbedret, og fukttilførsel stoppet.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

	Skorsteiner inne i boligen	Ifølge selgers opplysninger er det utført årlig feiing av pipeløpet hvert år.
--	----------------------------	---

Etasjeskiller - 1. Etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og entré.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 5 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran plassert i luke i vegg på bad. Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeår plassert i underskap på kjøkken. Leiligheten er basert på elektrisk oppvarming samt vedfyring. Leiligheten har naturlig tilluft via ventiler kombinert med avtrekksanlegg med styring via kjøkkenventilator.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran - Stakeluke - Ventilasjon

 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er ikke inspisert i detalj, men anlegget virker tilsynelatende som det skal.

 Stakeluke

Stakeluke plassert i luke i vegg på bad.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Ingen synlig misfarging på støpsel.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

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.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer samt balkongdør med karmen av tre og tolags glass fra byggeår.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Utelys på vegg og uttak for hageslange.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fundamenter



Fundamenter

Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.



TG 2

Platting på terreng

Gulvoverflater fremstår som noe slitt/har etterslep av vedlikehold. Det registreres stedvis svikt i enkelte terrassebord. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. 6kg pulverapparat i tillegg til brannslange på kjøkken.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Takhøyder er målt til ca 2,36 meter i samtlige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 04.09.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

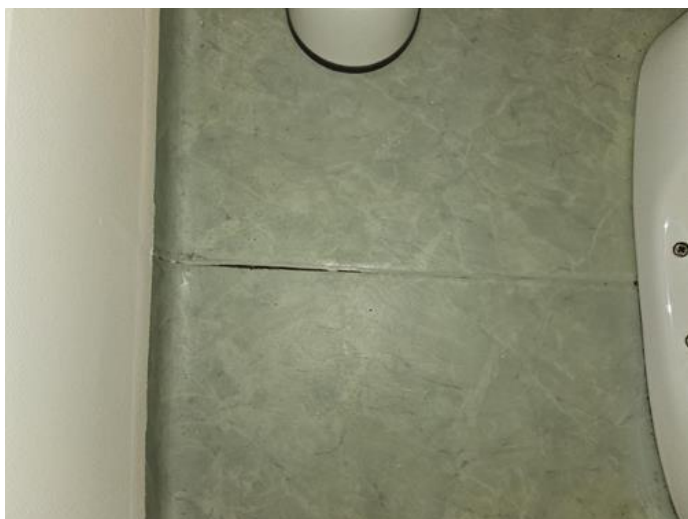
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



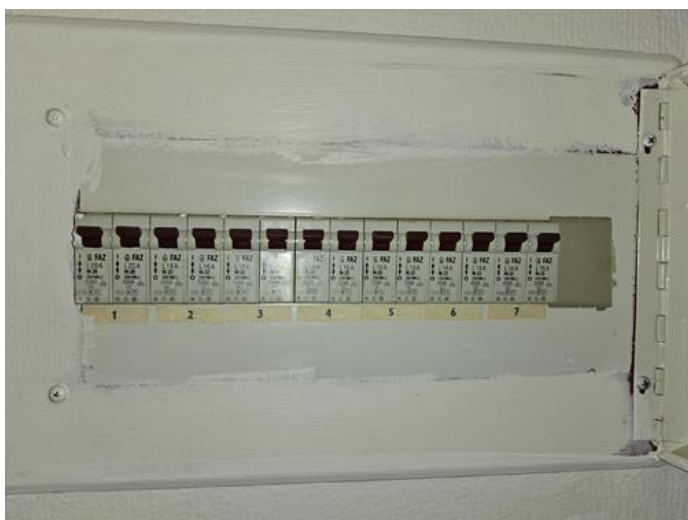
Vannrør - [Kondensering på vannrør]



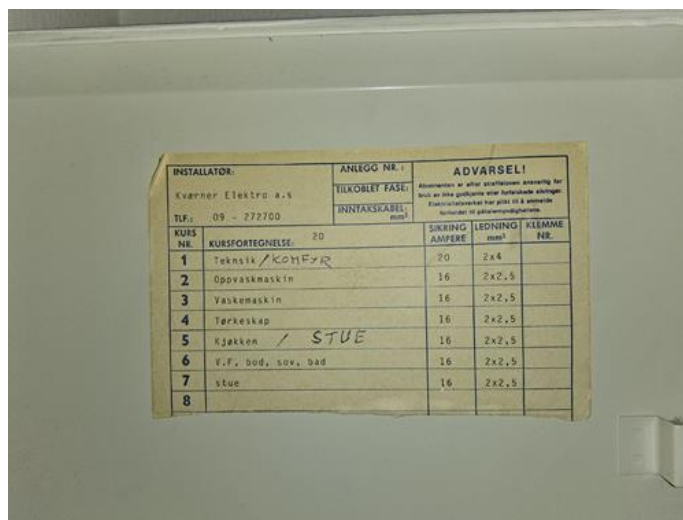
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sprekker i tettesjikt]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Fuktskade på vegg]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



*Konstruksjoner (tilfareergulv, himling og vegger). -
[Fuktmåling i vegg stue]*

Egenerklæring

Jettegryta 5C, 1405 LANGHUS

04 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jettegryta 5C	Jettegryta 5C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

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.

Jeg bor fra November 2020 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Sparebank 1

Informasjon om selger

Selger

Bocian, Marcin

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

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

Beskriv feilen og omfanget

En litej inne pa vegg

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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



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

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

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 leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 95287391

Egenerklærings skjema

Name

Bocian, Marcin

Date

2025-09-04

Identification

 **bankID** Bocian, Marcin



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bocian, Marcin

04/09-2025
15:48:13

BANKID

VEDTEKTER FOR SAMEIET JETTEGRYTA 3 - 7

Vedtatt i årsmøte
den 27. mai 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Jettegryta 3 -7, og har gårdsnummer 107 og bruksnummer 579 i Ski kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6. februar 1992.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan

fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

2.5. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. **Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens brukers, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheter etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. **Ordinært årsmøte**

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

behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret i fellesskap representerer seksjonseierne utad. Styrets leder alene tildeles prokura.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2.

Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.

REGNSKAP OG REVISJON

10.1.

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2.

Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11.

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Regnskap Sameiet Jettegryta 3-7 for 2024

Aktiva per 31.12			Budsjett	Forventet	Faktisk	Differanse
Saldo		49 708,47 kr	Avdrag	29 500kr	29 217,04kr	283kr
Utestående Fordringer		12 694,00 kr	Renter	10 000kr	11 580,27kr	-1 580kr
Total		62 402,47 kr	Korstiktig Gjeld			0kr
			Inntekter	-87 500kr	-92 250kr	4 750kr
Gjeld per 31.12			Forsikring	31 000kr	35 561kr	-4 561kr
Bedriftslån		131 984,69 kr	Omkostninger	328	235,00kr	93,00kr
Kortsiktig gjeld			Huseierens landsforening	2 130kr	2 130,00kr	
Total		131 984,69kr	Strøm	4 200kr	3 582,56kr	617kr
			Styreonorar	0kr	0kr	0kr
			Vedlikehold	4 000kr	0kr	4 000kr
Total per 23.12			Total			
Akiva - Gjeld		69 582,22kr				3 602,13 kr
			Inntekter/Utgifter	Verdi		
			Inntekter	-92 250,00kr		
Endring i balanse	Overført fra tidligere	Endring	Utgifter	83 407,26kr		
Bankkonto	47 012,64kr	2 695,83kr	Total	-8 842,74kr		
Bedriftslån	161 207,73 kr	-				

Notater

Fordringer:	Manglende innbetalinger fra leiligheter: kvartal 1 - 1 manglende. Kvartal 2- 1 manglende. Kvartal 4- 2 manglende.
Vedlikehold:	Ingen vedlikehold: Hull i undertak J3 - estimert pris 8.125,- vedtatt utbedret, enstemmig på styremøte
Korstiktig Gjeld	Ingen kortsiktig gjeld

Transaksjoner

Dato	Referanse	Notat	Konto	Beløp
2.1.2024	797476875	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr2
2.1.2024	797475875	Omkostninger	Utgifter: Omkostninger	kr2
2.1.2024	504797170	Lån	Eiendeler:Bank Konto	-kr 10 499
02.01.2024	504797170	Lån	Gjeld:Bedriftslån	kr7 485,21
2.1.2024	504797170	Lån	Utgifter:Renter	kr2 944,53
2.1.2024	504797170	Lån	Utgifter:Omkostninger	kr70,00
08.01.2024	797410107	Huseierens Landsforbund	Eiendeler:Bank Konto	-kr2 130,00
08.01.2024	797410107	Huseierens Landsforbund	Utgifter:Vedlikehold	kr2 130,00
08.01.2024	910034020	Kim Timothy Engh	Eiendeler:Bank Konto	kr2 694

08.01.2024	910034020	Kim Timothy Engh	Inntekter:Fellesintekter:J5A	kr-2 694				
08.01.2024	281179343	Hanne Otterstad J3	Eiendeler:Bank Konto	kr4 612				
08.01.2024	281179343	Hanne Otterstad J3	Inntekter:Fellesintekter:J3	-kr4 612,00				
08.01.2024	144079343	Marit Karlsson J5B	Eiendeler:Bank Konto	kr5 388				
08.01.2024	144079343	Marit Karlsson J5B	Inntekter:Fellesintekter:J5B	-kr5 288				
08.01.2024	797631933	Marcin Bocain J5C	Eiendeler:Bank Konto	kr5 388,00				
08.01.2024	797631933	Marcin Bocain J5C	Inntekter:Fellesintekter:J5C	-kr5 388,00				
25.01.2024	797620071	Smart Energi A/S	Eiendeler:Bank Konto	-kr309,50				
25.01.2024	797620071	Smart Energi A/S	Utgifter:Strøm	kr309,50				
01.02.2024	797476956	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr3,50				
02.02.2024	797476956	Omkostninger	Utgifter: Omkostninger	kr3,50				
25.02.2024	797620750	Smart Energi A/S	Eiendeler:Bank Konto	-kr325,73				
25.02.2024	797620750	Smart Energi A/S	Utgifter:Strøm	kr325,73				
26.02.2024	797410232	Fremtind Forsikring AS	Eiendeler:Bank Konto	-kr9 325,00				
26.02.2024	797410232	Fremtind Forsikring AS	Utgifter:Forsikring	kr9 325				
01.03.2024	797475702	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr3,50				
01.03.2024	797475702	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr3,50				
20.03.2024	144009343	Marit Karlsson J5B	Eiendeler:Bank Konto	kr2 694,00				
20.03.2024	144009343	Marit Karlsson J5B	Inntekter:Fellesintekter:J5B	-kr2 694,00				
20.03.2024	797610373	Tove Wollebek Bakken J7	Eiendeler:Bank Konto	kr4 612,00				
20.03.2024	797610373	Tove Wollebek Bakken J7	Inntekter:Fellesintekter:J7	kr-4 612,00				
25.03.2024	797620772	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr300,48				
25.03.2024	797620772	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr300,48				
26.03.2024	281159343	Hanne Otterstad J3	Eiendeler:Bank Konto	kr4 612,00				
26.03.2024	281159343	Hanne Otterstad J3	Inntekter:Fellesintekter:J3	kr-4 612,00				
26.03.2024	797663793	Greta Ambroziunaite 5D	Eiendeler:Bank Konto	kr2 695				
26.03.2024	797663793	Greta Ambroziunaite 5D	Inntekter:Fellesintekter:J5D	-kr2 694,00				
02.04.2024	797475620	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr2,00				
02.04.2024	797475620	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr2,00				
02.04.2024	504797238	Lån	Eiendeler:Bank Konto	-kr 10 546				
03.04.2024	504797238	Lån	Gjeld:Bedriftslån	kr7 661,64				
02.04.2024	504797238	Lån	Utgifter:Renter	kr2 813,65				
02.04.2024	504797238	Lån	Utgifter:Omkostninger	kr70,00				
25.04.2024	797620241	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr356,21				
25.04.2024	797620241	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr356,21				
02.05.2024	797475472	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr2,00				
02.05.2024	797475472	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr2,00				
10.05.2024	797410267	Fremtind Forsikring AS	Eiendeler:Bank Konto	kr8 742,00				
10.05.2024	797410267	Fremtind Forsikring AS	Utgifter:Forsikring	-kr8 742,00				
25.05.2024	797620191	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr307,84				
25.05.2024	797620191	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr307,84				
03.06.2024	797475636	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr3,50				
03.06.2024	797475636	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr3,50				

