

# Nabolagsprofil

Stenfeltskogen 77 - Nabolaget Haugbro/Stenfelt - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Stenfelt Linje 81N, 580	3 min	0.2 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	16 min	1.3 km
Vevelstad stasjon Buss, tog	18 min	1.5 km
Ski stasjon/terminal Buss, tog	13 min	6.4 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	19 min	18.8 km

## Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	20 min	1.5 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	7 min	2.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	9 min	3.2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	9 min	3.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min	6.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min	7.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

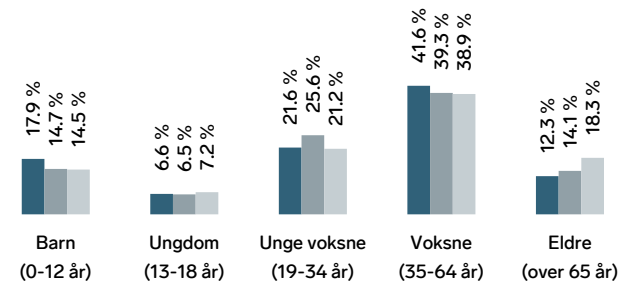
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugbro/Stenfelt	1 362	532
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min	1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min	1.1 km
Tussestien barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min	1.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Langhus Post i butikk, PostNord	13 min	1.1 km
Kiwi Oppegård	16 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



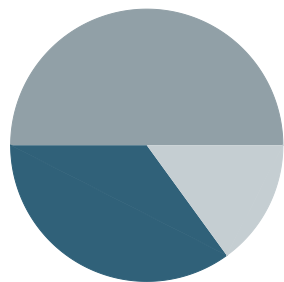
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Oppegårdbanen naturgress Fotball	16 min	1.2 km
	Greverud skole Ballspill	20 min	1.5 km
	Puls Langhus	19 min	
	Puls Greverud	8 min	

## Boligmasse



35% enebolig  
50% rekkehus  
15% annet

«Her er det trygt og godt for barn å vokse opp med mange venner i nabolaget. Tilgang til det meste og grei pendlevei til Oslo.»

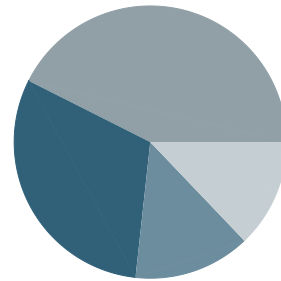
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Greverud Torg	8 min
	Apotek 1 Greverud	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder  
43% 6-12 år  
13% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



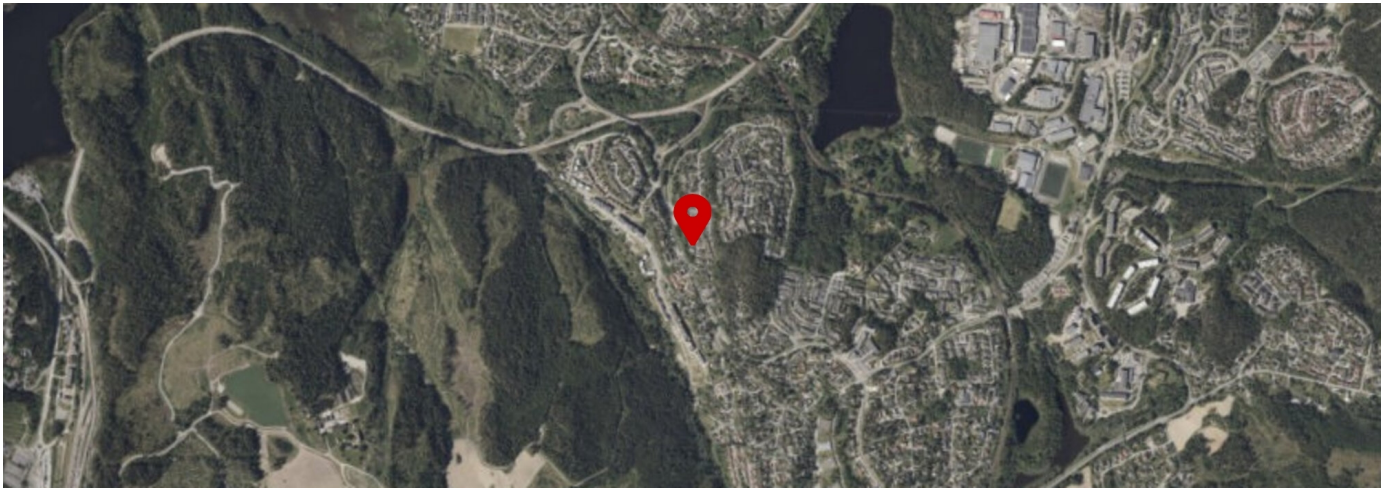
0%

47%

Haugbro/Stenfelt  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# Tilstandsrapport

## Rekkehus

Stenfeltskogen 77  
1405 LANGHUS  
Gnr./Bnr.: 123/460  
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 12.06.2026  
Befaringsdato: 28.05.2026  
Referansenummer: 15082647

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal: 120 m<sup>2</sup> (BRA-i: 110 m<sup>2</sup>)  
Garasjerekke  
Bruksareal: 17 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 137 m<sup>2</sup> (BRA-i: 110 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Christian Ulrich Johansen
-  98615201

# Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	28.05.2026
Referansenummer	15082647
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0190
Hjemmelshaver/selger	Przemyslaw Pawel Przywara/Monika Przywara
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Przemyslaw Pawel Przywara/Monika Przywara
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	12.06.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Stenfeltskogen 77
Postnummer/sted	1405 LANGHUS
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	123/460
Tomt	Eiet tomt: 184 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1980		
Garasjerekke	1980		

### Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende i Nordre Follo kommune. Rekkehuset har eiet tomt. Felles tomt for grendelaget opparbeidet med blant annet asfalterte interneveier, biloppstillingsplasser, garasjerekker, trær, prydbusker og diverse beplantning.

### Byggemåte

Rekkehus oppført i 1980. Bygningen har støpt såle mot grunn og grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med saltaksform utvendig teknet med asfaltapp. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Balkongskyvedører og balkongdør samt vinduer med karm/rammer av pvc fra 2016. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

### Boligen inneholder

1.etasje: Entré, bad, kjøkken og to soverom.

Fransk balkong på soverom. Utgang fra kjøkken og soverom 2 til balkonger. Utgang fra entré til terrasse med videre adkomst til tilliggende utebod.

Underetasje: Bad, stue, to soverom og garderoberom.

Utgang fra stue til terrasse med videre adkomst til tilliggende utebod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Baderom underetasje		Helhetsvurdering	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stakeluke	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Varmepumper	11	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	11	
Rom under terreng - Underetasje		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	12	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	13	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	
		Lufting av ytterkledding	14	
Yttertak		Takkonstruksjon	14	
		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Takrenner og utvendige nedløp	14	
Balkonger - Balkong med adkomst fra kjøkken.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	15	Kr 0 - 10 000
Balkonger - Balkong med adkomst fra soverom 1		Helhetsvurdering	16	
Terrasse / platting - Terrasse med adkomst fra entré.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Terrasse / platting - Terrasse med adkomst fra stue		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Forstøtningsmur		Tilstand	18	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
		Utvendige avløpsledninger	18	
Andre byggverk - Utebod i underetasje.		Helhetsvurdering	18	
Andre byggverk - Utbod i 1.etasje		Helhetsvurdering	19	
Andre byggverk - Felles garasjerekke		Helhetsvurdering	19	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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 bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	56	7		63	7
	Entré, bad, kjøkken og to soverom.	Utebod.			To balkonger (4 m <sup>2</sup> og 3 m <sup>2</sup> ).
Underetasje	54	3		57	51
	Bad, stue, to soverom og garderobrom.	Utebod.			Terrasse.
SUM	110	10		120	58
<b>Total bruksareal: 120 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasjerekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		17		17	
		Garasje.			
SUM		17		17	
<b>Total bruksareal: 17 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en garasje plass med elbil-lader i felles garasjerekke.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: Det er målt ca. 2,10 meter takhøyde på bad, ca. 2,13 meter i entré og ca. 2,34 meter takhøyde i øvrige rom.

Underetasje: Det er målt ca. 2,23 meter takhøyde på bad samt ca. 2,38 meter takhøyde i øvrige rom.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-05-19.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 4/10-78 og 27/6-78.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg/rekkehus, datert 12.10.1983.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 12.04.2024.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura fra Rørleggerservice AS vedrørende varmtvannsbereder, datert 06.12.23. Fremlagt ordrebekreftelse fra Elkjøp på kombiskap, 13.06.2022. Fremlagt faktura fra vedrørende miniventilasjon, datert 2023-10-16. Fremlagt faktura vedrørende varmepumpe fra envieco, datert 2022-07-26.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 31.03.2022- 27.03.2024.  For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom oppgradert i 2015 med deler av røropplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speilskap med stikkontakter på vegg over servant. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekksvifte plassert i vegg. Inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør med stoppekraner plassert i vegg. Vannrør av kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen.

Det er registrert riss/sprekker i flis på toalettkasse. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Utførelsen av tettesjikt i toalettkasse er vurdert til å være ufagmessig utført. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for skjulte feil og mangler ved tettesjiktets utførelse.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Vannrør av kobber og avløpsrør fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalreovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 1.etasje

## Våtrom - Baderom underetasje

Baderom oppgradert i 1998 verifisert via datostempling i hjelpesluk, med deler av røropplegg inkludert hovedsluk fra byggeår og innredning fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt panel med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Vegghengt høyskap. Stikkontakt på vegg. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Fuktstyrt avtrekksvifte plassert i vegg. Synlig anninntaksrør av kobber med med hovedstoppekran og vannmåler. Vannrør av kobber og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsone. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter.

Det er registrert malingsavskalling på fliser i dusjsone. Forholdet vurderes til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanttett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanttett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Tettesjiktet er ikke klemt med klemring i sluk. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Vannrør av kobber samt avløpsrør fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var nødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

## Kjøkken

Innredning fra 2022. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv av kompositt og armatur med spylefunksjon. Fliser og stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med integrert ventilator. Innbygd varmtvannsbereider i kjøkkenbenk. Vannrør av plast og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.





TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og forkrommede rør. Vanninntaksrør med hovedstoppekran og vannmåler plassert på bad i underetasje. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør med stoppekraner plassert i på bad i 1. etasje. ventilasjonsvifter (miniveMekanisk ventilasjon) fra 2023 plassert i entré og stue. Varmepumpe fra 2022 plassert på kjøkken. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på ca. 120 L 2023 plassert i kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordeleskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspekttilstandensjon på befaringsdagen. Konsekvens er derfor at tilstanden denne har, ikke er kjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.
	Varmepumper	Det er ukjent når varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.


## Andre rom - 1.etasje

Flislagt gulv med varme entré og kjøkken. Gulvflater belagt med laminat i øvrige rom. Veggflater av malte flater. Nedsenket himling med downlights i entré. Himlinger med downlights i øvrige rom. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe entré. Garderobeskap på soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Laminatgulverts overflatemateriale på soverom 1 har tegn til svelleskader vurdert til å skyldes vannsøl. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.


## Rom under terreng - Underetasje

Underetasjen er innredet og har utlekkede vegger. Gulvflater belagt med fliser og laminat. Veggflater av malte flater, fliser og malt mur. Himling av malt flate og kasser meid downlights i stue samt himlinger med downlights i øvrige rom. Profilerte innerdører. Garderobeskap garderoberom. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert glippe/åpning mellom flisgulv og døråpning i garderoberom. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innerdører	Baderomsdør bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 77,6 prosent, ved 16,5 celsius med duggpunkt på 12,6 celsius. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko samt dampspærre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.



## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Panelbord i himling. Lufteventiler i gavlvegger stedvis mellom taksperrer (nedre del av taket).

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet (manglende gulvflate på deler av loftet). Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt.</p> <p>Betydelig misfarging/svertesopp observeres i panelhimling/undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til under 7 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken.</p> <p>Det er registrert stedvis gjennomgående skruer i himlingen/undertaket. Forholdet medfører blant annet økt risiko for fuktskader ved kondens.</p> <p>Dampspærren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.</p> <p>Spor etter gnagere (feller) er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.</p>
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av metall- og treverk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
 HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Åpninger i trappetrinn og rekkverket på mer enn 0,10 meter.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1.etasje - Underetasje
 TG 1	1.etasje I entré/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm og på soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.  Underetasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm og på soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.



## Skadedyr og fuktrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert: Musefeller.

 TG 2	Gnagere Det observeres spor etter gnagere på kaldtloft. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring	
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er stedvis liten avstand mellom kledningen og beslag. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Det er registrert manglende beslag i overgang yttervegg og utebod i underetasjen. Konsekvens er risiko for økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.




## Vinduer og ytterdører

Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Balkongskyvedører og balkongdør samt vinduer med karm/rammer av pvc fra 2016.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming	
--------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--




## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp fra 2022. Takgjennomføringer tekket med pipehatter. Renner av plast, nedløp av plast og metall samt beslag av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
 TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Takkonstruksjon	Henviser til avsnitt om kaldtloft vedrørende undertak av bord.
	Tekking (med tilhørende beslag)	TG2 gjelder overgangsmøne/overlapp asfaltertpapp til naboenhet ved har utilstrekkelig tjære/tettemasse. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktbelastning og lekkasje. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og lokal utbedring.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



## Balkonger - Balkong med adkomst fra kjøkken.

Utgang fra kjøkken til balkong på 3 m<sup>2</sup>. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 0,94 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 3	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	<p>TG2 gjelder: Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>TG3 gjelder: Det er registrert råteskader på rekkverkets håndløper. Konsekvens er at levetiden vurderes som overskredet, noe som innebærer at tiltak er nødvendig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av håndløper. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>



## Balkonger - Fransk balkong

Fransk balkong på soverom 2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 0,75 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>



## Balkonger - Balkong med adkomst fra soverom 1

Utgang fra soverom 1 til balkong på 4 m<sup>2</sup>. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje og fuktmerker i underliggende himling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt.</p> <p>Det er registrert manglende løsning for vannavrenning. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt.</p> <p>Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>




## Terrasse / platting - Terrasse med adkomst fra entré.

Utgang fra stue til terrasse på 5 m<sup>2</sup>. Gulvflate belagt med terrassebord. Belysning på vegg.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	<p>Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	<p>Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.</p>


## Terrasse / platting - Terrasse med adkomst fra stue

Utgang fra stue til terrasse på 51 m<sup>2</sup>. Gulvflate belagt med terrassebord. Downlights i himling under balkong. Pergola. Markise. Rekkverk og levegger av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 0,94 meter.


 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	<p>Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	<p>Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet manglende tilkomst, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.</p> <p>Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>

## Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong og natursten.


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

Utvendig trapp

 HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:  
Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

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

Grunnmur og fundament

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt i to nivåer.

 TG 2 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplis. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktspennen, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen.



Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

Oppsummert

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.


## Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong ved inngangsparti. Rekkverk av trekonstruksjoner.

 TG 2	Tilstand	Det er registrert en løs bit av muren vurdert til å skyldes arbeid ifm etablering av dremløsning. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

## Andre byggverk - Utebod i underetasje.


Tilliggende uisolert utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trespiler. Yttertak er utvendig tekktet med shingel.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Fasadematerialer bærer preg av slitasje og stedvis svertesopp. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket.  Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde og enkelte overflateskader i undertaket samt manglende løsning for vannavrenning. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.  Det er registrert manglende beslag i overgang til yttervegg og takvinkel er vurdert til å være under krav til takvinkel for takshingel. Konsekvens er at forholdet kan medføre til redusert levetid for yttertaket.  Det er etablert plast på vegger i boden noe som medfører til redusert ventilering og kondensproblematikk.  Døren går i gulvet og har behov for justering. Konsekvens er at forholdet påvirker brukerfunksjonen.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

## Andre byggverk - Utbod i 1.etasje

---


Tilleggende uisolert utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde samt noe råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning.</p> <p>Gulv mot grunn av trekonstruksjoner er montert tett mot bakkenivå. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for fuktskader i gulvets materialer.</p> <p>Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.</p> <p>Dørbladet kommer i kontakt med gulvet slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

## Andre byggverk - Felles garasjerekke

---

Garasjeplass på 17 m2 med elbil-lader i felles garasjerekke. Bygning av trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av pulttaksform utvendig tekket med takpapp.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning.</p> <p>Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde og har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker.</p> <p>Innvendige flater viser tegn til elde og enkelte skader. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

## Spørsmål stilt til eier

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

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

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ifm bad i 1.etasje og downlights i 1.etasje og underetasje samt kjøkkeninnstallasjoner og gulvvarme. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

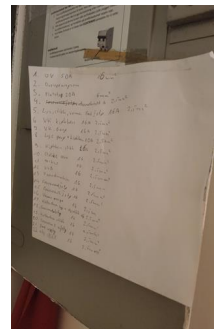
Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder garderobesrom i underetasje er opprinnelig to bodere og to soverom i underetasjen er opprinnelig ett soverom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Det er registrert utbygning/nye deler av boligen som ikke fremkommer på byggetegningene. Dette gjelder balkong i med adkomst fra soverom 2 og utvidelse av terrasse underetasjen. Det er derfor ikke samsvar mellom fremlagte byggetegninger og dagens arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en utbygging som mangler nødvendig godkjenning hos kommunen (mulig ulovlig utbygning), eller at fremlagte tegninger ikke er de siste tegningene som gjelder for boligen. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket bodere, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

## Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Ja. Det er observert forhold som tyder på åpenbare feil eller mangler ved en av boligens branntekniske konstruksjoner. Det observeres manglende branntekniske konstruksjon mot naboenhet på kaldtloft. Forholdet vurderes å svekke konstruksjonens brannmotstand og branntekniske egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på branntekniske konstruksjoner er søknadspliktig og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med branntekniske spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

### Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

### Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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

.....  
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 98615201

# Egenerklæring

Stenfeltskogen 77, 1405 LANGHUS

13 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Stenfeltskogen 77

Postadresse

Stenfeltskogen 77

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2024 september

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.

Fra september 2024 til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3180077

## Informasjon om selger

Selger

Przywara, Przemyslaw Pawel

Selger

Przywara, Monika

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Badet i underetasjen har ingen membran

**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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utskifting av takbelegg og fasadeoppussing den forrige eieren gjorde det selv

## 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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utskifting av sikringsskap Forrige eier

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte vannmåler

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordre follo kommune

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

planlagt modernisering av garasjer

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

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73384105

# Egenerklærings skjema

Name

**Monika Przywara**

Date

**2026-06-13**

Name

**Przemyslaw Pawel Przywara**

Date

**2026-06-13**

Identification



Monika Przywara

Identification



Przemyslaw Pawel Przywara



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

## **Alminnelige bestemmelser, Stenfeltskogen Grendelag, område-F**

1. Eieren av den enkelte rekkehusleilighet skal vedlikeholde denne på en forsvarlig måte. Likeledes skal han også vedlikeholde sin private hage. Det forutsettes at eierne innen samme rekkehus samarbeider om utomhusanleggene på de private arealer.
2. For eventuelle skader som oppstår ved drenasje eller felles ledningsanlegg/ sanitæranlegg, står eier av hver rekkehusleilighet solidarisk forpliktet til i fellesskap å utbedre disse ting og dele utgiftene. For innvendige skader forårsaket av skader eller feil ved fellesanlegg som nevnt i 1. avsnitt, står eierne innenfor hvert enkelt hus likeledes solidarisk forpliktet til å utbedre skadene.
3. For skader som oppstår eller behov for vedlikehold på felles tak, gjerder eller skillevegger mellom to rekkehusleiligheter, står begge eiere solidarisk ansvarlig til i fellesskap å utbedre dette og dele utgiftene for dette.
4. Alle fasadeendringer og øvrige tiltak som krever bygge-tillatelse, skal forelegges skriftlig for Grendelagets styre før søknad om byggetillatelse sendes Ski kommune.
5. Fellesarealer, herunder gangveier, lekeplasser, grendehus, felles gjerder, postkassestativer og andre installasjoner på felles område skal opparbeides, beplantes, utstyres og vedlikeholdes av Grendelaget. Trær og vegetasjon på fellesarealene kan bare fjernes med godkjenning av Grendelaget.
6. Antenneanlegg for radio/fjernsyn blir utført som fellesanlegg. Grendelaget er ansvarlig for alt vedlikehold og reparasjon av anlegget. Vår kabel-TV leverandør er Telenor Kabel-TV.
7. Grendelaget skal forestå og bekoste snøbrøyting og annet vedlikehold på de interne trafikkarealer.
8. Det er ikke tillatt å fremføre noen form for ledninger i luftstrek uten etter særskilt godkjenning fra styret.
9. Felles gangveier er forbeholdt gående og syklende og skal fremby minst mulig fare. Gangveiene tillates bare brukt av følgende kjøretøy: sykkel, brannbil, renovasjonsbil, bil for transport av syke og uføre, kjøretøy for snøbrøyting samt varetransport.
10. Det skal være samme primær- og sekundærfarge på den enkelte husrekke. Skifte av farge på rekken og valg av farge krever simpelt flertall blant husstandene innen rekken. Fargeskiftet skal gjennomføres på hele rekken innen 3 år fra oppstart. Hvis ikke pålagte frister overholdes, har styret hjemmel til å iverksette beising for huseiers regning. Styret skal informeres før fargeendring gjennomføres. Styret beslutter fargevalg på garasjer, grendehus, felles gjerder og andre felles installasjoner.
11. Bruk av grendehuset er gratis for egne beboere og de som er i selskap med egne beboere. I tilfeller hvor styret har tillatt utlån til utenforstående, så har styret fullmakt til å

Stenfeltskogen Grendelag, Område F  
Stenfeltskogen 69  
1405 Langhus

post@stenfeltskogen.no  
www.stenfeltskogen.no

fastsette utleiepris. Styret kan utarbeide egne regler for utlån av grendehuset hvis de finner dette formålstjenlig.

Stenfeltskogen Grendelag, Område F  
Stenfeltskogen 69  
1405 Langhus  
[styret@stenfeltskogen.no](mailto:styret@stenfeltskogen.no)  
<http://stenfeltskogen.ning.com/>

**Til Beboere i Stenfeltskogen Grendelag, området F**

# Generalforsamling 2026

## Saksliste

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Spørsmål om lovlig innkalling til generalforsamling
4. Godkjenning av sakliste
5. Styrets beretning for 2025
6. Regnskap for 2025
7. Innkomne forslag
8. Forslag fra styret
9. Budsjett 2026
10. Valg

## 5. Styrets beretning for 2025

### Styret i Stenfeltskogen Grendelag

Styret består av:

- Styreleder Panajotis G. Sahpazidis (nr. 53)
- Nestleder Monica Platak (nr. 51)
- Kasserer Trond Bakk (nr. 31)
- Sekretær Vebjørn Fjell Engh (nr. 75)
- Vara: Tore Langset (nr. 32)

Styrets medlemmer ønsker å fortsette i ytterligere ett år.

### Øvrige stillinger

Grendehusansvarlig er Mathias Bjørk

Valgkomité er styret

Velferdskomitée Lene Redalen (nr. 28) og Julia Sime (nr. 36)

Stillinger på valg i år blant øvrige stillinger: Valgkomite

### Styremøter

Det er i løpet av 2025 avholdt 8 styremøter.