23.06.2024	910061803	Kim Timothy Engh	Eiendeler:Bank Konto	kr2 694,00				
23.06.2024	910061803	Kim Timothy Engh	Inntekter:Fellesintekter:J5A	kr-2 694,00				
23.06.2024	910061928	Kim Timothy Engh	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
23.06.2024	910061928	Kim Timothy Engh	Inntekter:Fellesintekter:J5A	kr-2 936				
25.06.2024	797620687	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr263,09				
25.06.2024	797620687	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr263,09				
25.06.2024	797660143	Tove Wollebek Bakken J7	Eiendeler:Bank Konto	kr5 073,00				
25.06.2024	797660143	Tove Wollebek Bakken J7	Inntekter:Fellesintekter:J7	-kr5 073,00				
28.06.2024	797611014	Greta Ambroziunaite	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
28.06.2024	797611014	Greta Ambroziunaite	Inntekter:Fellesintekter:J5D	-kr2 936				
28.06.2024	281189343	Hanne Otterstad J3	Eiendeler:Bank Konto	kr5 073				
28.06.2024	281189343	Hanne Otterstad J3	Inntekter:Fellesintekter:J3	-kr5 073,00				
01.07.2024	797475143	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr2,00				
01.07.2024	797475143	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr2,00				
01.07.2024	504797595	Lån	eiendeler:Bank Konto	-kr10 564,00				
01.07.2024	504797595	Lån	Gjeld:Bedriftslån	kr7 835,95				
01.07.2024	504797595	Lån	Utgifter:Renter	kr2 658,05				
01.07.2024	504797595	Lån	Utgifter:Omkostninger	kr70,00				
01.07.2024	144009343	Marit Karlsson	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
01.07.2024	144009343	Marit Karlsson	Inntekter:Fellesintekter:J5B	kr-2 936				
25.07.2024	797620155	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr261,25				
25.07.2024	797620155	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr261,25				
01.08.2024	797475395	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr42,00				
01.08.2024	797475395	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr42,00				
23.08.2024	797430018	Fremtind Forsikring AS	Eiendeler:Bank Konto	-kr8 742				
23.08.2024	797430018	Fremtind Forsikring AS	Utgifter:Forsikring	kr8 742				
25.08.2024	797620945	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr275,21				
25.08.2024	797620945	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr275,21				
01.09.2024		Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr43,50				
01.09.2024		Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr43,50				
23.09.2024	797475576	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr283,18				
23.09.2024	797475576	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr283,18				
26.09.2024	797660354	Tove Wollebek Bakken	Eiendeler:Bank Konto	kr5 073				
26.09.2024	797660354	Tove Wollebek Bakken	Inntekter:Fellesintekter:J7	kr-5 073				
27.09.2024	797662231	Greta Ambroziunaite	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
27.09.2024	797662231	Greta Ambroziunaite	Inntekter:Fellesintekter:J5D	kr-2 936				
30.09.2024	281109343	Hanne Otterstad	Eiendeler:Bank Konto	kr5 073,00				
30.09.2024	281109343	Hanne Otterstad	Inntekter:Fellesintekter:J3	kr-5 073,00				
01.10.2024	797475468	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr42,00				
01.10.2024	797475468	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr42,00				
01.10.2024	504797014	Lån	eiendeler:Bank Konto	-kr10 564,00				
01.10.2024	504797014	Lån	Gjeld:Bedriftslån	kr7 986,97				
01.10.2024	504797014	Lån	Utgifter:Renter	kr2 507,03				

01.10.2024	504797014	Lån	Utgifter:Omkostninger	kr70,00				
14.10.2024	910042403	Kim Timothy Engh	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
14.10.2024	910042403	Kim Timothy Engh	Inntekter:Fellesintekter:J5A	kr-2 936				
21.10.2024	797630273	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr281,77				
21.10.2024	797630273	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr281,77				
25.10.2024	797420115	Fremtind Forsikring AS	Eiendeler:Bank Konto	-kr8 752				
25.10.2024	797420115	Fremtind Forsikring AS	Utgifter:Forsikring	kr8 752				
26.10.2024	144079343	Marit Karlsson	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
26.10.2024	144079343	Marit Karlsson	Inntekter:Fellesintekter:J5B	kr-2 936				
29.10.2024	797603364	Marcin Bocian	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
29.10.2024	797603364	Marcin Bocian	Inntekter:Fellesintekter:J5C	kr-2 936				
01.11.2024	797475276	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr43,50				
01.11.2024	797475276	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr43,50				
20.11.2024	797630198	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr320,18				
20.11.2024	797630198	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr320,18				
02.12.2024	797475979	Omkostninger	Eiendeler:Bank Konto	-kr42,00				
02.12.2024	797475979	Omkostninger	Utgifter:Omkostninger	kr42,00				
03.12.2024	797620609	Smart Energi As Avtalegiro	Eiendeler:Bank Konto	-kr298,12				
04.12.2024	797620609	Smart Energi As Avtalegiro	Utgifter:Strøm	kr298,12				
30.12.2024	797660008	Tove Wollebek Bakken	Eiendeler:Bank Konto	kr5 073				
30.12.2024	797660008	Tove Wollebek Bakken	Inntekter:Fellesintekter:J7	-kr5 073				
31.12.2024	797680901	Sondre Ødegård	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
31.12.2024	797680901	Sondre Ødegård	Inntekter:Fellesintekter:J5D	kr-2 936				
31.12.2024	910031536	Kim Timothy Engh	Eiendeler:Bank Konto	kr2 936				
31.12.2024	910031536	Kim Timothy Engh	Inntekter:Fellesintekter:J5A	kr-2 936				
31.12.2024	281119343	Hanne Otterstad	Eiendeler:Bank Konto	kr5 073				
31.12.2024	281119343	Hanne Otterstad	Inntekter:Fellesintekter:J3	-kr5 073				

Referat fra Årsmøte Sameiet Jettegryta 3 til 7

Table of Contents

1. Fremmøtte
2. Godkjenning av innkalling
3. Referent
4. Agenda - Punkt 1 - Valg av nytt styremedlem
5. Agenda - Punkt 2 - Vedtekter
6. Agenda - Punkt 3 - Gjennomgang av Regnskap
7. Agenda - Punkt 4 - Arbeid med drenering
8. Agenda - Punkt 5 - Annet
 - 8.1. Lukt i oppgang
 - 8.2. Tilgang til Huseiernes Landsforbund
 - 8.3. Belysning i gang
 - 8.4. Smekklås
 - 8.5. Dørmatter
 - 8.6. Klipping av hekk

1.

Fremmøtte

- [✓] 3 - Hanne Otterstad (Styreleder)
- [✓] 5A - Kim Timothy Engh & Laura Pantleo
- [] 5B - Marit Karlsson
- [] 5C - Marcin Bocian
- [✓] 5D - Katja Malinic
- [✓] 7 - Tove Bakken (Styremedlem)

2.

Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent enstemmig

3.

Referent

Kim Timothy Engh (J5A) stiller som referent. Enstemmig vedtatt.

4.

Agenda - Punkt 1 - Valg av nytt styremedlem

Leilighet 5d er solgt, og ny eier flyttet inn. Tidligere styremedlem fratrudd grunnet flyttingen. Nytt styremedlem må velges.

Katja Malinic stiller til valg. Enstemmig vedtatt.

5.

Agenda - Punkt 2 - Vedtekter

Tema om fremleie tatt opp i lys av hendelser relatert til leilighet 5C. Styret ønsker godkjenning til å utforme nytt paragraf i vedtektene med tanke på fremleie.

Enstemmig vedtatt.

Styre skal oppdaterte vedtekter for godkjenning.

6.

Agenda - Punkt 3 - Gjennomgang av Regnskap

Regnskap gjennomgått. Utfordringer rundt manglede innbetalinger er tatt opp. Diskutert behov for økte fellesutgifter, varsling kommer bli sent ut.

Regnskap enstemmig godkjent

7.

Agenda - Punkt 4 - Arbeid med drenering

Fortsatt pågående sak, tilbud innhentes nå.

Ingen vedtak for dette punktet.

8.

Agenda - Punkt 5 - Annet

8.1.

Lukt i oppgang

Ufin lukt i oppgang, trolig fra en av enhetene i oppgangen. Det foreslås at styret skal rådeføre seg med Huseiernes Landsforbund for å finne beste fremgangsmåte

Katja Malinic (styremedlem) tar oppgaven.

Enstemmig godkjent.

8.2.

Tilgang til Huseiernes Landsforbund

Tilgang til huseiernes mangler, Kim sjekker.

8.3.

Belysning i gang

Lamper i felles oppgang benytter lysstoffrør, og må er erstattes. Forslag å erstatte all tre lamper med nye med LED og bevegelsesensor.

Enstemmig vedtatt.

Hanne (J3) og Tove (J7) sjekker best pris.

8.4.

Smekklås

Ytterdør til felles leiligheter står ofte ulåst eller på gløtt. Forslag fremmet for å sette inn smekklås istedenfor. 3/4 stemmer for å bytte ut dette, men utsettes til 2026 av budsjett-årsaker. Tove (J7) henter fram tilbud.

8.5.

Dørmatter

Forslag fremmet fra Laura (5A) om å bytte ut de to dørmattene ved felles inngang, mot fremlagt kvittering. Enstemmig godkjent.

8.6.

Klipping av hekk

Diskutert klipping av hekk ved inngangsdør, samt annen vekst rundt sameiet. Tove (J7) sjekker med kommunen for klipping av høye hekker. Saks for mindre busker kan lånes lokalt. Ingen vedtak.

Signert

Hanne Otterstad (Styreleder, J3)

Katja Malinic (J5A)

Kim Timothy Engh (J5A)

Tove Bakken (J7)

Sameiet Jettegryta 3-7
Jettegryta 3
1405 LANGHUS

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
0540.08.39184 Bedriftskonto	49.708,47	0,00	0,00
SUM	49.708,47	0,00	0,00

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00999548512

Skatteetaten fordeler gjeld og fradragstiltak og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkkonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.

Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.



Informasjon til Innskytere om innskuddsgarantiordningen

DNB10.003.11 1001 Copyright SPAMA 2021.12.01 (v. 2021.12.01)

Innskudd i DNB Bank ASA er beskyttet av: Bankenes sikringsfond 1)
Grense for beskyttelsen: 2 000 000 norske kroner pr. innskyter og pr. kredittinstitusjon 2)
Tilleggsbeskyttelse: Dersom innskuddene dine skulle overstige grensen på 2 000 000 norske kroner kan du i visse tilfeller ha krav på en ubegrenset tilleggsbeskyttelse. Det kan gjelde innskudd gjort på din konto de siste 12 måneder som er knyttet til kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. 3)
Hvis du har flere innskudd i den samme kredittinstitusjonen: Alle dine innskudd i DNB Bank ASA legges sammen og summen er omfattet av grensen på 2 000 000 norske kroner.
Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer: Grensen på 2 000 000 norske kroner gjelder separat for hver innskyters andel av innskuddet 4)
Tilbakebetalingsperiode hvis kredittinstitusjonen ikke kan innfri forpliktelsene sine: 7 arbeidsdager 5)
Tilbakebetalingsvaluta: Erstatning gis i norske kroner
Kontakt: Bankenes sikringsfond Pb. 1213 Vika, 0110 Oslo
Ytterligere opplysninger: www.bankenessikringsfond.no

1. Ordningen som er ansvarlig for beskyttelse av ditt innskudd

Ditt innskudd er dekket av en lovbestemt innskuddsgarantiordning. Hvis din kredittinstitusjon skulle bli insolvent, vil dine innskudd i alle tilfeller bli tilbakebetalt opp til 2 000 000 norske kroner av innskuddsgarantiordningen.

2. Ordinær grense for beskyttelse

Hvis et innskudd er utilgjengelig fordi en kredittinstitusjon er ute av stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser, tilbakebetales innskytere av en innskuddsgarantiordning. Tilbakebetalingen dekker opp til 2 000 000 norske kroner pr. kredittinstitusjon. Det betyr at alle innskudd i det samme kredittinstitusjon legges sammen for å fastsette dekningsnivået. Hvis en innskyter f.eks. har en sparekonto med 1 900 000 norske kroner og en brukskonto med 600 000 kroner, får vedkommende kun tilbakebetalt 2 000 000 norske kroner.