Saker vi har jobbet med i 2025 har vært:

- Dugnad
- Parkering
- Garasjene
- Ladeanlegg
- OBOS som forretningsfører
- Grendehuset
- Gjennomgått internkontrollsystemet

## Dugnad

Det har blitt avholdt dugnad på våren og høsten  
Dugnadene har stort sett bestått av vedlikehold. I 2026 vil det bli avholdt dugnad to ganger om våren og høsten.

Innspill til dugnadstiltak mottas med takk til [styret@stenfeltskogen.no](mailto:styret@stenfeltskogen.no).

Vi ønsker å takke alle som har bidratt til dugnadene i 2025.

## Parkering

Det har kommet klager til styret rundt parkering ved husene og i gangveien.

**Det er iht vedtekter ikke anledning til å parkere utenfor oppmerkede plasser eller på gangstien.** Mao parkering over lengre tid i gangstien må vi klare å slutte med. Av og pålessing er det ingen som klager på. Vi har forståelse for at det er behov for å kjøre helt frem med unger i armen og bære poser fra butikken. Men pass farten.

Dersom det er andre behov som bryter med vedtektene, anbefaler styret om å sende inn forslag til behandling på generalforsamling. I år godtar vi også benkeforslag som vil bli vurdert på generalforsamlingen.

Når styret forsøker å påpeke dette for eksempel på facebook, så slutt å sutre, men kom med gode gjennomtenkte forslag til generalforsamlingen.

For øvrig mener styret at dagens vedtekter rundt parkering og kjøring på gangstien bør opprettholdes.

Noen ytterst få har plass til å stå parkert på egen tomt. Det er styret ikke helt sikre på hvordan vi skal håndtere eller har en mening om.

## Avfallsstasjon

Det skal kun kastes husholdningsavfall i søppel kassene og kun papp og papir i papp og papirbeholderen. NB husk å dele opp pappen i biter.  
Vi ønsker alle lykke til.

## Garasjer

Styret har vært i kontakt med OBOS og vi har mottatt forslag som blir et eget punkt med forslag fra styret.

## Ladeanlegget

Ved ønske om å montere ny lade boks i garasjen, ta kontakt med styret.

## Grendehuset

Det er ikke planlagt oppgradering av grendehuset.

Når det oppdages feil og mangler ved grendehuset er det viktig at dette meldes til grendehusansvarlig så fort som mulig.

Booking av grendehuset gjøres på e-post til [grendehuset@stenfeltskogen.no](mailto:grendehuset@stenfeltskogen.no). Dersom man ønsker å ha huset på kort varsel så vil vi likevel anbefale å ta en telefon til grendehusansvarlig, Som er Mathias Bjørk i nr 33 tlf

Det er brukerne av grendehuset som selv skal stå for rengjøringsmidler, håndsåpe, oppvasktabletter, tørkeruller, kluter etc.

## Beboerstatus

Nye beboere i 2025:

Anna Kirstine Aarland og Thomas Tengelsen, Stenfeltskogen 34

Raziye og Ibrahim Atay, Stenfeltskogen 71

Victoria Ness, Stenfeltskogen 63

## Trefelling

Dersom det er trær som ønskes fjernet ber vi om følgende:

1. Hvilke trær skal fjernes med bildet og forklaring
2. Skriftlig bekreftelse fra beboere i nærheten av treet.

## 6. Regnskap for 2025

Se vedlegg. Regnskapet er gjennomgått og godkjent av revisor.

## 7. Innkomne saker

Ingen saker fra beboerne til styret for 2026.

- Ett innspill om fasadeendringer og parkering gjengis i sin helhet som vedlegg, kanskje på tide med litt selvrefleksjon

## 8. Forslag fra styret

**1. Grendelagsavgiften fastsettes av årsmøtet.** Avgiften skal indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeks (KPI). Reguleringen skjer med utgangspunkt i indeksen fra mai hvert år. Styret gis fullmakt til å foreta denne justeringen uten fornyet behandling på årsmøtet, med mindre reguleringen overstiger endringen i KPI. Vil gjelde fra mai 2027 om styrets forslag vedtas.

### 2. Endringer i renovasjonsinnsamling – hva må vi gjøre

Bakgrunn: FolloRen vil senhøsten 2026 dele dagens restavfall – i restavfall og matavfall og samtidig samle inn glass og metall lokalt (innsamlingspunkter f.eks. ved Extra fjernes).

Vi må derfor ha egne innsamlingscontainere for mat- og glass og metall.

Vi har to muligheter:

A. Bytte ut en av dagens nedgravde containere med en todelt, der vi får matavfall på ene siden og glass og metall. Her har vi fått pristilbud som spriker fra 98 000,- til 148 000,- og Follo Ren gir oss støtte på 48 000,- til dette (det er deres kostpris på en grønn igloo, se mulighet 2)

Fordel med dette er at alt avfall fortsatt lagres under bakkenivå, lite lukt, relativt lite støy. Ulempen er at det vil koste oss mellom 50 000,- og 100 000,-

B. Benytte en av dagens nedgravde containere til matavfall og få utsatt en grønn mini-igloo til glass og metall.

Fordel med dette er at kostnaden blir null eller tilnærmet null. Ulempen er at vi får en igloo på bakkeplan som trolig vil gi en del mer støy og potensiell lukt, og sannsynligvis vil kreve en parkeringsplass.

### 3 Om garasjeprosjekt og eventuell avtale med OBOS

Som de fleste vet har styret arbeidet mye med prosjektet om å fornye garasjeanlegget på feltet. I løpet av de siste årene har vi vært i kontakt med flere tilbydere og banker for å få et grep om kostnader og lånemulighetene.

Gjennom en større anbudsrunde ble det sendt ut en tilbudsinvitasjon til 4-5 relevante tilbydere, der to har levert tilbud på prosjektet. Den mest aktuelle entreprenøren gav en pris på rett under 10 mill. kr. Siden den gang har vi vært i dialog med flere banker, både små og store, lokale og fjerne - men i alle tilfeller får vi dessverre avslag da et grendelag som organisasjonsform ikke kan stille noe sikkerhet for lånet.

Grendelaget har i dag ca 3,5 mill. kr. i «garasjefondet» (sparing avsatt til garasjer), mens prosjektkostnadene antas å ha økt noe som følge av generell prisstigning.

## **OBOS Forvaltningsavtale og lånemuligheter**

Vi har vært i dialog med OBOS forvaltning om mulighetene til å knytte oss til OBOS, og på denne måten også få tilgang til å låne midler av OBOS Bank. I møte med OBOS har vi fått en pris på 35 000 kr/år ekskl. mva. for å ha OBOS som forretningsfører. (Opprinnelig pris er 50 000, men vi har forhandlet frem et godt tilbud). Vi har også fått et indikativt lånetilbud fra OBOS Bank som viser at vi potensielt kan få låne mellom 6 og 7 mill. kr. til prosjektet. Med andre ord vil en avtale med OBOS trolig sikre at vi kan få gjennomført prosjektet å løpet av de neste årene. Alternativt, gjennom alminnelig sparing, anslår vi at det fremdeles vil ta 7-12 år før vi har tilstrekkelig egenkapital til å bekoste garasjene (avhenger mye av prisveksten fremover).

Med en avtale med OBOS vil alle medlemmer av grendelaget også få tilgang til plattformen Vibbo. Dette er en anerkjent kommunikasjonsplattform for boligselskaper, som forventes å kunne erstatte Facebook-gruppen vi benytter i dag. Det er mange funksjoner i vibbo som vil gjøre kommunikasjonen i gruppen enklere enn dagens løsning. Andre eksempler er digital booking og nøkkel til grendehus.

### **Forslag 1: Styret foreslår følgende vedtak:**

*«Grendelaget forplikter seg til OBOS Forvaltning, og styret fortsetter prosessen med garasjeprosjektet og lånemuligheter gjennom OBOS Bank.»*

### **Forslag 2: Styret foreslår følgende vedtak:**

*«Når garasjeprosjektet er klart for å planlegges og igangsettes, avholdes det en ekstraordinær generalforsamling for å ta et vedtak om økonomien i prosjektet.»*

Se vedlegg fra Obos forvaltning.

## 9. Budsjett 2026

Se vedlegg for fullstendig informasjon

Noen nøkkelpunkter:

- 6601 vedlikehold garasjer
  - o Fjærer til garasjeporter er på vei, og vil byttes ifb med dugnad
- 6602 øvre lekeplass
  - o Bytte av utslitt platting er planlagt utført som dugnad
- 6603 nedre lekeplass
  - o Satt av en del penger, må ha forslag – les småbarnsforeldre må mene
- 6605 fellesområder
  - o Finansiering av renovasjonsendring om vedtatt
  - o Planlegger grusing av nedre parkering
  - o Høvling og legge på masse på ballplass

## 10. Valg

Vi mangler en valgkomite, så det må vi få på plass før møtet heves

## BUDSJETT/ÅRSREGNSKAP 2025

Konto	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2025
<i>Driftsinntekter</i>		
3200 Grendelagsavgift	1 180 000	1 179 999
3210 Strøm ladeanlegg	115 000	107 573
3220 Avgift ladeanlegg	12 000	12 250
3900 Purregebyr		1 049
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 307 000</b>	<b>1 300 871</b>
<i>Driftskostnader</i>		
4501 Trefelling	25 000	-
4502 Snøbrøyting, strøing og feiing	75 000	58 104
4503 Sandstrøing	75 000	66 014
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	59 000	56 850
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	25 000	25 266
6342 Strøm garasjer	130 000	121 701
6343 Strøm grendehus	15 000	7 300
6420 Leie datasystemer	9 000	9 481
6555 Velferdskomite (dugnad og arrangement)	3 000	2 187
6601 Reparasjon og vedlikehold garasjer	150 000	110 861
6602 Reparasjon og vedlikehold øvre lekeplass	5 000	
6603 Reparasjon og vedlikehold nedre lekeplass	25 000	
6604 Reparasjon og vedlikehold grendehus	50 000	2 578
6605 Reparasjon og vedlikehold øvrige fellesområder	200 000	93 265
6656 Dugnadsinnsats	75 000	46 500
6800 Kontorrekvisita	-	-
6900 Telefon	5 000	4 251
6907 Internett	70 000	65 376
6940 Porto og utgående e-faktura	2 500	2 113
7500 Forsikringspremie	70 000	67 092
7770 Bank- og kortgebyr	1 500	1 338
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget		
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 070 000</b>	<b>740 277</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>560 594</b>
<i>Finansinntekter og finanskostnader, ekstraordinære poster</i>		
<i>Finansinntekter</i>		
8050 Renteinntekt bank		141 287
8055 Renteinntekt kundefordringer		274
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>141 561</b>
	<b>BUDSJETT 2025</b>	<b>REGNSKAP 2025</b>
8800 Årsresultat	237 000	702 155

### Noter:

1) Forenklet rehabilitering av lys i gangsti til ett bra resultat og en mye hyggeligere pris en fryktet

## BALANSE

<b>Beholdninger</b>	<b>IB 010125</b>	<b>UB 311225</b>
1500 Kundefordringer	kr 10 429	kr 11 467
1900 Kontanter	kr 1 500	kr 1 500
1920 Bankkonto	kr 251 677	kr 370 000
1921 Garasjefond		
1922 Garasjefond - låst 1 år	kr 2 256 957	kr 2 032 162
1923 Garasjefond 2 - låst 6 mnd	kr 603 936	kr 1 411 139
<b>Sum kontanter, bank og fordringer</b>	kr 3 124 499	kr 3 826 268
2050 Annen egenkapital	kr 264 948	kr 264 948
2061 Garasjefond	kr 2 173 652	kr 2 799 502
2099 Udisponert resultat	kr 625 850	kr 702 156
2400 Leverandørgjeld	kr 12 049	kr 11 662
2999 Annen kortsiktig gjeld	kr 48 000	kr 48 000
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	kr 3 124 499	kr 3 826 268


**KASSERERS SIGNATUR:**

Dato: ...010226.....

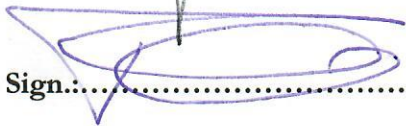
Sign.:.....Trond Bakk (sign).....

**GODKJENT AV REVISOR:**

Dato: 2/3-26.....

Sign.: .....

Dato: 4/3-26.....

Sign.: .....

# Innspill til saker til generalforsamling:

## Byggsøknad til styre og kommune, samt mangel på nabovarsel:

- Flere endrer fasader eller bygger tilbygg som for eksempel pergolaer med tak, utvidete terrasser/verandaer etc. Som det står på hjemmesiden (riktignok litt utdatert), så skal man ved fasadeendringer søke styret, ha et ordentlig nabovarsel og sende av gårde en byggesøknad til Nordre Follo kommune. Det gjøres dessverre ikke i mange tilfeller. Kanskje en påminnelse på generelt grunnlag, og kanskje en prat med de som ikke vet/eller velger ikke å holde seg til fastsatte regler/bygge uten at byggsøknad/nabovarsel er til stede. Henge opp regler på postkassestativ/legge i postkassa til alle grendelagsbeboere.

## **Utsnitt hentet fra hjemmesiden til grendelaget:**

### Fasadeendring

Styret minner om søknadsplikt i forbindelse med fasadeendringer. Ifølge grendelagets vedtekter og alminnelige bestemmelser skal alle endringer søkes styret. I tillegg skal kommunen ha søknad. Både grendelagets bestemmelser og ett informasjonsskriv fra ski kommune finner du under Nyttige dokumenter lenger ned på siden

## **Ulovlig parkering foran garasjer, nede på feltet og mye unødvendig kjøring på feltet**

- **Parkering til hinder for innkjøring i garasjer:** Det parkeres med jevne mellomrom foran garasjer slik at beboere ikke kommer seg ut av egen garasje. Årene der sunn fornuft holdt, er nok forbi... Her trengs skilting som kanskje kan hjelpe, men det er jammen ikke sikkert for enkelte...
- **Parkering inne på feltet.** Her er det noen gjengangere som gir fullstendig blaffen i gjeldende regler for kjøring og parkering inne på feltet, eller vet de ikke bedre...? Nr 77 er en daglig gjenganger på dette. Her trengs det vel å sis fra direkte til disse. Ser nå at det har kommet et oppslag ved postkassestativene med en felles og tydelig forklaring av reglene for

unødvendig kjøring og parkering inne på feltet, men er usikker på om dette kommer fra styret i grendelaget, da det ikke er signert med «styret i grendelaget». Det vi observerer er i hvert fall at det tilsynelatende ikke holder med hjemmesiden og info som står der, selv om noen av gjengarne er medlemmer der også... Men det er vel gjengs med «skulle bare.../ hvorfor kan ikke jeg når.../ jeg står ikke veien for noen...». Noen kjører flere ganger for dagen og parkerer gjerne over natta. Flere garasjer uten bil inni. Garasjer innehar innhold som ikke burde vært i garasjen over tid. Noe som gjør at det garasjene ikke blir benyttet til det de skal brukes til, nemlig parkering av bil. Dette opptar parkeringsplasser og går utover besøkende.

### Limer inn utdrag fra alminnelige bestemmelser og vedtektene til grendelaget som er hentet fra grendelagets hjemmeside:

9. Felles gangveier er forbeholdt gående og syklende og skal fremby minst mulig fare. Gangveiene tillates bare brukt av følgende kjøretøy: sykkel, brannbil, renovasjonsbil, bil for transport av syke og uføre, kjøretøy for snøbroyting samt varetransport.

§ 9. Grendelagets parkeringsplasser er forbeholdt beboere og deres gjesters kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller utenom de merkede parkeringsplassene. Det er ikke tillatt å nytte parkeringsplassene eller andre deler av Grendelagets eiendom til å sette fra seg tilhengere, båter, campingvogner, bobiler og lignende uten styrets godkjennelse. Det er heller ikke tillatt å hensette biler som ikke er i normal bruk (avskiltede biler, vinteropplag etc.) på grendelagets eiendom. Parkering må ikke være til hinder for bruk av garasjene, trafikken eller andre parkerende. Kjøring på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige.

Enhver beboer er også ansvarlig for at parkeringsbestemmelsene overholdes av sine gjester.

Med andre ord så fins reglene tilgjengelige, men noen vet kanskje ikke om dem, siden naboen gjør det stikk motsatte av det som står der, og tenker at da går det sikkert fint, og det er en meget dårlig trend som bør tas tak i så fort som mulig... Og dessverre, så er det noen som gir flatt faen.

Håper dette blir tatt tak i, da det er flere som uttrykker misnøye rundt dette. Vi ønsker et barnevennlig og så bilfritt som overhodet mulig. Skjønner at byggevarer og andre tunge ting må fraktes inn til huset, men noen handleposer går fint å frakte fra garasjene eller parkeringen nede. Og så er det vel noen barnefamilier som kan ha behov noen ganger, men ikke alltid...



# Tilbud på regnskapsførsel fra OBOS

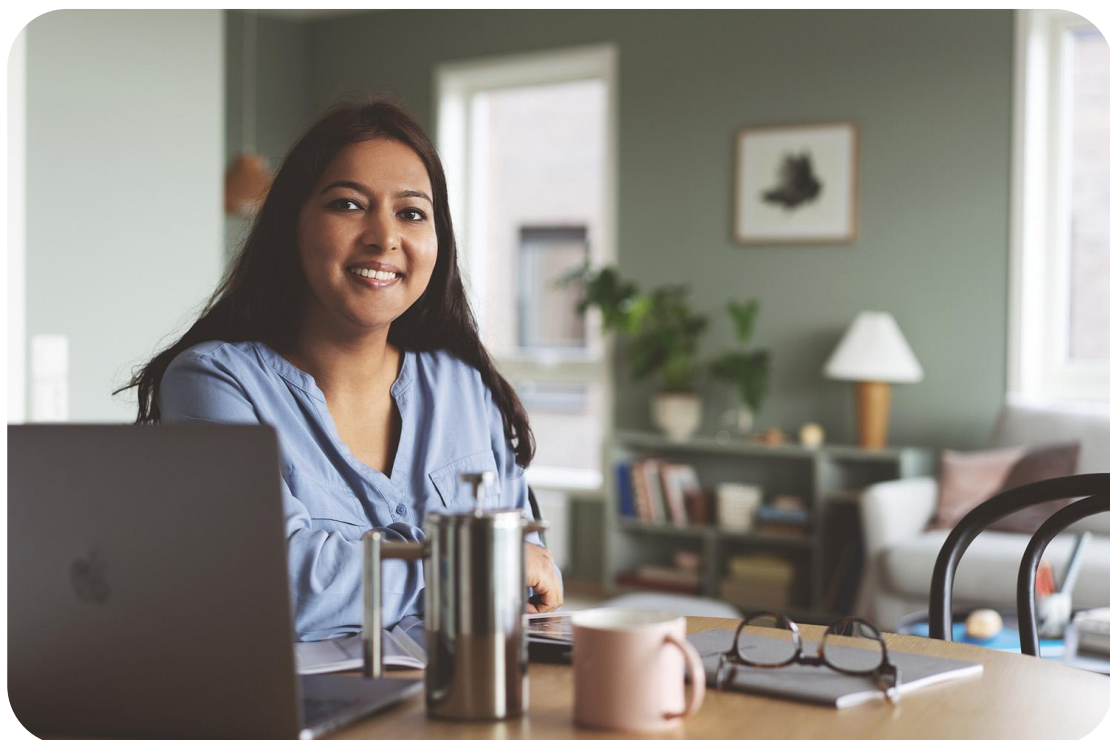
Stenfeltskogen Grendelag  
27.11.2025

# Enklere styrearbeid med effektiv regnskapsførsel

Å drifte et borettslag eller sameie kan være utfordrende, men vi er her for å gjøre det enklere for dere. Som Norges største boligforvalter har vi lang erfaring og kompetente fagfolk som kan ta seg av regnskapet deres. Vi tilbyr også brukervennlige digitale verktøy som letter de administrative oppgavene. I tillegg har dere tilgang til ekspertise innen bank og finans, juridiske spørsmål, rehabilitering og vedlikehold når dere trenger det. Med vår støtte kan dere fokusere på andre viktige styreoppgaver.

Sammen med oss får dere en regnskapsfører som sørger for at økonomien er godt ivaretatt. Våre digitale verktøy, Vibbo og Styrerommet, gjør styrearbeidet og kommunikasjonen med beboere både enklere og mer effektiv. Styrerommet gir dere full oversikt over økonomi, dokumenter og mye mer, mens Vibbo hjelper dere å holde beboerne informert og engasjert.

Regnskapsføreravtalen dekker alle innkrevings- og regnskapstjenester dere trenger i løpet av året. På neste side finner dere en detaljert oversikt over hva som er inkludert i avtalen



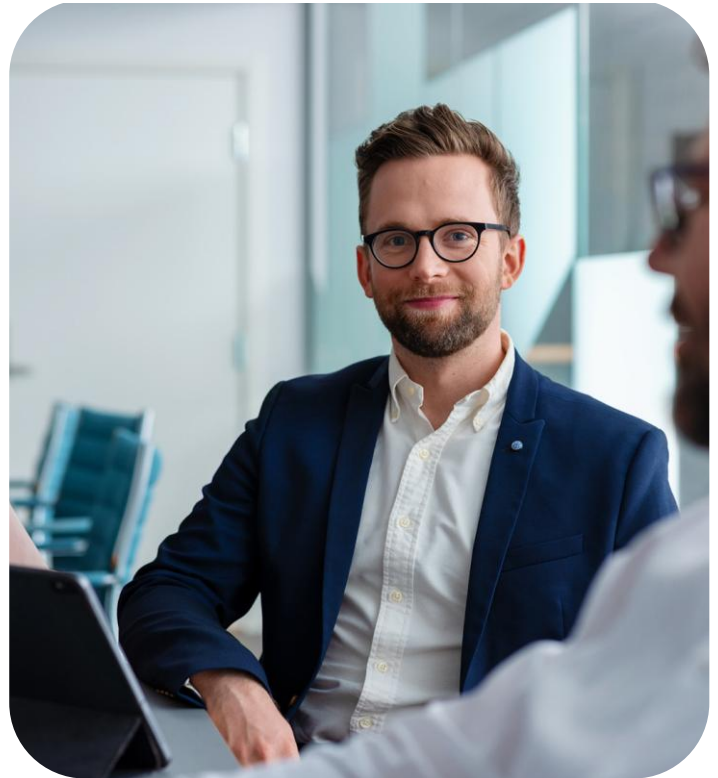
# Inkluderte tjenester

## Regnskap og årsoppgjør

- Skatteberegning/ligningsoppgaver
- Økonomistyring
- Fakturabehandling
- Innkreving av felleskostnader
- Fullmakt til å sørge for inkasso

## Eierskifte

- Ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet
- Ajourhold av eierlister og kontaktinformasjon
- Megleropplysninger og overdragelse av eierforhold (faktura sendes megler)
- Utarbeidelse av boligopplysninger ved salg
- Fakturering av felleskostnader til ny eier



## Digitale kundeløsninger - Styrerommet og Vibbo

- Beboerportalen Vibbo med hjemmeside og beboerkommunikasjon
- Styreportalen Styrerommet
- Årsmøtemodul
- Vedlikehold- og bærekraftsmodul
- HMS-modul
- Leverandøroversikt og samarbeidsavtaler
- Økonomiske dashbord med full oversikt over økonomi
- Innhenting av forsikringstilbud fra våre samarbeidspartnere
- Skademelding/skadehåndtering knyttet til leilighet

## Annet

- Forsikring, service og skademelding (forutsetter at forsikring er tegnet via vår forsikringsavdeling)
- Fagbladet Bolig & Miljø sendes til alle styremedlemmer 5 ganger per år



## Fast honorar

Regnskapsførsel tilbys utført for et årlig, fast honorar. I tillegg kan dere bestille ekstra tjenester ved behov.