3. Tilleggsbeskyttelse

I noen tilfeller er innskudd over 2 000 000 norske kroner dekket. Dette gjelder innskudd som er gjort de seneste 12 månedene som er knyttet til visse livshendelser, for eksempel kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. Mer informasjon finnes på www.bankenessikringsfond.no

4. Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer:

Dersom du eier en konto sammen med en eller flere personer kommer grensen på 2 000 000 norske kroner til anvendelse for hver innskyters andel av innskuddet.

Innskudd på en konto som to eller flere personer har i kraft av et forretningsforhold eller som medlemmer av en forening eller lignende sammenslutning, som ikke er en egen juridisk person, skal legges sammen og behandles som om de var foretatt av en enkelt innskyter med henblikk på beregning av grensen på 2 000 000 norske kroner.

5. Tilbakebetaling

Den ansvarlige innskuddsgarantiordningen er:

Bankenes sikringsfond

Pb. 1213 Vika,

0110 Oslo

Hjemmeside: www.bankenessikringsfond.no

Fristen for Bankenes sikringsfond til å tilgjengeliggjøre innskuddene (opp til 2 000 000 norske kroner) er 7 arbeidsdager etter at innskuddet ble utilgjengelig. For tilbakebetaling av innskudd med tilleggsbeskyttelse, se 3), er fristen for tilbakebetaling tre måneder. Hvis tilbakebetalingen ikke har funnet sted innenfor disse frister, bør du rette henvendelse til innskuddsgarantiordningen ettersom muligheten til å kreve tilbakebetaling kan utløpe etter en viss frist. Ytterligere opplysninger fås på www.bankenessikringsfond.no

Andre viktige opplysninger

Normalt er alle privatkunder og virksomheter dekket av innskuddsgarantiordningen. Unntak i forbindelse med visse innskudd angis på nettsiden til Bankenes sikringsfond. På oppfordring vil din kredittinstitusjon opplyse om hvorvidt visse produkter er dekket eller ikke. Hvis innskuddene er dekket, bekrefter kredittinstitusjonen det også på kontoutdraget.

Sameiet Jettegryta 3-7
 Jettegryta 3
 1405 LANGHUS

Årsoppgave for 2024

Lån og kreditter per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Gjeld*	Renter/omk. fradragsber.*	Renter/omk. betalt	Avdrag betalt
1213.49.22018 Lån	101.014,92	10.582,08	11.203,26	30.969,77
SUM	101.014,92	10.582,08	11.203,26	30.969,77

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

1213.49.22018 -Påløpte, ikke forfalte renter, er inklusiv i fradragsberettigede renter/omk.: 2.323,35

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00999548512

Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsberettigede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkkonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.

Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.



Informasjon til Innskytere om innskuddsgarantiordningen

DNB10.003.11 1001 Copyright SPAMA 2021.12.01 (v. 2021.12.01)

Innskudd i DNB Bank ASA er beskyttet av: Bankenes sikringsfond 1)
Grense for beskyttelsen: 2 000 000 norske kroner pr. innskyter og pr. kredittinstitusjon 2)
Tilleggsbeskyttelse: Dersom innskuddene dine skulle overstige grensen på 2 000 000 norske kroner kan du i visse tilfeller ha krav på en ubegrenset tilleggsbeskyttelse. Det kan gjelde innskudd gjort på din konto de siste 12 måneder som er knyttet til kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. 3)
Hvis du har flere innskudd i den samme kredittinstitusjonen: Alle dine innskudd i DNB Bank ASA legges sammen og summen er omfattet av grensen på 2 000 000 norske kroner.
Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer: Grensen på 2 000 000 norske kroner gjelder separat for hver innskyters andel av innskuddet 4)
Tilbakebetalingsperiode hvis kredittinstitusjonen ikke kan innfri forpliktelsene sine: 7 arbeidsdager 5)
Tilbakebetalingsvaluta: Erstatning gis i norske kroner
Kontakt: Bankenes sikringsfond Pb. 1213 Vika, 0110 Oslo
Ytterligere opplysninger: www.bankenessikringsfond.no

1. Ordningen som er ansvarlig for beskyttelse av ditt innskudd

Ditt innskudd er dekket av en lovbestemt innskuddsgarantiordning. Hvis din kredittinstitusjon skulle bli insolvent, vil dine innskudd i alle tilfeller bli tilbakebetalt opp til 2 000 000 norske kroner av innskuddsgarantiordningen.

2. Ordinær grense for beskyttelse

Hvis et innskudd er utilgjengelig fordi en kredittinstitusjon er ute av stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser, tilbakebetales innskytere av en innskuddsgarantiordning. Tilbakebetalingen dekker opp til 2 000 000 norske kroner pr. kredittinstitusjon. Det betyr at alle innskudd i det samme kredittinstitusjon legges sammen for å fastsette dekningsnivået. Hvis en innskyter f.eks. har en sparekonto med 1 900 000 norske kroner og en brukskonto med 600 000 kroner, får vedkommende kun tilbakebetalt 2 000 000 norske kroner.

3. Tilleggsbeskyttelse

I noen tilfeller er innskudd over 2 000 000 norske kroner dekket. Dette gjelder innskudd som er gjort de seneste 12 månedene som er knyttet til visse livshendelser, for eksempel kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. Mer informasjon finnes på www.bankenessikringsfond.no

4. Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer:

Dersom du eier en konto sammen med en eller flere personer kommer grensen på 2 000 000 norske kroner til anvendelse for hver innskyters andel av innskuddet.

Innskudd på en konto som to eller flere personer har i kraft av et forretningsforhold eller som medlemmer av en forening eller lignende sammenslutning, som ikke er en egen juridisk person, skal legges sammen og behandles som om de var foretatt av en enkelt innskyter med henblikk på beregning av grensen på 2 000 000 norske kroner.

5. Tilbakebetaling

Den ansvarlige innskuddsgarantiordningen er:

Bankenes sikringsfond

Pb. 1213 Vika,

0110 Oslo

Hjemmeside: www.bankenessikringsfond.no

Fristen for Bankenes sikringsfond til å tilgjengeliggjøre innskuddene (opp til 2 000 000 norske kroner) er 7 arbeidsdager etter at innskuddet ble utilgjengelig. For tilbakebetaling av innskudd med tilleggsbeskyttelse, se 3), er fristen for tilbakebetaling tre måneder. Hvis tilbakebetalingen ikke har funnet sted innenfor disse frister, bør du rette henvendelse til innskuddsgarantiordningen ettersom muligheten til å kreve tilbakebetaling kan utløpe etter en viss frist. Ytterligere opplysninger fås på www.bankenessikringsfond.no

Andre viktige opplysninger

Normalt er alle privatkunder og virksomheter dekket av innskuddsgarantiordningen. Unntak i forbindelse med visse innskudd angis på nettsiden til Bankenes sikringsfond. På oppfordring vil din kredittinstitusjon opplyse om hvorvidt visse produkter er dekket eller ikke. Hvis innskuddene er dekket, bekrefter kredittinstitusjonen det også på kontoutdraget.

Eiendomsmeğlerne AS
Devikveien 11
1394 NESBRU

Att: Mateusz A. Zubrzynski – mz@eiendomsmeğlerne.no

Oslo, 16.09.2025

Deres ref: 202250177

Vår ref: 581-1-06

**Eiendommens navn: Jettegryta Realsameie, Jettegryta 5 C, 1405 LANGHUS i
NORDRE FOLLO kommune**

Adresse: Jettegryta 5 C, 1405 LANGHUS

Org. nr.: 925346128

Selger: Bocian, Marcin

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP3381349.1.3

Forsikringen gjelder realsameiets parkeringsanlegg i Jettegryta og Ospelia.

Den enkelte må selv sørge for forsikring av egen eiendom.

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Kvartalvise kostnader:

Medlemsavgift kr 1 250,00

Avsetning vedlikeholdsfond kr 150,00

Garasje pl. 10 kr 1 000,00

Totalt kr 2 400,00 pr. kvartal

Det gjøres oppmerksom på at medlemsavgiften må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke realsameiets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre medlemsavgiften eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>

Eventuelle påbud/pålegg:

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer kvartalsvis og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelseskvartalet gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Realsameiets gebyr:

Innmeldingsavgift

kr 4 000,-

Gebyrene blir fakturert, og skal tas med i oppgjøret.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Anine Lind Khehra

Mobil: 92133023

E-post: styre@jettegryta.com

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Realsameiet har registrert heftelse hos Plan- og Bygg i alle leiligheter.

Det er inngått avtale om begrenset forretningsførsel med realsameiet, dvs. kun regnskapsførsel (utfakturering og innkreving av felleskostnader, løpende regnskapsføring og ligningsoppgaver/årsregnskap).

Enqvist Boligforvaltning AS er ikke involvert i det som har med årsmøtet å gjøre, og tilbyr heller ikke rådgivning utover det som evt. gjelder regnskapsspørsmål.

Enqvist Boligforvaltning AS er ikke forretningsfører for underliggende eierseksjonssameier.

Det må derfor innhentes egne opplysninger for boligsameiet hos styret eller forretningsfører for dette.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Det må undersøkes med selger og/eller styret at man har mottatt riktige og fullstendige vedtekter, ordensregler, årsmøtedokumenter og andre viktige opplysninger.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>

Jettegryta Realsameie

Innkalling til årsmøte 2025



Onsdag 23.04.2025 fra kl 1900
Holdes i styrerommet i Jettegryta v/P3 – 1405 Langhus
(døra ved inngangen til bodene til parkeringshus 3)

Se komplett årsmøteinnkalling, med årsregnskap 2024,
budsjett for 2025 mm, på www.jettegryta.com

Fullmakt og møteerklæring på baksiden

Saksliste

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsregnskap 2024
3. Godkjenning av budsjett 2025
4. Valg av styremedlemmer
5. Orientering om vedlikehold P-hus
6. Orientering om trefelling

I årsmøte har medlemmene stemmerett med 1 stemme per boenhet.
Medlemmene har rett til å møte med fullmakt.

Resultatregnskap

Jettegryta Realsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		468 000	460 000	467 583
Andre inntekter	2	336 569	332 800	335 705
Sum driftsinntekter		804 569	792 800	803 289
Styrehonorar		100 000	100 000	86 000
Andre personalkostnader	3	14 100	14 100	14 476
Vedlikehold	4	85 979	253 000	65 839
Driftskostnader	5	305 196	314 000	281 622
Honorarer	6	49 575	48 000	44 792
Forsikring		55 109	55 600	52 279
Andre kostnader	7	26 427	24 600	12 879
Sum driftskostnader		636 385	809 300	557 887
Driftsresultat		168 184	-16 500	245 401
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		6 792	0	3 887
Netto finansresultat		6 792	0	3 887
Årets resultat		174 976	-16 500	249 288
Overføringer				
Overført annen egenkapital		174 976	0	249 288
Sum overføringer		174 976	0	249 288

Balanse

Jettegryta Realsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		12 000	47 945
Andre fordringer	8	13 943	13 279
Bankinnskudd mv.	9	1 237 456	920 115
Sum omløpsmidler		1 263 399	981 339
Sum eiendeler		1 263 399	981 339
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	10		
Annen egenkapital		1 106 601	931 626
Sum egenkapital		1 106 601	931 626
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		39 600	40 600
Leverandørgjeld		106 635	6 763
Påløpte kostnader		10 563	2 350
Sum kortsiktig gjeld		156 798	49 713
Sum gjeld		156 798	49 713
Sum egenkapital og gjeld		1 263 399	981 339

Langhus, 31.12.2024
Styret for Jettegryta Realsameie

Vidar Benjamin Bjørsrud
Styrets leder

Espen Tømt
Nestleder

Stian Blix Seppola
Styremedlem

Anine Lind Khehra
Styremedlem

Kai Kristian Weigner Tvedten
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	280 000	280 000	279 667
Garasjebrikker	1 226	0	1 914
Vedlikeholdsfond p-hus	52 800	52 800	52 750
Andre inntekter	0	0	1 375
Inntekter VIPPS	2 543	0	0
Sum	336 569	332 800	335 705

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	12 126
Andre sosiale kostnader	0	0	2 350
Sum	14 100	14 100	14 476

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Vedlikehold utearealer	1 981	25 000	7 857
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	8 000	1 244
Vedlikehold porter	3 186	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	45 000
Lyspærer, lysrør etc.	281	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	55 021	70 000	0
Diverse vedlikehold	25 510	150 000	11 738
Sum	85 979	253 000	65 839

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Strøm fellesanlegg	17 690	15 000	18 034
Strøm p-hus	24 274	40 000	24 894
Elbil ladeanlegg	42 253	44 000	40 634
Annen renovasjon	16 140	12 000	10 906
Snebrøyting, strøing, m.m.	116 757	108 000	102 181
Utgiftsført utstyr	309	0	0
Vaktmestertjenester	87 774	88 000	82 646
Data- Og Kontorutstyr/rekvisita	0	4 000	0
Hjemmeside/internett	0	1 800	1 253
Porto	0	1 200	1 075
Sum	305 196	314 000	281 623

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Revisjon	11 974	13 000	11 974
Forretningsførsel	34 476	35 000	32 818
Ekstra forretningsførsel	1 800	0	0
Andel systemkostnader	1 325	0	0
Sum	49 575	48 000	44 792

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Kontingenter	3 100	3 100	2 900
Styre- og årsmøter	843	6 000	2 247
Dugnader, Tilstelninger	6 046	0	0
Bankomkostninger	8 376	12 000	7 439
EHF-fakturagebyr	46	500	0
Diverse kostnader	6 116	3 000	294
Øreavrunding	-1	0	0
Tap på fordringer	1 900	0	0
Sum	26 427	24 600	12 880

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2024	2023
Forskuddsbet. kostnader	13 943	13 279
Sum	13 943	13 279

Note 9 Bankinnskudd mv.