## Enkel overgang

Det er enkelt og bekymringsfritt å bytte regnskapsfører til OBOS. Når avtalen med oss er inngått, tar vi kontakt med nåværende regnskapsfører for å hente inn dokumenter og alle nødvendige opplysninger.

Arbeid forbundet med overgang til OBOS faktureres etter medgått tid og tar erfaringsvis mellom 4-6 timer.

Har dere spesielle behov som avdelingsregnskap, underregnskap eller avregning av akontobeløp, faktureres dette utenom det årlige honoraret.

Beste hilsen  
Kim Skulstad

Kundekonsulent, forvaltningstjenester  
Telefon: 98044665

Årlig kostnad

**49.900**

ekskl. mva.

For å sikre en smidig overgang ønsker vi å signere avtalen minst to måneder før oppstart. Dette gir oss nok tid til å sende ut fakturaer for felleskostnader, registrere eiere og motta, gjennomgå og kvalitetssikre dokumenter fra tidligere regnskapsfører.

Vi stiller gjerne på et styremøte for en gjennomgang av tilbudet og våre digitale løsninger.

Har dere spørsmål eller trenger mer informasjon?  
Vi er bare en telefonsamtale eller e-post unna.

**Eventuelle tilleggstjenester:**

## BUDSJETT 2026

Konto	BUDSJETT 2026
<i>Driftsinntekter</i>	
3200 Grendelagsavgift	1 290 000
3210 Strøm ladeanlegg	120 000
3220 Avgift ladeanlegg	14 000
3900 Purregebyr	
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 424 000</b>
<i>Driftskostnader</i>	
4501 Trefelling	25 000
4502 Snøbrøyting	75 000
4503 Sandstrøing	75 000
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	64 500
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	28 000
6342 Strøm garasjer	135 000
6343 Strøm grendehus	10 000
6420 Leie datasystemer	10 000
6555 Velferdskomite (dugnad og arrangement)	3 000
6601 Reparasjon og vedlikehold garasjer	150 000
6602 Reparasjon og vedlikehold øvre lekeplass	55 000
6603 Reparasjon og vedlikehold nedre lekeplass	90 000
6604 Reparasjon og vedlikehold grendehus	50 000
6605 Reparasjon og vedlikehold øvrige fellesområder	200 000
6656 Dugnadsinnsats	75 000
6800 Kontorrekvisita	
6900 Telefon	5 000
6907 Internett	70 000
Gjennomgang av vedtekter og juridisk handlingsrom	
6940 Porto og utgående e-faktura	2 500
7500 Forsikringspremie	72 000
7770 Bank- og kortgebyr	1 500
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 196 500</b>
<i>Driftsresultat</i>	
<i>Finansinntekter og finanskostnader, ekstraordinære poster</i>	
<i>Finansinntekter</i>	
8050 Renteinntekt bank	
8055 Renteinntekt kundefordringer	
<b>Sum finansinntekter</b>	
	<b>BUDSJETT 2026</b>
8800 Årsresultat	227 500

Husleie foreslås endret til kr 2200,- pr måned fra 1. juli 2026

## FULLMAKT

Undertegnede, ....., med adresse ....., gir herved .....  
fullmakt til å representere meg og stemme på mine vegne på generalforsamlingen i  
Stenfeltskogen grendelag den 22/4-2026.

Fullmakten gjelder for alle saker som behandles under dette møtet

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signatur (Fullmaktsgiver)

## Vedtekter Stenfeltskogen Grendelag, område-F

**§ 1.** Det skal være eget grendelag for område F i henhold til gjeldende reguleringsplan over eiendommen gnr. 122, bnr. 2 i Ski. Samtlige eiere av boliger innen feltet er pliktig til å stå som medlem av grendelaget, med de rettigheter og forpliktelser som dette medfører. Grendelagets navn skal Stenfeltskogen Grendelag, område F.

Plikten til medlemskap inntreer når tilsagn om kjøp av bolig er gitt og søkeren skriftlig har bekreftet at han kjøper boligen. Fra dette tidspunkt begynner grendelagsavgifter m.v. å løpe for den enkelte boligeier.

Det påhviler den enkelte eier dugnadsplikt. Styret, eller den styret bemyndiger, innkaller huseierne til dugnader vedrørende arbeider av felles interesse. Grendelaget utbetaler et økonomisk tilskudd til alle som deltar på dugnader. Størrelsen på dette tilskuddet fastsettes av generalforsamlingen.

**§ 2.** Grendelagets øverste myndighet er generalforsamlingen. Det skal avholdes generalforsamling så tidlig som mulig hvert år og senest innen 1. april. Styret innkaller grendelagets medlemmer til generalforsamlingen med minst 4 ukers varsel. Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være styret i hende senest 3 uker før general-forsamlingen. Styrets forslag til saksliste samt regnskap og beretning for siste år utsendes senest 2 uker før generalforsamlingen.

Avgjørelser på generalforsamlinger og medlemsmøter treffes ved simpelt flertall blant de tilstedeværende medlemmer. Hver husstand har 1 stemme på generalforsamlinger og medlemsmøter. Alminnelige fullmaktsregler gjelder. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

Styret kan også innkalle til medlemsmøter så ofte styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene forlanger det skriftlig. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 2 ukers varsel. Saksliste skal følge innkallingen.

Under generalforsamlingen og medlemsmøter kan det bare treffes bindende beslutninger i saker som har vært ført opp på sakslisten, og som medlemmene er blitt orientert om i forbindelse med utsendelse av forslag til saksliste.

**§ 3.** Grendelagets medlemmer betaler en årlig avgift til dekning av lagets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige boliger i området. Avgiftens størrelse, antall terminer, terminens størrelse og forfallstidspunkt fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret. Styrets forslag og generalforsamlingens vedtak kan også omfatte etterfølgende kalenderår.

**§ 4.** Grendelaget ledes av et styre på 4 medlemmer: leder, nestleder, sekretær og kasserer. Alle velges direkte på generalforsamlingen for minimum ett år, men helst to år av gangen. I tillegg velges 2 revisorer, varamedlem og en valgkomite på 2 medlemmer. Alle velges av og blant huseierne ved alminnelig flertall.

Styret er beslutningsdyktig kun når styret er fulltallig. Ved stemmelikhet i styret har leder dobbeltstemme. Hvis en av styrets medlemmer får varig forfall, så trer varamedlemmet inn i dennes rolle. I tilfelle leders varige forfall, rykker nestleder opp som leder, og varamedlemmet trer inn i nestleders sted.

Det skal skrives protokoll fra alle styremøter, og overordnet økonomisk status skal rapporteres på alle styremøter.

**§ 5.** Styrets hovedoppgaver er å:

- ivareta de felles interesser som feltets beboere har i alle spørsmål vedrørende offentlige myndigheter og representere grendelaget utad
- forvalte felles eiendom og verdier i samsvar med grendelagets alminnelige bestemmelser og andre interne ordensregler som er vedtatt.
- påse at de beslutninger og vedtak som er fattet på generalforsamlingen gjennomføres
- føre regnskap for grendelaget og fremlegge revidert regnskap for generalforsamlingen
- fremlegge årsrapport for generalforsamlingen

**§ 6.** Styret har myndighet til å fatte beslutninger av økonomisk art innenfor rammene av vedtatt kostnadsbudsjett på generalforsamlingen, herunder også fordeling mellom ulike budsjettposter. Styret har også myndighet til å dekke ekstraordinære faste kostnader som strøm, kabel-TV, snøbrøyting, forsikring og kommunale avgifter utenfor vedtatt budsjett, under forutsetning at grendelaget har økonomisk dekning for dette. Styret gis også myndighet for å fatte beslutninger av økonomisk art med maksimum 10% pr år av vedtatt totale kostnadsbudsjett på generalforsamlingen.

Økonomiske saker utover 10% av total kostnadsbudsjett krever ekstraordinær generalforsamling. Det skal også innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvis grendelaget ikke har økonomiske midler til å dekke økte kostnader.

**§ 7.** Utbetalinger fra Grendelagets bankkonti skal attesteres av to personer. Normalt vil dette være kasserer og leder som attesterer utbetalinger.

**§ 8.** Garasjelegget eies av Grendelaget, ved styret, og hver andelseier disponerer en ideell andel. Grendelaget har ansvar for tilsyn og vedlikehold av garasjene. Når styret finner det påkrevd plikter andelseier å gi styret (og de styret måtte engasjere for tilsyn/vedlikehold) tilgang til garasjen. Medlem som enten eier eller disponerer kjøretøy, plikter å bruke garasjen til parkering av denne. Ved byggarbeider på egen bolig eller bod kan styret etter søknad gi midlertidig tillatelse til å bruke garasjen til annet formål enn hensetting av eget kjøretøy. Lagring i garasje er tillatt der dette ikke hindrer parkering av eget kjøretøy, og lagring ikke kommer i konflikt med brannforskrifter. Det er ikke tillatt å leie ut garasjen til andre enn beboere i Stenfeltskogen Grendelag.

**§ 9.** Grendelagets parkeringsplasser er forbeholdt beboere og deres gjesters kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller utenom de merkede parkeringsplassene. Det er ikke tillatt å nytte parkeringsplassene eller andre deler av Grendelagets eiendom til å sette fra seg tilhengere, båter, campingvogner, bobiler og lignende uten styrets godkjenning. Det er heller ikke tillatt å hensette biler som ikke er i normal bruk (avskiltede biler, vinteropplag etc.) på grendelagets eiendom. Parkering må ikke være til hinder for bruk av garasjene, trafikken eller andre parkerende. Kjøring på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige.

Enhver beboer er også ansvarlig for at parkeringsbestemmelsene overholdes av sine gjester.

**§ 10.** a. Det er etablert felles infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybridbiler. Ladestasjon må anskaffes av den enkelte beboer med ladbart kjøretøy. Dette bestilles via styret eller direkte til leverandør.

b. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte beboer. Strøm faktureres etter målt forbruk, i tillegg til et påslag som skal dekke driftskostnadene ved anlegget. Dette fastsettes av styret.

c. Lading av elbil og ladbar hybrid fra vanlige stikkontakter i garasjene er ikke tillatt. Dersom styret registrerer slik ulovlig lading, kan styret beslutte at stikkontakten i denne garasjen demonteres eller at strømforsyning til kontakten blokkeres. En slik konsekvens må varsles innen 14 dager

**§ 11.** Tvist om tolkning av disse vedtekter og øvrige bestemmelser som måtte bli fattet innen grendelaget, avgjøres med endelig virkning av Sorenskriveren i Indre Follo, etter at partene er hørt.

**§ 12.** Disse vedtekter kan bare endres eller suppleres i generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling med tilslutning av minst 2/3 av de tilstedeværende medlemmer. Det skal være redegjort for foreliggende forslag i forbindelse med den skriftlige innkallingen.

**§ 13.** Dersom Ski kommune oppretter et overordnet grendelag eller velforening for områdene A, B, C, D, E, F og G eller for mindre grupper av disse områdene til løsning av felles oppgaver, f.eks. drift av større friområder felles for flere av de nevnte områder, er grendelaget for område F pliktig til å gå inn som medlem av dette overordnede grendelag med de plikter og rettigheter det medfører.