	Regnskap	Regnskap
	2024	2023
9666.01.44169	1 237 456	920 115
Sum	1 237 456	920 115

Note 10 Egenkapital

	P-husfond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	444 275	487 351	931 626
3670 Årets innbetaling p-hus (note 2)*	52 800	- 52 800	-
Årets resultat p-hus (se under)	44 000	- 44 000	-
Årets resultat		174 976	174 976
Egenkapital pr 31.12.	541 075	565 527	1 106 602

* Innbetalinger til p-hus-fond føres direkte til avsetning

Spesifikasjon Parkeringshus	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3630 Inntekt parkering	280 000	279 667
Andel fast vedl.hold (se under)	- 59 314	- 53 600
6342 Strøm parkeringshus	- 24 274	- 24 894
6615 Vedl.nøkler,låser,skilt m.m.	-	- 1 244
6630 Vedl.hold p-hus **	- 55 051	-
6344 Elbil ladeanlegg	- 42 253	- 40 634
7501 Forsikring p-hus	- 55 109	- 45 172
Resultat p-hus	44 000	114 123

** Rehabilitering garasjeanlegg utført i 2022 - årsmøtevedtak kr 340 907

Andel fastvedlikehold	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6785 Vaktmester	87 774	82 646
6384 Strøing / brøyting	116 757	102 181
Sum fast vedlikehold	204 531	184 827
<i>Andel fast vedlikehold som belastes p-hus 29%</i>	<i>29 %</i>	<i>29 %</i>
Andel som bæres av p-hus	kr 59 314	kr 53 600

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	931 625
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	174 976
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	1 106 601
Årets endringer disponible midle	174 976
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 263 399
- Kortsiktig gjeld	156 798
Disponible midler 31.12.	1 106 601

Budsjett 2025**Jettegryta Realsameie**

Driftsinntekt. og driftskostn.	Budsjett 2025
3600 Medlemsavgift	440000
3601 Innmeldingsavgift	20000
3630 Garasje	280000
3645 Garasjebrikke	0
3670 Vedlikeholdsfond p-hus	52800
3900 Andre inntekter	
Sum driftsinntekter	792800
5330 Styrehonorar	100000
5400 Arb.giv.avgift	14100
Sum personalkostnader	114100
6605 Vedlikehold utearealer/Dugnad	25000
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	8000
6625 Vedlikehold elektro	40000
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	770000
6690 Diverse vedlikehold	330000
Sum vedlikehold	1173000
6340 Strøm fellesanlegg	19000
6342 Strøm p-hus	26000
6344 Elbil ladeanlegg	45000
6380 Annen renovasjon	18000
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	124000
6785 Vaktmestertjenester	94000
6800 Data- Og Kontorutstyr/rekvisita	4000
6910 Hjemmeside/internett	1800
6940 Porto	0
Sum driftskostnader	331800
6700 Revisjon	13000
6710 Forretningsførsel	37000
6711 Ekstra foretningsførsel	2000
7400 Kontingent	1500
Sum honorarer	53500
7500 Forsikringspremie	58500
7501 Forsikring p-hus	0
Sum forsikring	58500
7700 Styre- og årsmøter	6000
7710 Styreutgifter	3100
7711 Dugnader, Tilstelninger	0
7770 Bankomkostninger	12000
7771 EHF-fakturagebyr	500
7790 Diverse kostnader	3000
7797 Øreavrundning	0
_____ Tap på fordringer	0
Sum andre kostnader	24600
Sum driftskostnader	1755500
Driftsresultat	-962700
Finansinntk. og finanskostn.	
8050 Renteinntekter kunder	
8051 Bankrenter	
Finansinntekter	
Finansresultat	
Resultat	-962700

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jettegryta Realsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jettegryta Realsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 08:01:54 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Jettegryta realsameie – styrets årsrapport for 2024

1. Styret og tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Vidar Benjamin Bjørsrud

Nestleder: Espen Tømt

Styremedlem: Anine Lind Khehra

Styremedlem: Stian Blix Seppola

Styremedlem: Kai-Kristian Tvedten

Varamedlem: Roy Låmfjell

Varamedlem: Saqab Munir

2. Generelt om sameiet

Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikelnummer gnr. 107, bnr. 548 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 88 seksjoner med like eierandeler. Sameiet ble etablert 01.11.19, da det tidligere Haugjordet grendelag ble oppdelt i fire nye sameier.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av vedtektene og sameieloven. Sameiets formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar sameiernes interesser.

Jettegryta Realsameie er registrert i Brønnøysund med orn.nr 925 346 128. Sameiet har tinglyst legalpant i alle medlemmenes eiendommer med kr.20.000,-.

Forretningsfører og revisjon

Forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson er Mia Hærum som treffes på tlf: 22 80 95 95 og epost: haerum@enqvist.no.

Selskapets revisor er BDO v/ Sven Aarvold.

3. Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 10 styremøter.

Vi har gjennomført to dugnader der det var serving av pølser, kaker og drikke.

Gjort innkjøp av fartsdempere som skal monteres våren 2025 i begge gater. Disse fjernes i forkant av vintersesong og monteres på nytt etter vårfeing.

Styret har innhentet tilbud for rehabilitering av trapper på terreng, internt i Jettegryta og ned mot Ospelia. Ospelia igangsatte mindre reparasjoner da de ikke hadde rom i budsjett for større rehabilitering. Ospelia og Jettegryta har i felleskap vurdert reparasjonene som tilstrekkelig på nåværende tidspunkt og velger, på grunn av øvrige store kostnader, at full rehabilitering utsettes på ubestemt tid. Rehabilitering av interne trapper på terreng utsettes også på grunn av andre forventede kostnader, og mindre reparasjoner planlegges utført på vårdugnad.

Styret er blitt oppmerksomme på nødvendig vedlikehold av støttemurer og P-hus. Det er engasjert fagkyndig rådgiver som har gjort undersøkelser og anbefalt videre prosess. For støttemurer vurderes ansvarsforhold og mulige løsninger. For P-hus har rådgiver utarbeidet beskrivelse for innhenting av tilbud fra utførende entreprenør og følger prosessen videre våren 2025.

Etter forespørsel om innkjøp av planter tid bed langs gatene har styret vurdert omfang og kostnader. Generelt er det ønsket at gatene får en oppgradering, men på grunn av oppståtte vedlikeholdsbehov er dette besluttet utsatt.

Innhentet tilbud for nødvendig utskifting av gatelys og engasjert El-kontakten. Arbeidet er forsinket.

4. Styrets planer

Avholde én dugnad, i forkant av 17. mai 2025.

Arbeide videre med planlegging av garasjehusenes nødvendige vedlikehold, engasjere entreprenør og følge opp utførelsen.

Arbeide videre med avklaringer rundt vedlikehold av støttemurer og evt. gjennomføring av dette.

5. Kommentarer til regnskap og budsjett

Årsregnskap 2024

Regnskapet for 2024, viser et overskudd kr 174 976,-. Det var budsjettert underskudd på 16 500,- pga. forventet vedlikehold av trapper på terreng. Overskuddet er et resultat av at dette vedlikeholdet ikke ble gjennomført.

Det vises til spesifikasjoner i årsregnskapet med noter.

Restanse medlemsavgifter ivaretas av Enqvist

Purringer for ubetalte medlemsavgifter skjer den 20. hver måned og styret har til enhver tid oversikt over restanser i styreportalen. Hvis ikke purrede restanser blir betalt, sendes dette videre til inkasso. Ved mulig tvangssalg gjøres dette i samråd med styret.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet forlag til budsjett for 2025 som vises sammen med regnskapet for 2024.

Grunnet økt budsjett for planlagt vedlikehold 2025, et overskudd i 2024 og ønske om ikke å øke felleskostnader i år, er 2025 planlagt med et underskudd på 962 700,- i budsjettet.

Vidar Benjamin Bjørsrud

Styreleder

Espen Tømt

Nestleder

Anine Lind Khehra

Styremedlem

Stian Blix Seppola

Styremedlem

Kai-Kristian Tvedten

Styremedlem

Sak 4.

Styremedlemmer Medlemmer på valg 2025:

Styremedlem, Vidar Benjamin Bjørsrud (ønsker ikke gjenvalg)

Styremedlem, Stian Blix Seppola (ønsker ikke gjenvalg)

Medlemmer sittende til 2026: Styremedlem, Espen Tømt

Styremedlem, Anine Lind Khehra Styremedlem

Kai-Kristian Tvedten Varamedlem

Roy Låmfjell (villig til å velges inn som styremedlem)

Varamedlem, Saqab Muni

Sak 5.

Det er avdekket behov for rehabilitering av P-husenes strukturelle bestanddeler. Styret har i den forbindelse hentet inn tilbud og inngått avtale med en fagkyndig rådgiver. Dette har resultert i en rapport om nødvendige arbeider og en beskrivelse med løsninger som underlag for tilbudsinnhenting. Tilbudsinnhenting pågår i disse dager. Det er omfattende og kostbart arbeid som må utføres i varierende grad på hvert P-hus. Dette er nødvendige utbedringer som må gjennomføres for at kostnadene ikke skal øke ytterligere og som skal sikre at bygningene er sikre i bruk også i fremtiden. Saken er derfor oppe til orientering og ikke avstemning.

Rapporten forespeiler bl.a disse utbedringene:

- Fjerne asfaltdekke innvendig , lage sandfang for drenering og legge nytt dekke.
- Frese betongdekke innvendig, ny påstøp og belegg.
- Reparere betongsøyler og yttervegger.
- Slemme gesims og utvendig på yttervegger.

Sak 6.

Innkomet forslag ang. trefelling på realsameiets eiendom.

Trefelling var sak på tidligere et årsmøte, hvor det ble besluttet å innhente priser for felling av trær på realsameiets eiendom. Realsameiet sendte i april 2022 forespørsel til samtlige boligsameier der styreleder ble bedt om å informere beboerne i sitt sameiet om muligheten, samt å merke tydelig hva som var ønsket fjernet slik at styret i realsameiet kunne hente inn tilbud. Kun to sameier svarte at de ønsket å felle to eller flere trær. Siden omfanget var lite besluttet realsameiet å gi boligsameiene tillatelse til å felle trær på realsameiets eiendom. Dette ble utført av ett av boligsameiene som meldte fra.

Realsameiet gir boligsameiene tillatelse til å felle trær på realsameiets eiendom. De må da selv også få godkjenning fra Ospelia realsameie for trær på deres eiendom. Realsameiet påtar seg ikke koordineringsansvar for evt. samarbeid mellom boligsameiene.

Protokoll fra årsmøte i Jettegryta realsameie 23.04.2025 fra kl. 19:00 i styrerommet v P3

Saksliste

Sak 1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Vidar Benjamin Bjørnsrud

Vedtak: Godkjennes

FOR: 11

MOT: 0

1.2 Valg av protokollfører

Forslag: Kai-Kristian Tvedten

Vedtak: Godkjennes

FOR: 11

MOT: 0

1.3 Valg av en møtedeltager til å undertegne årets protokoll

Valgt: Tove Bakken

1.4 Registrering av antall møtende og antall fullmakter.

11 stemmeberettigede

0 fullmakter

1.5 Godkjenning av årsmøteinnkalling og saksliste

Vedtak: Godkjennes

FOR: 11

MOT: 0

Sak 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak: Godkjennes

FOR: 11

MOT: 0

Sak 3. Godkjenning av budsjett 2025

Vedtak: Godkjennes

FOR: 11

MOT: 0

Sak 4. Valg av styremedlemmer

Styrets innstilling:

Medlemmer ikke på valg:

Styremedlem: Anine Lind Khehra

Styremedlem: Espen Tømt

Styremedlem: Kai-Kristian Weigner Tvedten

Nye styremedlemmer:

Styremedlem: Roy Låmfjell

Styremedlem: Saqab Munir

Varamedlem: Hanne Otterstad

Frartrer:

Vidar Benjamin Bjørnsrud (frartrer)

Stian Blix Seppola (frartrer)

Vedtak: Godkjennes

FOR: 11

MOT: 0

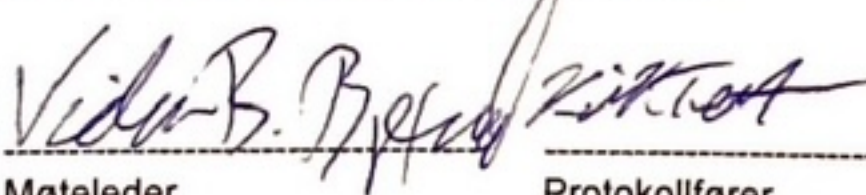
Sak 5. Orientering om vedlikehold P-hus

Orientering

Sak 6. Orientering om trefelling

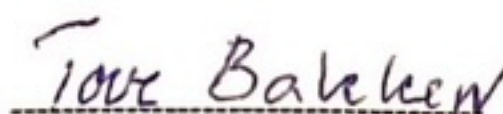
Orientering

Årsmøtet 23.04.2025 ble avsluttet kl 20:00



Møteleder

Protokollfører



Beboer

Vedtekter for Jettegryta Realsameie

Gnr. 107 bnr. 548 i Nordre Follo kommune
endret årsmøte 8.10.2020

§ 1 Jettegryta Realsameie

- 1.1 Jettegryta Realsameie er nedenfor kalt sameiet.
- 1.2 Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikelnummer gnr. 107 bnr. 548 i Nordre Follo kommune. Eiendommens yttergrenser er fastsatt på jordskiftekart 15.02.2019 i jordskiftesak 18-00129REN.
- 1.3 Sameiet sitt formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle sameiernes interesser.

§ 2 Medeierskap

- 2.1 Hjemmelshaver til eiendommer med eierandel i sameiet er medeiere (sameiere).
- 2.2 Samtlige eiere av bolig i Jettegryta i Nordre Follo kommune er i overenstemmelse med kjøpekontrakt pliktige til å stå som medeier av sameiet med de plikter og rettigheter som dette innebærer. Plikten følger boligen og den som til enhver tid er hjemmelshaver til denne.
- 2.3 Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Det er tillatt å avgi stemme med fullmakt fra sameier.
- 2.4 Sameierne har delt ubegrenset ansvar i samsvar med eierandelene (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.
- 2.5 Sameieandel følger eiendom og kan ikke skilles fra denne. Selger og kjøper står solidarisk ansvarlig for at overdragelse av bolig i sameie meldes skriftlig til forretningsfører eller styret innen 8 dager etter overdragelsen.
- 2.6 Sameierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.
- 2.7 Medeiere i sameiet 107/548 Jettegryta

Jettegryta
Gnr 107 bnr 548 i 3020 i Nordre Follo Kommune

Gnr.	Bnr.	Snr.
107	567	
107	568	
107	569	
107	570	
107	571	
107	572	1-8
107	573	1-8
107	574	1-14
107	575	1-6
107	576	1-6
107	577	1-8
107	578	1-14
107	579	1-6
107	580	
107	581	
107	582	
107	583	
107	584	
107	585	
107	586	
107	587	
107	588	
107	589	
107	590	
107	591	
107	592	

§ 3 Rådighet over sameiets eiendom

3.1 Den faktiske og rettslige rådigheten over eiendommen gnr. 107 bnr. 548 utøves av sameie. Rådigheten gjelder ferdsel på vei, parkeringsareal, lekeareal og rådigheten over etablering av kabler/rør på sameiets eiendom.

§ 4 Årsmøte

4.1 Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

4.2 Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. mai hvert år.

- 4.3 Styreleder varsler sameierne skriftlig minst en måned før årsmøtet angående tidspunkt for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Alle saker som ønskes fremmet som sak på årsmøtet og som er sendt innen fristen, skal føres opp i sakslisten.
- 4.4 Styreleder kaller inn til årsmøtet. Innkallingen skal være skriftlig (elektronisk inkludert) og sendes ut minst en uke før årsmøtet. Innkallingen skal inneholde saksliste med eventuelle saksdokument, årsmelding og revidert regnskap. Ved forslag om vedtektsendring skal forslaget være vedlagt innkallingen.
- 4.5 Sameiere og deres ektefelle/samboer har rett til å delta på årsmøtet.
- 4.6 Dersom sameier ikke kan møte kan en la seg representere ved å gi vedkommende skriftlig fullmakt. Ektefelle/samboer til sameier behøver ikke særlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn fem fullmakter.
- 4.7 Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene i 4.11 er vanlige årsmøtesaker og skal være oppført i sakslisten.
- 4.8 Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte jf. 4.3 og 4.4.
- 4.9 Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Det er tillatt å avgi stemme med fullmakt fra sameier. Ved avstemming og valg er stemmeretten i samsvar med medeierlisten i § 2. Avgjørelser på årsmøtet treffes med simpelt flertall (over 50%) blant de fremmøtte sameierne. Unntak fra simpelt flertall finnes i § 13 om vedtektsendringer.
- 4.10 Mindretallsvern: Vedtak må ikke stride mot vedtektene, medføre urimelig fordel for flertallet, til skade for mindretallet eller medføre urimelig kostnad.
- 4.11 Årsmøtet skal:
- 1) Velge møteleder
 - 2) Velge protokollfører
 - 3) Velge én som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
 - 4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
 - 5) Behandle årsmelding og det reviderte regnskapet
 - 6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
 - 7) Vedta avgifter i § 6 for perioden
 - 8) Gjennomføre valg av:
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant som er på valg for to år
 - Valgkomite som er på valg for 2 år
 - Revisor for to år dersom denne er på valg
 - 9) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret og øvrige utvalg sine medlemmer gjennom vedtatt budsjett for kommende periode.
 - 10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

- 4.12 Ved større utbedringer eller investeringer, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Sameiernes ansvar for lån er i samsvar med § 2.
- 4.13 Valgkomiteen skal blant sameiets medlemmer foreta innstilling til valg av styre. Innstilling skal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.
- 4.14 Styret foretar innstilling til valg av valgkomité blant sameies medlemmer. Innstilling skal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.
- 4.15 Valg foretas skriftlig dersom minst en medeier forlanger det.
- 4.16 Ekstra ordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst ¼ av sameierne krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i saklisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers det samme som ordinært årsmøte.

§ 5 Styret

- 5.1 Styret består av fem styremedlemmer og en vararepresentant.
- 5.2 Styret velges av sameierne eller deres ektefelle/samboer. Det kan ikke velges mer enn en fra hver boenhet. Sameiere eller deres ektefelle/samboer er valgbare til styret.
- 5.3 Styremedlemmer og vararepresentant velges på årsmøtet.
- 5.4 Ved fravær av lederen, skal denne erstattes med nestlederen.
- 5.5 Regnskapsføringen kan etter avgjørelse på årsmøtet utføres av andre enn styret.
- 5.6 Styreleder står ansvarlig for den daglige driften av sameiet. Styrelederen og et medlem fra styret har signaturrett sammen.

§ 6 Styremøte

- 6.1 Styret konstituerer seg iht. styreleder, nestleder og kasserer. Konstituering skal skje innen 21 dager.
- 6.2 Styreleder kaller inn til styremøte med minimum seks dagers forvarsel for ordinært styremøte og to dagers varsel for ekstraordinært styremøte. Innkallingen skal sendes skriftlig (elektronisk inkludert). Sakliste og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

6.3 Innkallingen sendes også til vararepresentanten. Vararepresentanten møter med nærmere varsel ved forfall av et av styremedlemmene.

6.4 Styremøte skal holdes så ofte det er behov for det eller når minst to i styret krever det.

6.5 Styret er vedtaksført når hele styret er lovlig innkalt og to medlemmer (inkludert vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle i styret har lik stemmerett.

6.6 Styret skal:

- 1) Administrere all bruk og utnytting av sameiet i samsvar med vedtektene og årsmøtevedtak.
- 2) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.
- 3) Forhandle og inngå avtaler for sameiet i samsvar med årsmøtevedtak. Styret kan også si opp slike.
- 4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.
- 5) Føre protokoll over sin aktivitet og fra styremøter. Alle de fremmøtte skal underskrive protokollen fra styremøtet, senest på neste styremøte.
- 6) Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til sameiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.
- 7) Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret.

6.7 Styret kan ikke uten årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene vedta:

1. Ombygging, påbygge eller rive hus på sameiets eiendom, bygge hus eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen på eiendommen til sameiet.
2. Selge eller pantsette sameiets eiendommer. Heller ikke kjøpe fast eiendom.

6.8 Styret eller forretningsføreren skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.9 Inhabilitet: Et styremedlem kan ikke være med i behandlingen av eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

6.10 Taushetsplikt: Styret er underlagt taushetsplikt om noens personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser og er ikke noe styret kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre medeierne sin alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

§ 7 Avgifter og regnskap

7.1 Kassereren / Regnskapsfører er ansvarlig for inn- og utbetalinger for regnskapsføringen. Kassereren / Regnskapsfører skal sørge for at regnskapet er revidert til årsmøtet.

7.2 Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet skal leveres til styret innen 15. februar.

- 7.3 Ved overdragelse av bolig til ny eier, betaler ny eier innmeldingsavgift til sameiet på kr. 4.000,-.
- 7.4 Utover innmeldingsavgift betaler sameierne avgift til dekning av lagets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige medeiere. Årsmøtet bestemmer beløpet på årlig avgift til sameiet.
- 7.5 Sameiere som har tilgang til felles parkeringshus dekker de kostnadene parkeringshuset genererer med særskilt avgift. Denne avgiften betales samtidig som den faktiske avgiften. Parkeringsavgift settes på årsmøtet.
- 7.6 Det er opprettet et fond for parkeringsplassene til å dekke vedlikeholdskostnader iht. at bygningsmassen eldes. Fondsavgift settes til det beløp som generalforsamlingen til enhver tid vedtar.

§ 8 Parkering

- 8.1 Sameiet ved styret har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegg, herunder eventuelle parkeringshus som ligger innenfor sameiet sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.
- 8.2 Det er forbudt å parkere på gatetun, merkede parkeringsplasser uten parkeringsoblat og sameiets fellesarealer utenom særskilt anviste plasser. Unntatt fra dette er kortest mulig stans for av- eller påstigning, eller for av- eller pålessing.
- 8.3 Ved beboers overtredelse av punkt 8.2 gis det advarsel. Ved gjentakelse kan kjøretøy uten ytterligere varsel taues bort for eiers regning og risiko.
- 8.4 Kjøretøy som ikke tilhører sameier kan taues bort uten varsel for eiers regning og risiko, dersom kjøretøyet er parkert i strid med vedtektene.
- 8.5 Kjøretøy som direkte hindrer ferdsel kan taues bort uten varsel, uansett eier.
- 8.6 Tyngre kjøretøy kan kun parkere på sameiets områder etter skriftlig tillatelse fra styret. Med tyngre kjøretøy menes her kjøretøy med tillatt totalvekt over 3500 kg og/eller kjøretøy med lengde mer enn 6 meter. Det er ikke tillatt med kjøretøy med totalvekt over 3000 kg i eller på parkeringshusene.
- 8.7 Alle parkeringsavgifter, engangsvederlag og innbetalte utligninger er felles inntekter for sameiet. Parkeringsavgift settes på årsmøtet jf. § 6 punkt 6.5.
- 8.8 Parkering av kjøretøy i parkeringshus er kun tillatt for sameiere i Jettegryta Realsameie, med gyldig parkeringsoblat.
- 8.9 Det er kun lov å parkere på anvist plass i parkeringshuset. Det er ikke tillatt med plassering/lagring av annet en kjøretøy i parkeringshuset grunnet brannfare. Overtredelse av dette medfører fjerning av lagret materiale for eiers egen regning og risiko.