# Protokoll fra generalforsamling i Stenfeltskogen grendelag 22.04.2026

## Oppmøte

- Antall beboere tilstede i grendehuset: 12
- Fullmakter: 2

## Saksliste

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent og protokollførere
3. Spørsmål om lovlig innkalling til generalforsamling
4. Godkjenning av saksliste
5. Styrets beretning for 2025
6. Regnskap for 2025
7. Innkomne forslag
8. Forslag fra styret
9. Budsjett 2026
10. Valg

---

Side

Langhus, 24/4-2024

TROND BAKK  
~~Vebjørn Fjeld Engh~~  
referent

*Trond Bakk*

Protokoll signert av:

Julia Sime Espeland  
*Julia Sime Espeland*

Cees Post

*Cees Post*

## Behandling av saker

1. Møteleder ble valgt
2. Valg av referent og protokollførere godkjent, Julia Sime og Cees Post
3. Innkalling ble godkjent uten merknader.
4. Saksliste ble godkjent
5. Styrets beretning gjennomgått
6. Regnskap gjennomgått
7. Innkomne forslag – ingen
8. Forslag fra styret
  - 1 utgår da dette vurderes som en vedtektsendring og må fremmes som det
  - 2 Renovasjon
    - A vedtatt enstemmig, dvs nedgravd justeres til ny renovasjonsinnsamling
  - 3 obos
    - 1 forvalteravtale vedtatt enstemmig
    - 2 ikke stemt over, ses på som info fra styret
9. Budsjett 2026 vedtatt enstemmig inkludert grendelagsavgift på 2 200,- fra 1/72026
10. Valg
  - Valgkomite – Julia Sime stiller, styret finner en til

---

Side

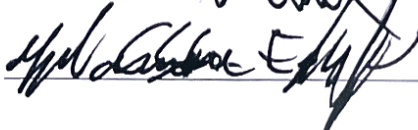
Langhus, 24/4-2024

~~TROND BAKK~~  
Vebjørn Fjeld Engh  
referent



Protokoll signert av:

Julia Sime 



Cees Post 

Stenfeltskogen Grendelag, Område F  
Stenfeltskogen 69  
1405 Langhus

post@stenfeltskogen.no  
www.stenfeltskogen.no

Eventuelt - innspill

- Styret bes sjekke om om fiberpriser kan reduseres ved valg av andre leverandører.
- Styret bes sjekke om vi kan få egne julepapirinnsamlingssekker også slik de med egne avfallsdunker får.
- bytte postkassestativ nedre – forslag til dugnad – styret er avhengig av at ett par ildsjeler påtar seg dette siden det tar lenger tid enn en dugnad

---

Side

Langhus, 24/4-2024

TROND ISAKK

~~Vebjørn Fjeld Engh~~  
referent

*Trond Bahl*

Protokoll signert av:

Julia Sime

*Julia Sime Espeland*

Cees Post

*Cees Post*



# Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 21.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	460	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenfeltskogen 77, 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.

<b>Id</b>	KPLAN2023 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023">https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023</a> )	
<b>Navn</b>	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	03.05.2023	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	184 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H110
	<b>KPSikring</b>	Nedslagsfelt drikkevann
	<b>Delareal</b>	184 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b>	58 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442

**Delareal** 77 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H210  
**KPStøy** Rød sone iht. T-1442

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPLAN2026 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2026">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2026</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	78 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=78">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=78</a> )
<b>Navn</b>	FELT P2, LANGHUS
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.12.1975
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2051/78_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2051/78_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 184 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> F

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	78F ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=78F">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=78F</a> )
<b>Navn</b>	FELT F STENFELTSKOGEN
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.12.1977

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra 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.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STENFELDTSKOGEN 77	Beregnet areal	184.4
Etablert dato	02.12.1980	Historisk oppgitt areal	184
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	123/460
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	123/460
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.12.1980			123/372 (-184), 123/460 (184)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625812.71	602198.35	0	Ja	184.4	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PRZYWARA PRZEMYSŁAW PAWEL F020683*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Stenfeltskogen 77 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
PRZYWARA MONIKA F230383*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Stenfeltskogen 77 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

## Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-123/371	Grunneiendom	1/160

## Adresse

### Vegadresse: Stenfeltskogen 77

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	217 Stenfelt	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	5 Langhus

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148829268		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1980

### 1: Bygning 148829268: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1980

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1980	16.03.2006	

#### Bruksenheter

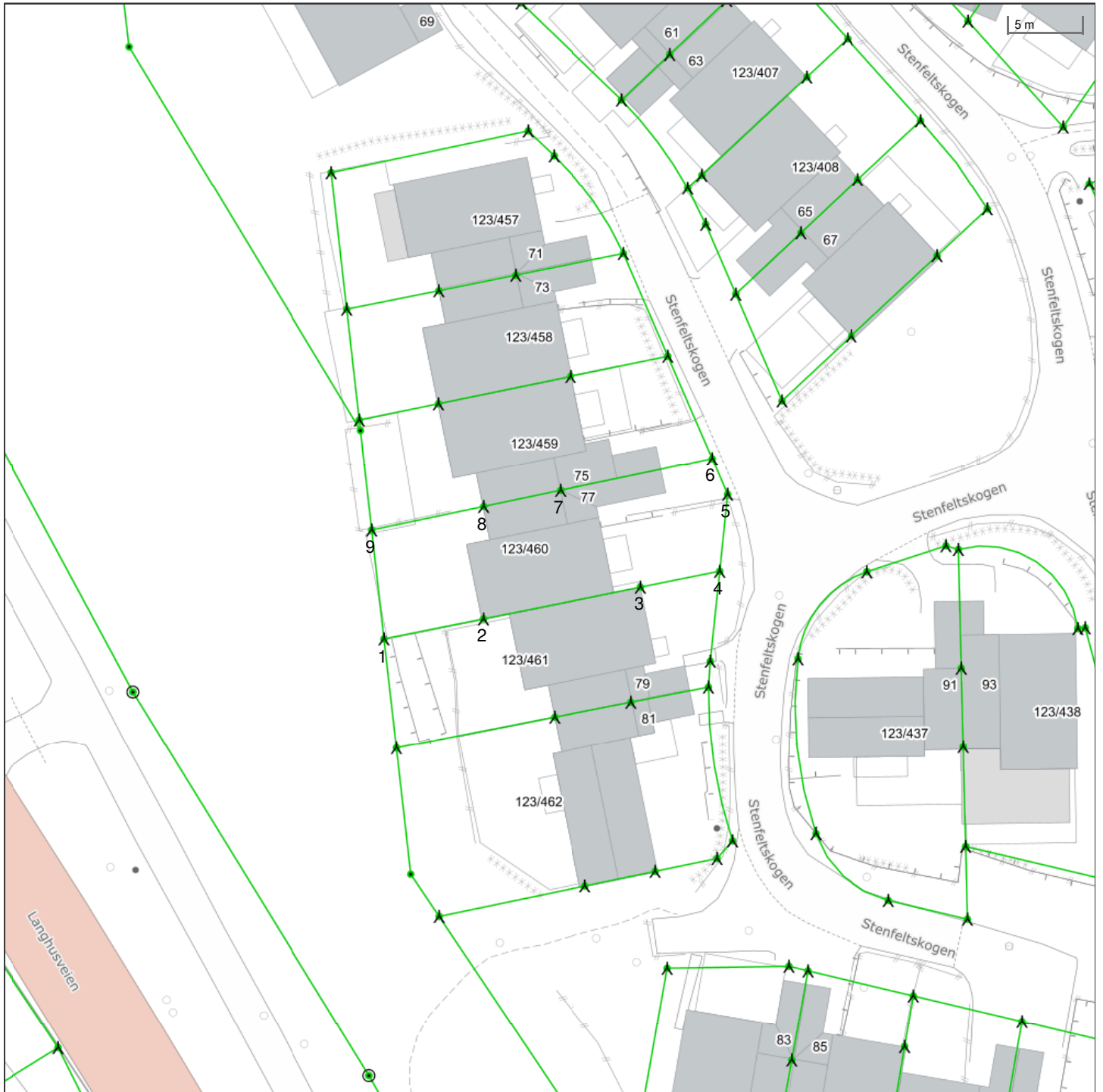
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stenfeltskogen 77	H0101	123/460	0	0	0	0	

#### Etasjer

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



# Eiendomskart for eiendom 3207 - 123/460//



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

<b>Areal</b>	184,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>						
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6625812,71	<b>Øst</b>	602198,35		
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6625806,19	602187,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,53		
2	6625807,75	602193,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,97		
3	6625810,23	602204,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,05		
4	6625811,48	602210,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,57		
5	6625816,78	602210,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,32		
6	6625819,23	602209,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,70		
7	6625816,74	602198,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,70		
8	6625815,48	602193,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,41		
9	6625813,65	602186,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,86		



# Grunnkart



Nordre Follo kommune

Eiendom: 123/460  
Adresse: Stenfeltskogen 77  
Dato: 21.05.2026  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

- |                                               |                                               |                        |                      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ 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. usikker nøyaktighet               | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2026

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 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

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

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

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

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

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

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

## LEGALPANT

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



**Nordre Follo**  
kommune

**Kommuneplanens arealdel  
Nordre Follo 2023-2034**

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

# Innhold

<b>Plankart og bestemmelser .....</b>	<b>5</b>
<b>Forholdet til andre arealbruksplaner.....</b>	<b>6</b>
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner.....	6
<b>Generelle bestemmelser .....</b>	<b>7</b>
§ 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
<b>Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11).....</b>		<b>35</b>
§ 19	Landbruks-, natur- og friluftformål.....	35
§ 19.1	LNF1 – Strandsonen langs sjøen.....	35
§ 19.2	Bestemmelser til LNF-områdene.....	35
<b>Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8) .....</b>		<b>37</b>

§ 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
<b>Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder .....</b>		<b>48</b>
§ 27	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) .....	48
<b>Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12) .....</b>		<b>49</b>

# 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
  - Rullestادتjern
  - 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–Rullestادتjern–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 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> MUA per 100 m <sup>2</sup> BRA bolig)	Privat MUA m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
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 strømtekk.

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> 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 fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

### § 16.2 Støy

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

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

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

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

*Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet*

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB $L_{den}$	70 dB $L_{5AF}$	–
Bane	58 dB $L_{den}$	75 dB $L_{5AF}$	–
Flyplass	52 dB $L_{den}$	80 dB $L_{5AS}$	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB $L_{den}$ med impulslyd: 50 dB $L_{den}$	45 dB $L_{night}$ , 60 dB $L_{5AF}$	–
Motorsport	45 dB $L_{den}$	aktivitet forbudt	60 dB $L_{5AF}$
Skytebaner	30 dB $L_{den}$	aktivitet forbudt	55 dB $L_{Afm\max}$
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 syklister

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

### § 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens 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 m<sup>2</sup> BYA eller 400 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

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

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m<sup>2</sup> / 70 m<sup>2</sup>.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m<sup>2</sup> / 23 m<sup>2</sup>.
- 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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 vegetasjonsrotsystem bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m<sup>2</sup>, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m<sup>2</sup>, 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 trafikkikker 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 grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

#### **HENSYNSSONE H820\_7 VARDÅSVEIEN**

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

#### **HENSYNSSONE H820\_8 KIRKEVEIEN NORD**

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

#### **HENSYNSSONE H820\_9 SKORHAUGÅSEN**

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

#### **HENSYNSSONE H820\_10 SKI ØST**

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

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

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

#### **HENSYNSSONE H820\_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra 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.
0	0		129	423		240	65
0	1		129	424		240	74
88	1		131	1		240	78
90	2		131	2		240	94
90	4		131	55		240	131
90	5		131	64		240	140
90	13		131	79		240	156
95	17		131	110		240	178
107	2		132	39		240	178
107	247		132	116		240	178
123	8		132	174		240	226
123	11		133	1		240	258
123	15		133	5		240	281
123	20		133	301		242	8
123	70		134	5		243	11
123	78		134	65		243	38
123	81		134	183		243	53
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				



## SKI KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT P2, LANGHUS

Reguleringsplankart stadfestet 01.12.75  
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 01.12.75

Dato: 21.11.88

#### § 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
- byggeområde for offentlig bebyggelse, skole og barnehage
- offentlig trafikkområder
- friområder
- fellesområder

#### § 3. FELLESBESTEMMELSER

##### a. Vegetasjon

Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.  
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

##### b. Frisikt

Terrengtet i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. 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 kommunes vedtekt 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 støyskjermes. Bygningsrådet 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 anbefalte retningslinjer.