§ 9 Veier

- 9.1 Vegene innenfor sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som kjørevei / gangveier.
- 9.2 Styret skal sørge for tilstrekkelig standard på veiene og parkeringsplasser ved vedlikehold og utbedring, samt nødvendig vinterdrift av veiene.
- 9.3 Ferdsel må skje slik at det ikke skader veier og parkeringsplasser. Den som skader vei eller parkeringsplass, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden. Se regler om parkering §8.
- 9.4 Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på veiområdet.
- 9.5 Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 10 Lekeplasser

- 10.1 Sameiet ved styret har ansvar for vedlikehold av lekeplasser som ligger innenfor sameiet sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.
- 10.2 Lekeplasser innenfor sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som lekeplass. Det er ikke tillatt å benytte området til parkering eller lagring. Det er ikke tillatt å gjøre lekeplasser utilgjengelig for andre som f.eks. gjerde inn med port og lås.

§ 11 Vedlikeholdsfond

- 11.1 Det skal settes av årlige midler, til vedlikeholdsfondet. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak. De avsatte midler settes på egen konto som merkes vedlikehold og forvaltes av styret etter vedtak av årsmøte.
- 11.2 Midler fra fondet skal brukes til å dekke større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter for sameiet. Ved større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter menes f.eks. asfaltering, reparasjon av mur, vann- og kloakkanlegg m.m. på sameiets eiendom.
- 11.3 Ved tvil om vedlikeholdet eller reparasjonen faller inn under fondets formål, plikter styret å legge frem formålet på årsmøtet før de tar endelig stilling til bruk av fondets midler. Unntatt fra dette er skader som krever umiddelbar reparasjon, som f.eks. vannlekkasje.

§ 12 Overordnede regler for sameiene

- 12.1 Disse reglene er overordnede regler for samhandling mellom sameiene Tyriveien (107/547, Jettegryta (107/548), Ospelia (107/1153) og Kløversvingen (107/549).

12.2 Sameierne i de ulike sameiene har kun tillatelse til å parkere på eget sameie sine parkeringsplasser. Parkering på andre sameier sine parkeringer medfører borttauing uten varsel og for eiers egen regning og risiko

12.3 Lekeareal 1 på sameiet 107/547 (Tyriveien) brukes felles med sameiet 107/548 (Jettegryta). Kostnadene med vedlikehold og tiltak på denne lekeplassen deles mellom sameiene.

12.4 Felles trapp mellom Ospelia (107/1153) og Jettegryta (107/548). Kostnadene med vedlikehold og tiltak på trapp deles mellom sameiene.

12.5 To eller flere av sameiene i Tyriveien (107/547, Jettegryta (107/548), Ospelia (107/1153) og Kløversvingen (107/549) kan inngå samarbeide med eksterne tredjepart i forbindelse med drift og vedlikehold. Slikt samarbeid bekreftes ved avtale mellom partene, og forvaltes av styrene i de aktuelle sameiene.

§ 13 Vedtektsendringer

13.1 Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på lovlig innkalt årsmøte. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 2.

13.2 Endringer av satser i § 6 krever alminnelig flertall for å bli vedtatt.

13.3 Følgende paragrafer kan ikke endres: §§ 1, 2 og 13.

13.4 Endring ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring.

§ 14 Oppløsning

14.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie og kan ikke oppløses.

§ 15 Postkasser

15.1 Sameiet står ansvarlig for å holde stativer og postkasser med gatenummer i orden. Postkassene er sameiets eiendom. Den enkelte beboer har ansvar for navneskilt, for korrekt navngivning, som festen på innsiden av postkassen.

---000---

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 1,5 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 innordnes 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 fasadeopprikk 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 påses 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 sølvhind 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 området 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.

BEBYGGELSESPAN FELT B 1

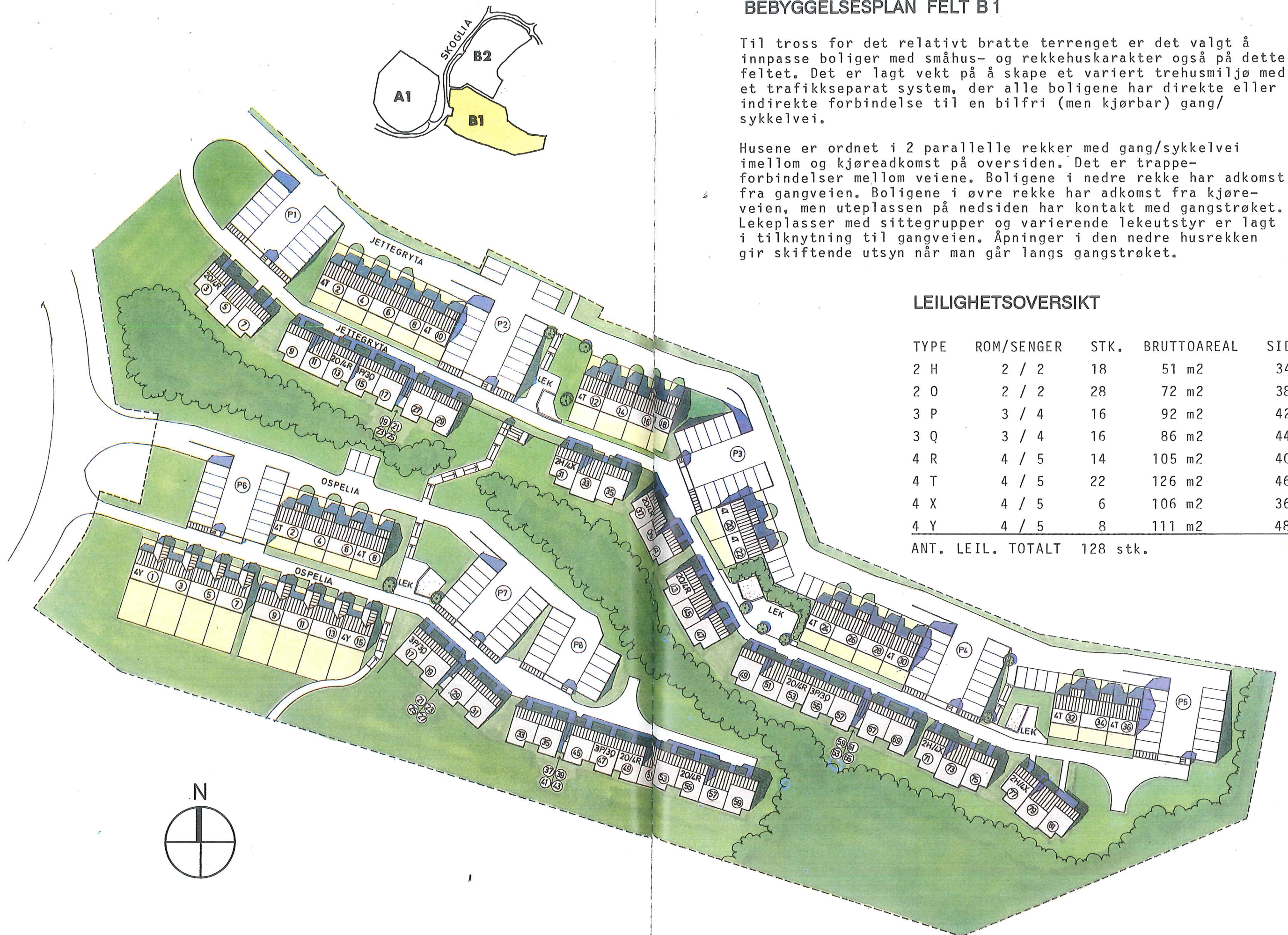
Til tross for det relativt bratte terrenget er det valgt å innpasse boliger med småhus- og rekkehuskarakter også på dette feltet. Det er lagt vekt på å skape et variert trehusmiljø med et trafikkseparert system, der alle boligene har direkte eller indirekte forbindelse til en bilfri (men kjørbær) gang/sykkelvei.

Husene er ordnet i 2 parallelle rekker med gang/sykkelvei imellom og kjøreadkomst på oversiden. Det er trappeforbindelser mellom veiene. Boligene i nedre rekke har adkomst fra gangveien. Boligene i øvre rekke har adkomst fra kjøreveien, men uteplassen på nedsiden har kontakt med gangstrøket. Lekeplasser med sittegrupper og varierende lekeutstyr er lagt i tilknytning til gangveien. Åpninger i den nedre husrekken gir skiftende utsyn når man går langs gangstrøket.

LEILIGHETSOVERSIKT

TYPE	ROM/SENGER	STK.	BRUTTOAREAL	SIDE
2 H	2 / 2	18	51 m ²	34
2 O	2 / 2	28	72 m ²	38
3 P	3 / 4	16	92 m ²	42
3 Q	3 / 4	16	86 m ²	44
4 R	4 / 5	14	105 m ²	40
4 T	4 / 5	22	126 m ²	46
4 X	4 / 5	6	106 m ²	36
4 Y	4 / 5	8	111 m ²	48

ANT. LEIL. TOTALT 128 stk.



LEILIGHETSOVERSIKT SETT FRA SYD, BALKONGSIDEN

4T

2	4	6	8	10

4T

12	14	16	18

4T

20	22

ØVRE REKKE, JETTEGRYTA

4R

3	7
5A	5B
5C	5D

20

4R 3Q

9	13	15	17	27	29
11A	11B	19	21		
11C	11D	23	25		

20 3P

4X

31	35	
33A	33B	33C
33D	33E	33F

2H

NEDRE REKKE, JETTEGRYTA

4R

43	47
45A	45B
45C	45D

20

4T

2	4	6	8

ØVRE REKKE, OSPELIA

4Y

1	3	5	7
---	---	---	---

4Y

9	11	13	15
---	----	----	----

3Q

17	19	29	31
21	23		
25	27		

3P

NEDRE REKKE, OSPELIA

4T

24	26	28	30

4T

32	34	36

4R

37	41
39A	39B
39C	39D

20

4R 3Q

49	53	55	57	67	69
51A	51B	59	61		
51C	51D	63	65		

20 3P

4X

71	75	
73A	73B	73C
73D	73E	73F

2H

4X

77	81	
79A	79B	79C
79D	79E	79F

2H

3Q 4R 4R

33	35	45	47	49	53	55	59
37	39	51A	51B	57A	57B		
41	43	51C	51D	57C	57D		

3P 20 20

2 ROMS LEILIGHET TYPE 20

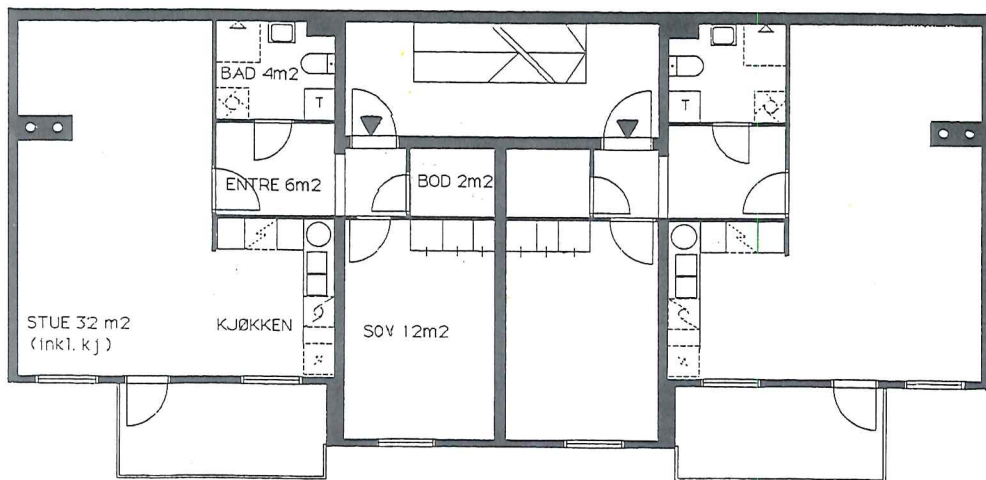
Antall : 28 stk.
Bruksareal : 59 m²
Bruttoareal : 72 m²

Leilighetene ligger i u. etg. og 2. u. etg., med leilighet type 4 R over.