### f. Bebyggelsens utforming

Bygningsrådet 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 bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

### g. Dispensasjon

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

## § 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE C, D OG G

### 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 m<sup>2</sup>. 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.

### b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave en-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 42m<sup>2</sup> for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m<sup>2</sup> 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 650m<sup>2</sup>. Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m<sup>2</sup> eller 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

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

**h. Ubebygd areal**

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

**i. Dokumentasjon**

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller 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 OMRÅDE A, B, E OG F.**

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

**b. Tomteutnytting**

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

**c. Byggehøyder**

Maksimal gesimshøyde er 6,00m. Maksimal mønehøyde er 7,50m.

Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

**d. Krav til samlet plan**

Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet 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 form av tilbygg og/eller påbygg.

**e. Tilbygg/påbygg**

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m<sup>2</sup> dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønstre. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påses at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/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.

**§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER**

**a.** Området skal nyttes til skole og barnehage, som angitt på planen.

**b. Utnyttingsgrad**

Maksimal utnyttingsgrad er 0.50. Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

**c. Byggehøyder**

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

Maks gesimshøyde er 6,00 m. Maks takhøyde er 8,50 m.

**d. Evt. boliger i området**

Det tillates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet kan gjøre unntaksfor 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 bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig.

Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

**g. Utendørs lagring**

Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

**§ 12. FRIOMRÅDE**

Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i området bruk som friområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.



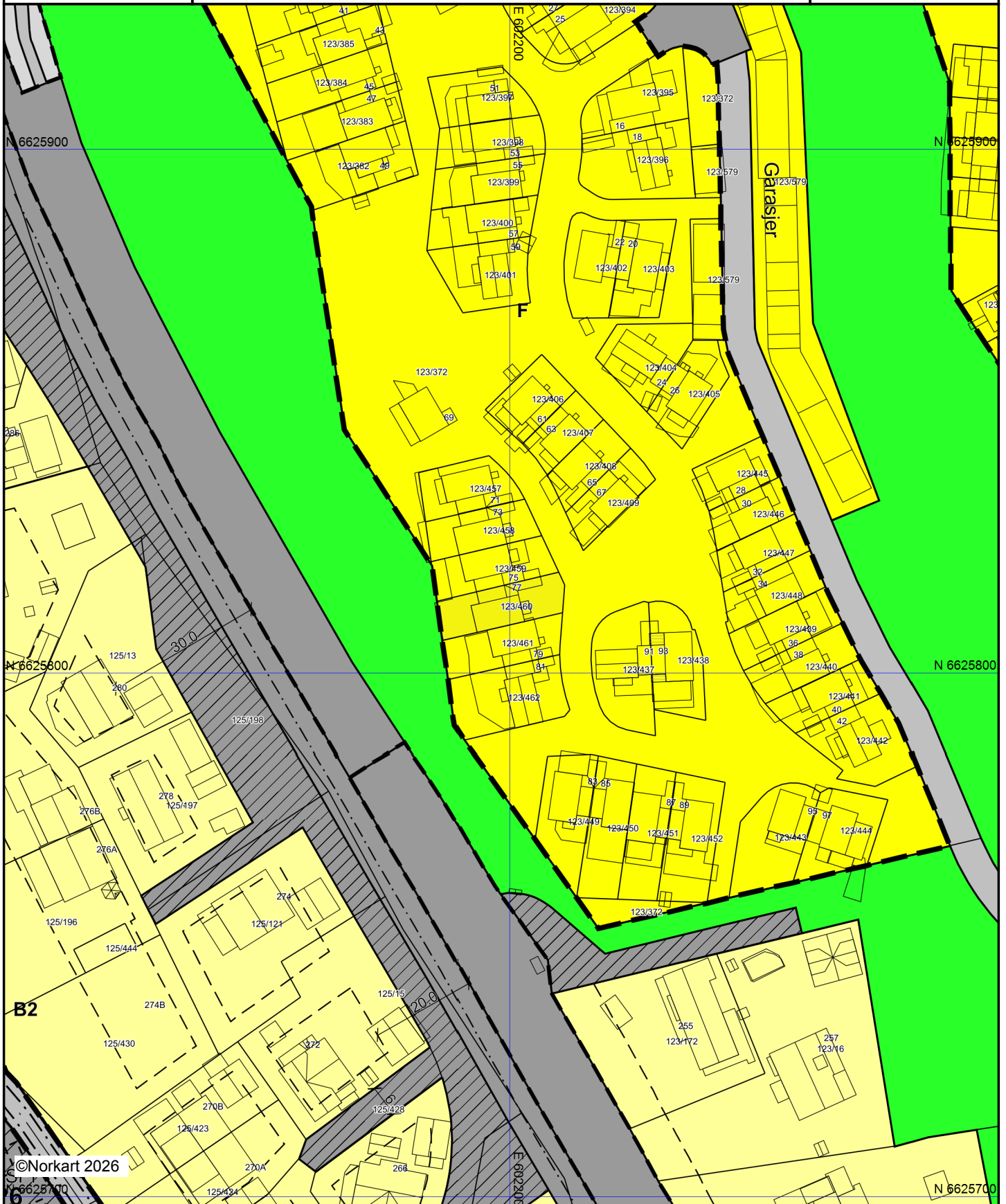
# Reguleringsplankart



Eiendom: 123/460  
Adresse: Stenfeltskogen 77  
Dato: 21.05.2026  
Målestokk: 1:1000

Nordre Follo kommune

UTM-32



©Norkart 2026









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
-  Garsjer i boligområder
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### Reguleringsplan PBL 2008



















-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel

## Tegnforklaring for vann- og avløpsnett på *Situasjonskart og Ledninger i bakken*

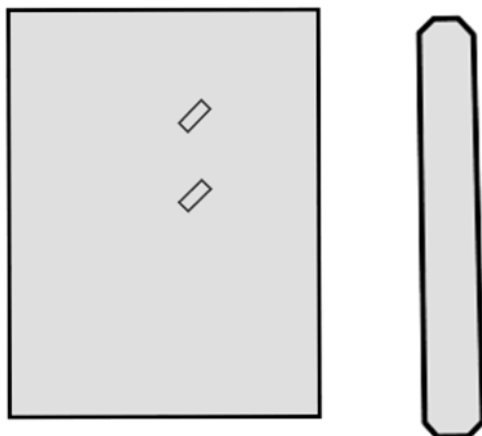
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.

-  Basseng
-  Fordrøyningsbasseng
-  Brønn
-  Fettavskiller
-  Hydrant
-  Bekkeinntak
-  Bekkeinntak m. rist
-  Kran
-  Kum
-  Kum med brannventil
-  Oljeutskiller
-  Overløp
-  Pumpestasjon Overvann
-  Pumpestasjon spillvann
-  Pumpestasjon vann
-  Reduksjonskum
-  Sprinkieranlegg
-  Utslippspunkt

-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Overvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Overvann pumpeledning
-  Overvann - Prosjektert
-  Overvann tunnel
-  Spillvannsledning
-  Spillvannsledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Spillvann - Prosjektert
-  Spillvann pumpeledning
-  Spillvann tunnel
-  Vannledning
-  Vannledning - Nedlagt (Disse forekommer ikke på situasjonskartet)
-  Vann pumpeledning
-  Vann tunnel
-  Vann - Prosjektert

### Punktkonstruksjon

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





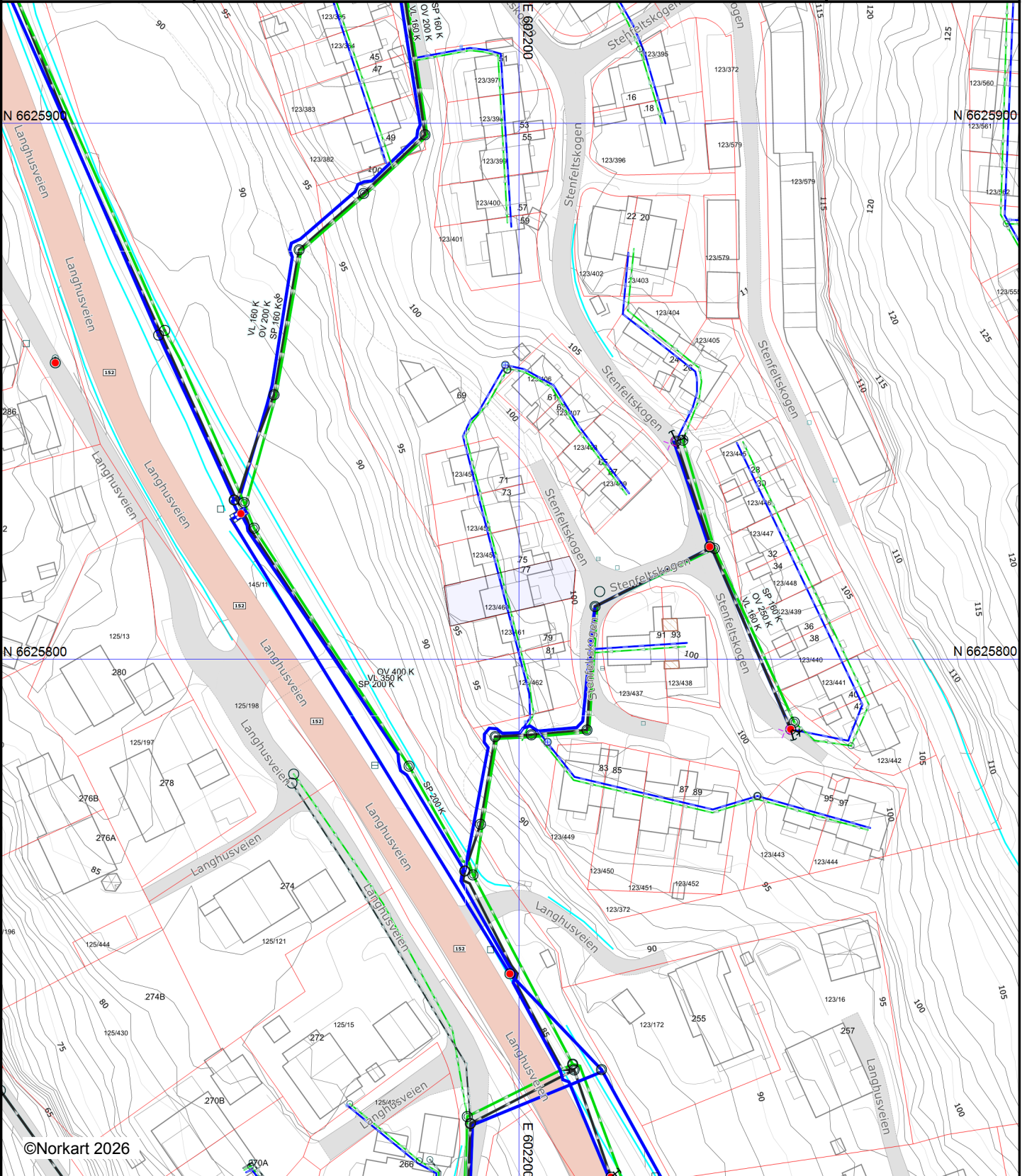
Nordre Follo kommune

# Ledninger i bakken

Eiendom: 123/460  
Adresse: Stenfeltskogen 77  
Dato: 21.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026