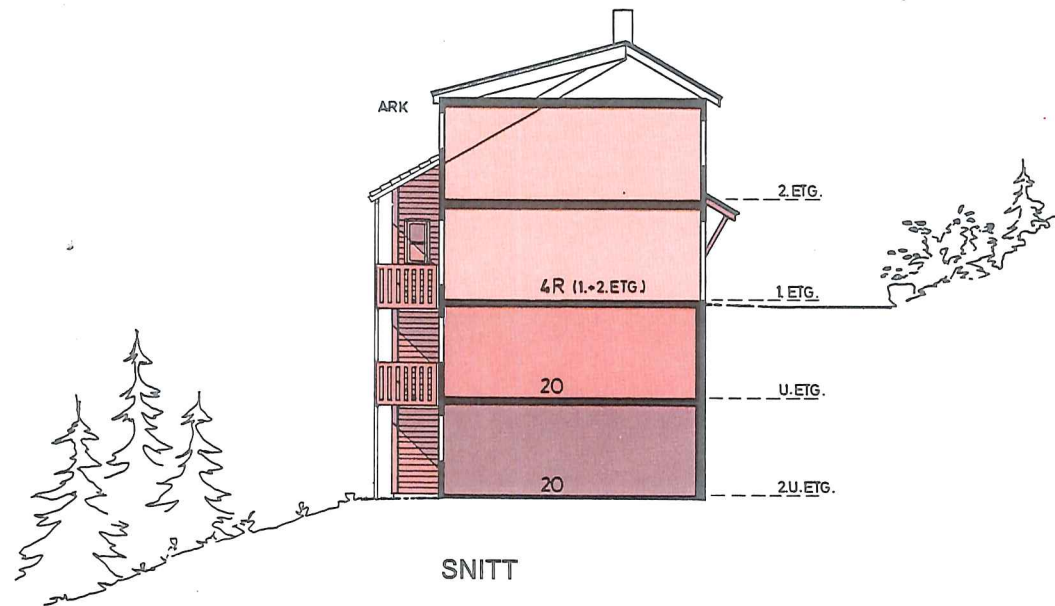
Adkomst er via trapp fra gangvei på 1. etg. nivå. Fire leiligheter, 2 stk. på hvert plan, er samlet om et felles trapperom.

Stue har utgang til romslig syd eller sydvest-ventd balkong for leiligheter i u. etg. og til begrenset uteplass på terreng for leiligheter i 2. u. etg.

Kjøkken i kombinasjon med stue.
Soverom med 2 sengeplasser har adkomst fra stue og innvendig bod i forbindelse med entré.



U. ETG. OG 2.U. ETG. PLAN



SNITT



FASADE SYD, LEILIGHETER 20 OG 4R

Ferdigattest

Trykt på selvkløperende papir

Kommune
SKI
ARKIVKOPI
Reg.nr. 2987

Ferdigattest
 (Ski kommune)

Anmelder (navn, adresse)
Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum
0106 OSLO

Byggherre (navn, adresse)
Ski kommune
v/rådmannen
H e r

Ferdigattest er gilt for

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Saksjonsnr.
Alle boliger i Ospelia og alle boliger i Jettegryta, FELT B1	107	1		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidsart	Byggets art
01.03.89	Nybygg	128 boliger

Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
Ski bygningsråd	01.06.89	26

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
 Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
 Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Underskrift

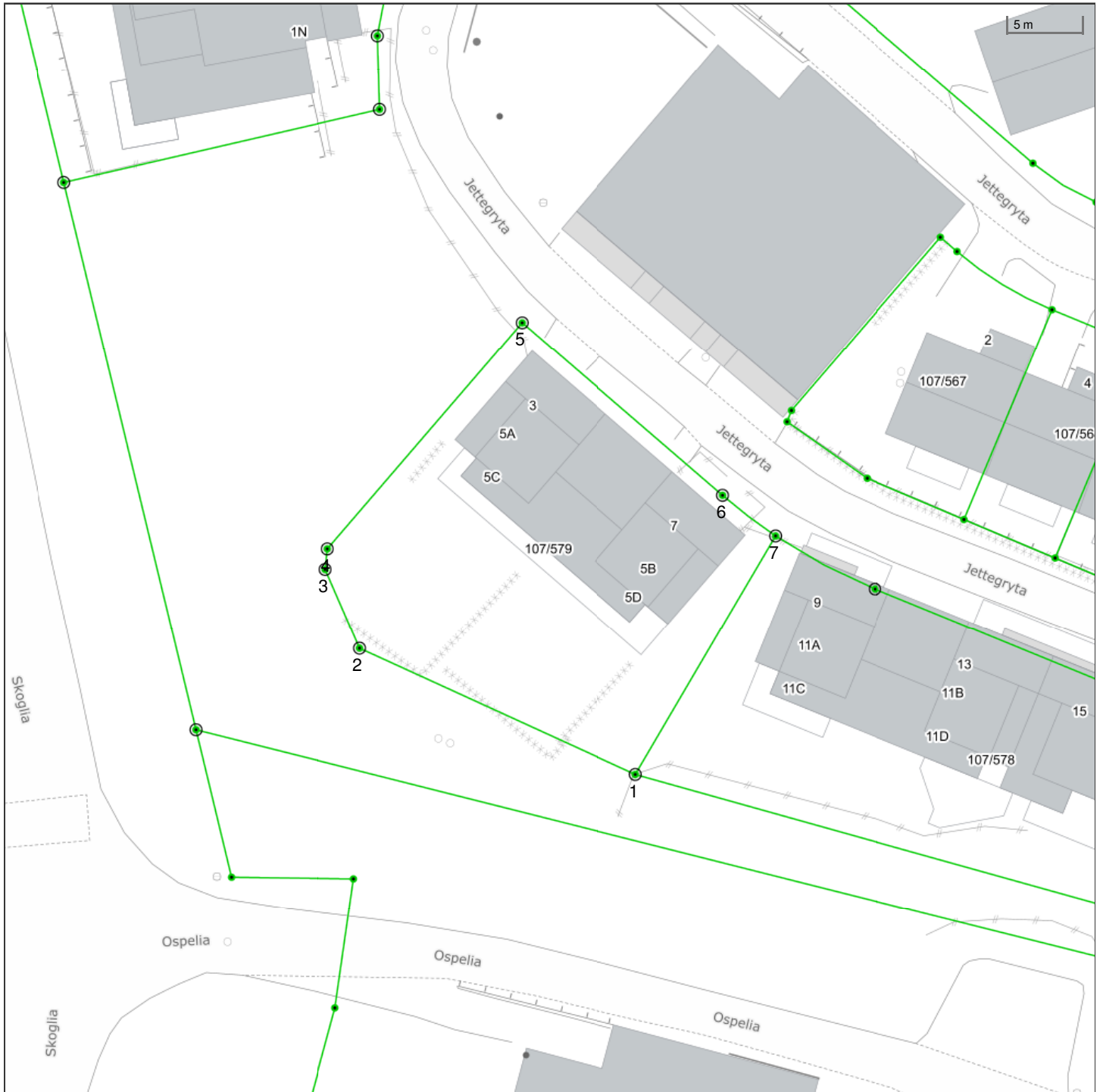
Sted SKI	Stempel/underskrift SKI BYGNINGSVESEN Bernt Stadven bygn.sief	Arve Skovdahl Arve Skovdahl avd.ing
Dato 05.05.1992		

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Stein Thorvik	R. Evensen A/S
<input type="checkbox"/> andre	Siv.ing. H. Gonsholt A/S	Idrettsvn.10, 1400 Ski
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/579//4



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	539,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6626368,2	Øst 603763,75

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6626352,81	603770,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,05	
2	6626360,94	603750,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,91	
3	6626366,32	603748,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,94	
4	6626367,74	603748,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,42	
5	6626383,69	603761,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,56	
6	6626372,18	603775,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,25	
7	6626369,49	603779,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,60	36,31



Grunnkart

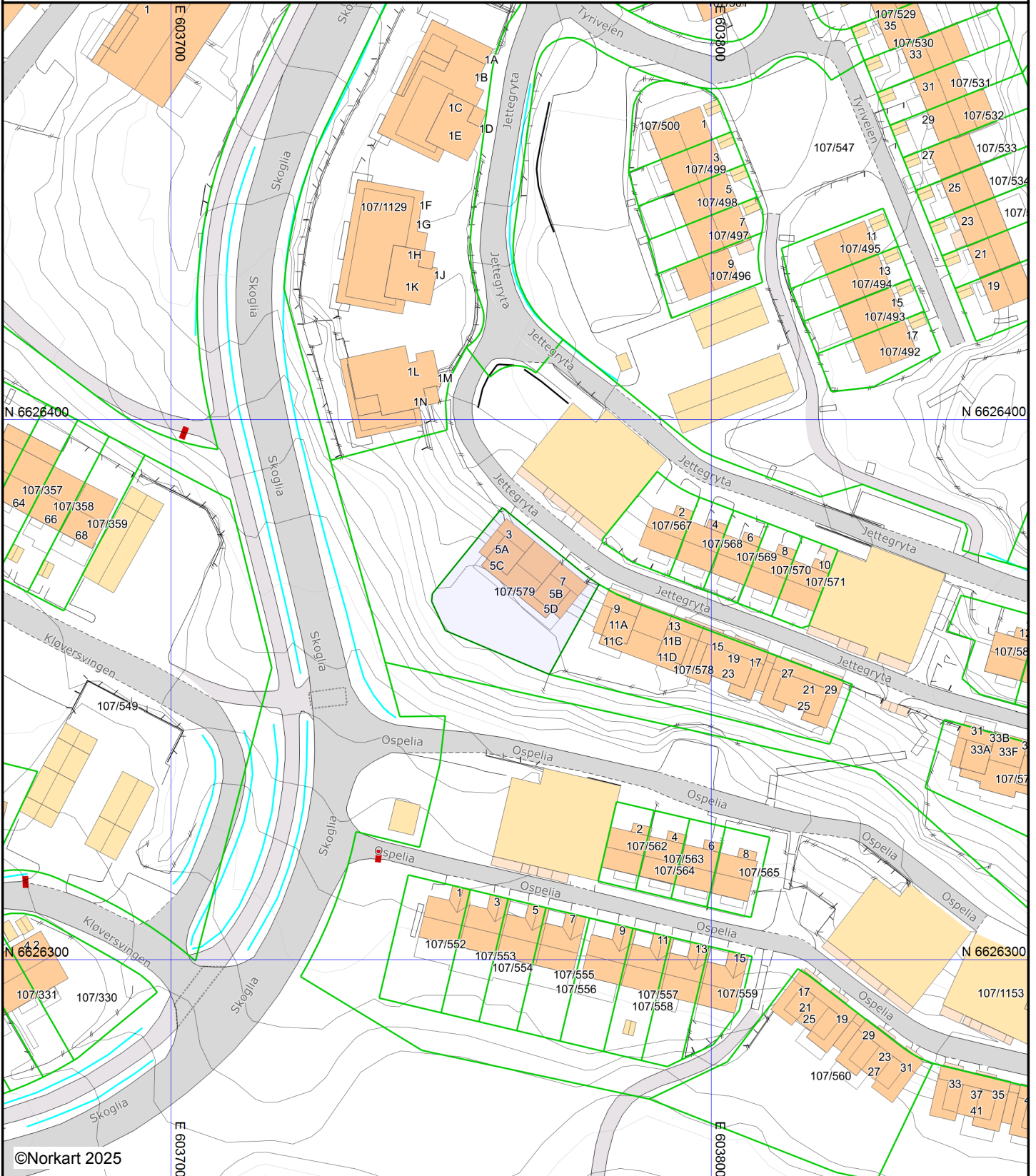


UTM-32

Eiendom: 107/579/0/4
Adresse: Jettegryta 5C
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

Nordre Follo kommune

- | | | | |
|---|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>20 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet | Hjelpelinje punktfeite | |



©Norkart 2025

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.



KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

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

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

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

Komplett liste over alle gebyrer: [Gebyrliste](#)

LEGALPANT

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



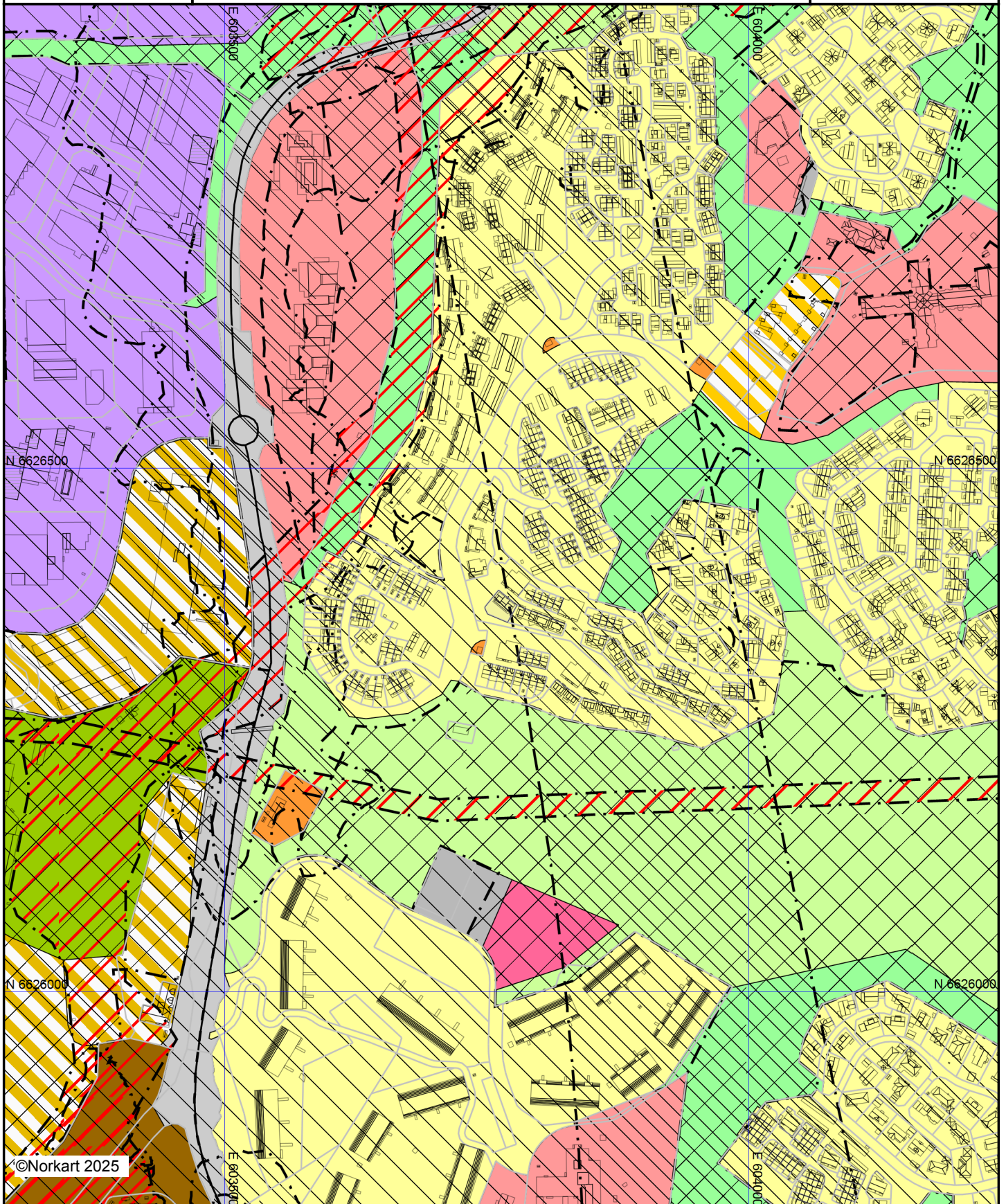
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/579/0/4
Adresse: Jettegryta 5C
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndleggingsone - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Nordre Follo
kommune

**Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034**

**Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023**

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

Unntak:

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

- a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
- Assurtjern
 - Gjersjøen
 - Gjersjøelva
 - Nærevann
 - Midsjøvann
 - Rullestadtjern
 - Karlsrudtjern
 - Tussetjern
 - Vientjern
 - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
 - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
 - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
 - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
 - Gjedsjø via Buvannet til Langen
 - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense
- b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
 - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
 - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
 - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
 - Tussebekken/Sætrebekken
- c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotntjernet
 - Kantorbekken
 - Skredderstubekken
 - Greverudbekken
 - Skillebekk
- d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

- b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstille krav i § 10.2.
- c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
- arealer som inngår i privat MUA
 - takterrasser
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - snu- og kjøreareal
 - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
 - areal med helling brattere enn 1:3
 - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA
- d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 10.2 Kvalitet

- a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
- bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
 - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
 - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
 - ha skjermede områder
 - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
 - være universelt utformet
- b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
- Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
 - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
 - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
 - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
 - Arealene skal kunne brukes hele året.
 - Arealene skal være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
 - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn for barn 2–6 år
- nærleplass for barn 5–13 år
- strøksleplass for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

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

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærleplasser	40 %
Strøksleplasser	40 %

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m ²)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærleplass og strøksleplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærleplass	200 <	1000
Strøksleplass	200 <	2500

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærleplass

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktill overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass. Lekeklassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeklassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeklassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/banetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

§ 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstillende til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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

§ 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

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

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

§ 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blitz eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesims er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

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

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafiksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall

En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning

Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	Enhet	Bilparkering (minimum–maksimum)		Motersykkel
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m ² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m ² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m ²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		<i>Som for bilparkering</i>

b) Gjesteparkering

For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelsehemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging

Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk

Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming

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

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.

Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser

Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafiksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

- a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	Enhet	Sykkelparkeringsplasser	
Bolig	100 m ² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m ² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	<i>Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev</i>
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortetningsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

- b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

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

Nærmiljøanlegg	60 dB $L_{A_{fmax}}$		
----------------	----------------------	--	--

Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

- c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
 Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

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

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet

Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse

Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunnings innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet

Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av vegger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy

Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengetilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

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

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

- a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

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

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

- a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

- b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.
- c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.
- d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

- e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelse i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.
- g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

Kråkstad middelalderkirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

- a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.
- b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.
- c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m² BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

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

§ 18.5 Matjord

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming

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

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m² BRA, skal:

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

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekklister for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

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

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m² BYA eller 400 m² BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m² / 70 m².
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m² / 23 m².
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNsledning (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)

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

§ 21 Støysoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

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

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m², skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m², med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE

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

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

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

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

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

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

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

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

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

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

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

§ 23 Infrastruktursoner

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

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

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

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

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

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

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

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

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

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

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

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder. I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke området funksjon eller vannhusholdning.

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)

For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

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

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)

Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

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

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

- a) Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.
- b) Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

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

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

§ 25 Båndleggingssoner

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

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE

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

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1

For området gjelder forskrift om Rullestادتjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2

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

HENSYNSSONE H720-3

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

HENSYNSSONE H720-4

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

HENSYNSSONE H720-5

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

HENSYNSSONE H720-6

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

HENSYNSSONE H720-7

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

HENSYNSSONE H720-8

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

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

HENSYNSSONE H730

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

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

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740

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

§ 26 Gjennomføringssoner

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

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

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

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

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

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

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

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.

Eksisterende grønntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

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

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

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

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

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

HENSYNSZONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

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

HENSYSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)

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

HENSYSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)

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

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



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 rensset 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.


Nær og nyskapende


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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.02.1992	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	59/438	Bruk av grunn	()

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Klage er anmerket

Ikke fullført oppmålingsf.orr.

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	107/579, 107/579/0/1, 107/579/0/2, 107/579/0/3, 107/579/0/4, 107/579/0/5, 107/579/0/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/579, 107/579/0/1, 107/579/0/2, 107/579/0/3, 107/579/0/4, 107/579/0/5, 107/579/0/6
Seksjonering Seksjonering	06.02.1992			107/579, 107/579/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOCIAN MARCIN F150379*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jettegryta 5C 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jettegryta 5C	U0201	107/579/0/4	55	2	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-107/548	Grunneiendom	1/88

Adresse

Vegadresse: Jettegryta 5 C

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	12225571		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	18.12.1991
---	----------	--	-------------------	------------------	------------

1: Bygning 12225571: Terrassehus (135), Tatt i bruk 18.12.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	420
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	420
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	6

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.06.1989	01.06.1989
Igangsettingstillatelse	22.11.1989	22.11.1989
Tatt i bruk	18.12.1991	06.02.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jettegryta 5C	U0201	107/579/0/4	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	88	0	88	0	0	0
H01	2	112	0	112	0	0	0
U01	2	110	0	110	0	0	0
U02	2	110	0	110	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/579

Bruksnavn		Beregnet areal	539.4
Etablert dato	22.01.1992	Historisk oppgitt areal	539,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
-----------	---	---	---	--------	------------	--------------

Eiendomsteig	6626368.2	603763.75	0	Ja	539.4
--------------	-----------	-----------	---	----	-------



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	579	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Jettegryta 5C, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 539 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 539 m ² KPHensynsonenavn H110 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 65 m ² KPHensynsonenavn H190_2 KPSikring Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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 539 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140B1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=140B1)
Navn	FELT B1, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.1989
Delarealer	Delareal 539 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.



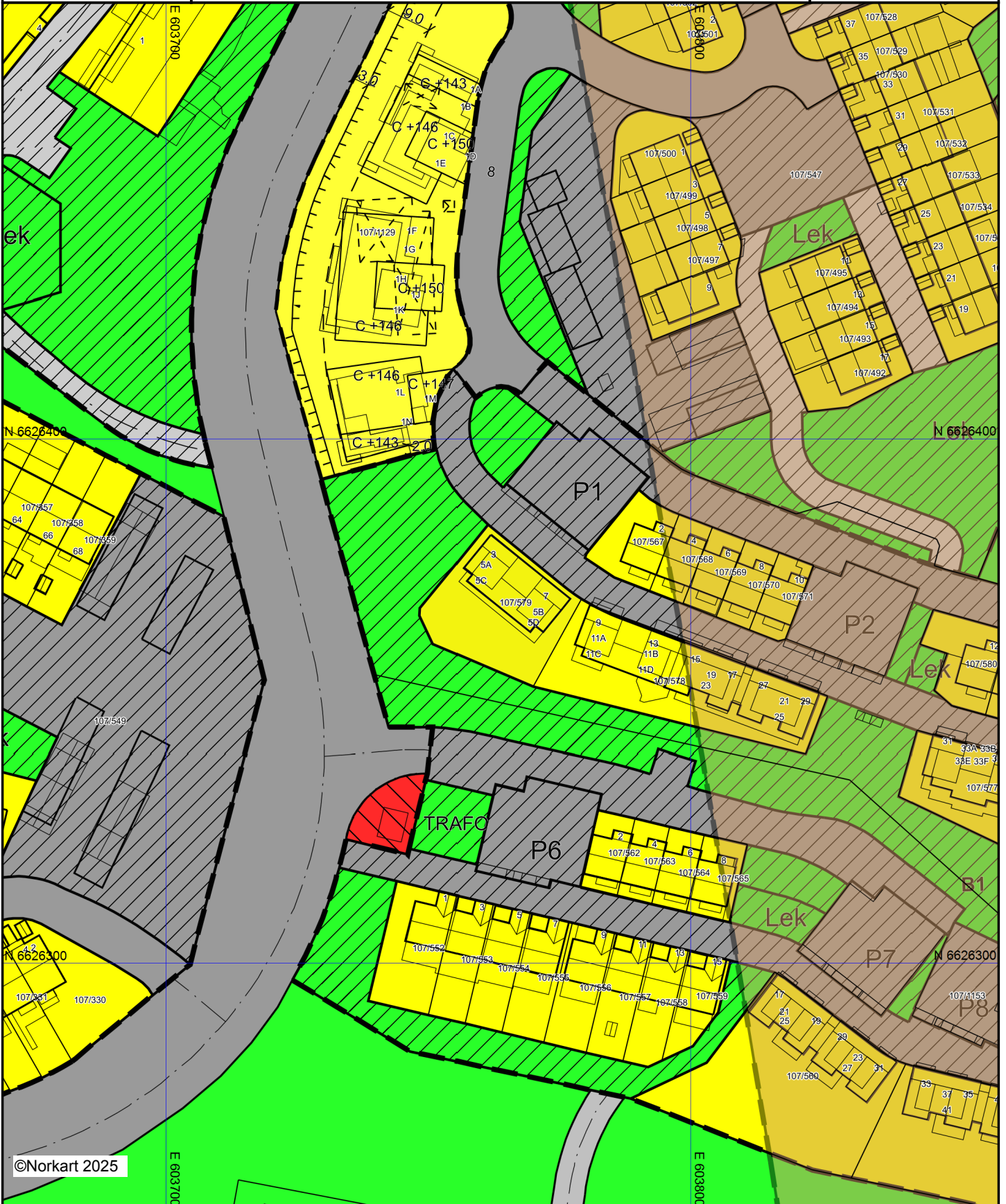
Reguleringsplankart



Eiendom: 107/579/0/4
Adresse: Jettegryta 5C
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2025


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Høyspenninganlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)


Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støttemur

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 09.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	579	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Jettegryta 5C, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
79011359	1278	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	209

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.