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

## Tegnforklaring

### *Innsjøer og vassdrag*

 Veggroft åpen

### *Bygninger*

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

### *Gatenavn*

**Ahc** Adressenummer

**Ahc** Gårds-, og bruksnummer


### *Adresser*

• Adressepunkt


### *Eiendomsinformasjon*

 Eiendomsgrense

### *Oljetank*

 Oljetank

### *Tiltak*

 Godkj. Bygningsending



## 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](http://nordrefollo.kommune.no)

📘 [facebook.com/nordrefollokommune](https://facebook.com/nordrefollokommune)

✉ [postmottak@nordrefollo.kommune.no](mailto:postmottak@nordrefollo.kommune.no)  
Organisasjonsnummer 922092648



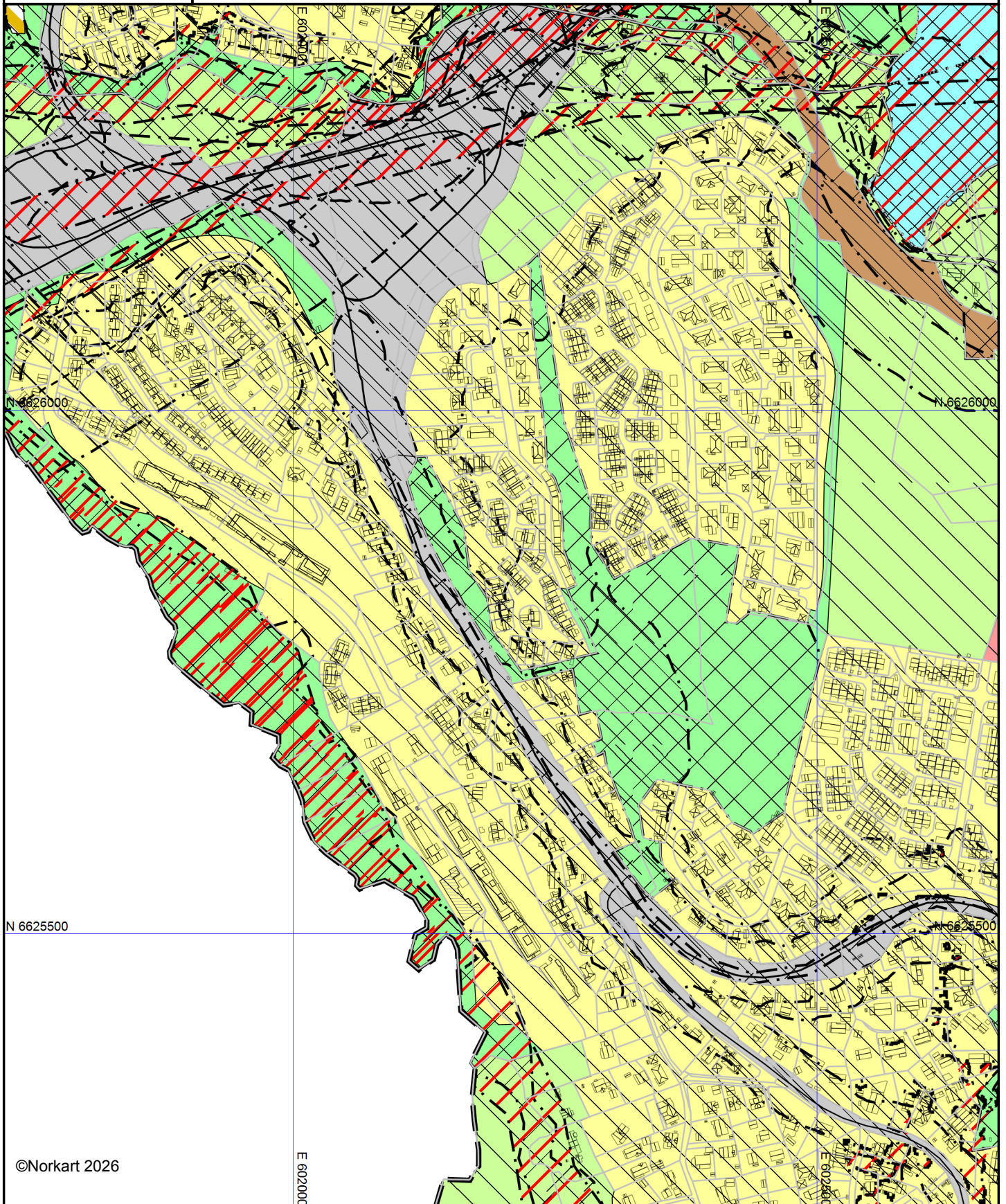
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 123/460  
Adresse: Stenfeltskogen 77  
Dato: 21.05.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026










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 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

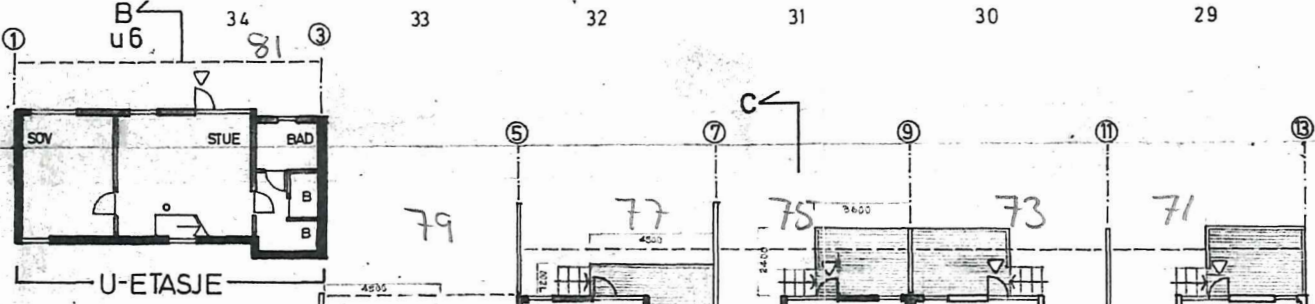
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Fjernveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg bro - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig

HUSNR.

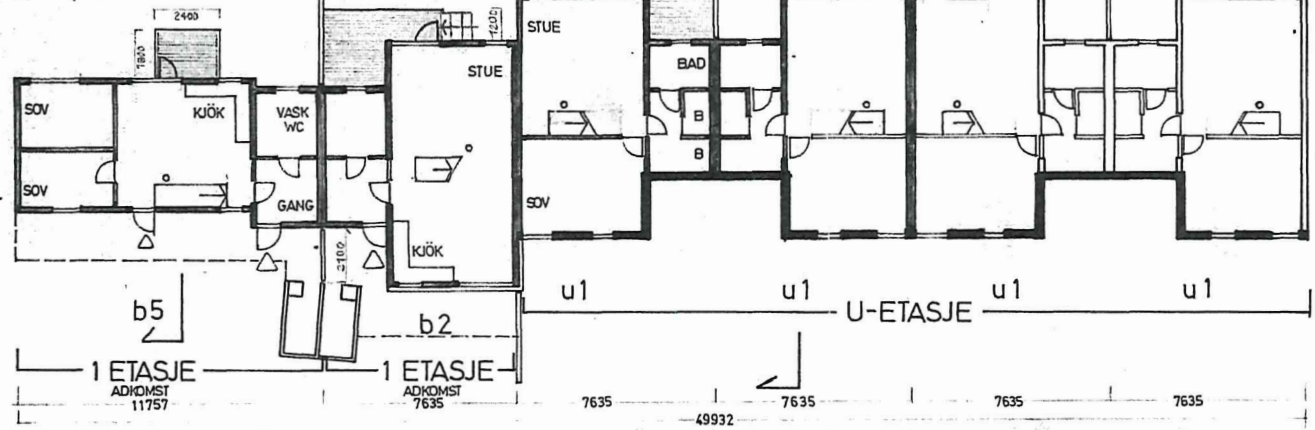
Stenfallskegen

71, 73, 75, 77, 79, 81

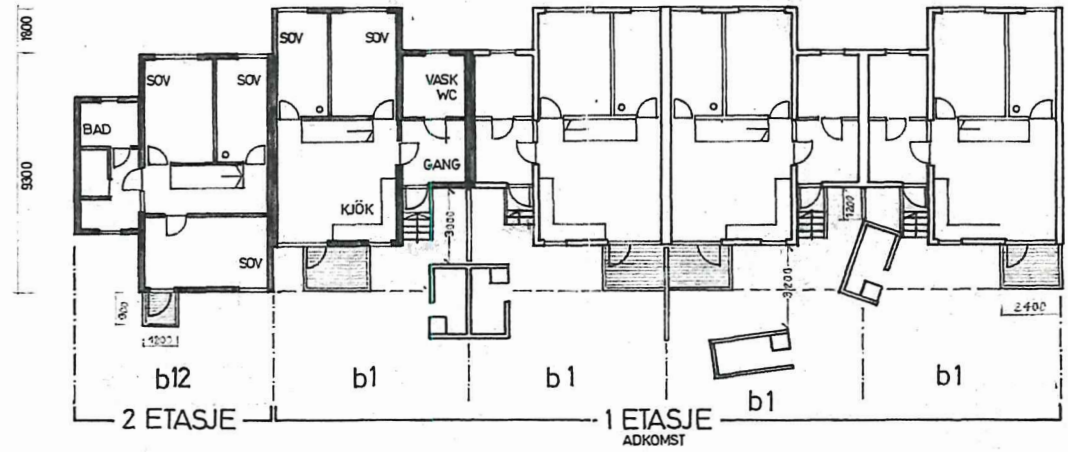
PLAN 1



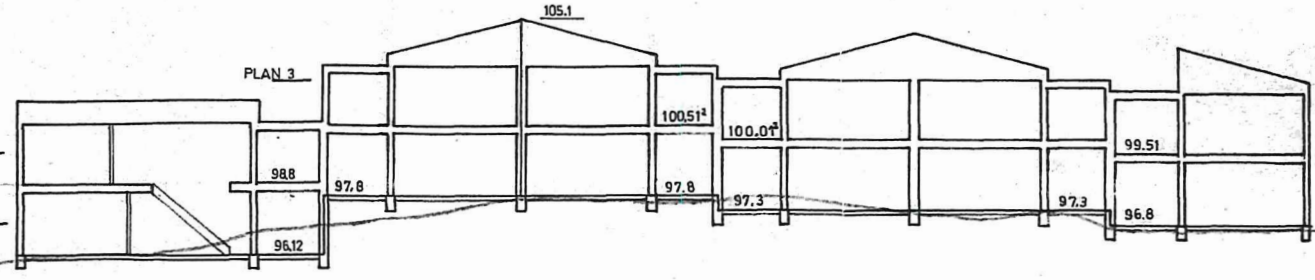
PLAN 2



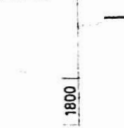
PLAN 3



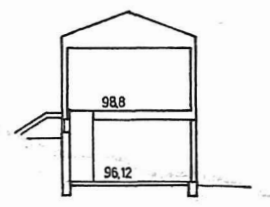
SNITT A



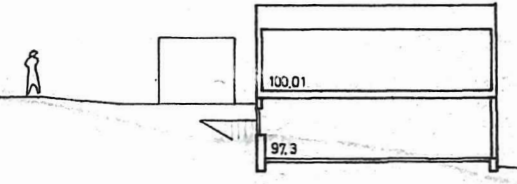
A



SNITT B



SNITT C

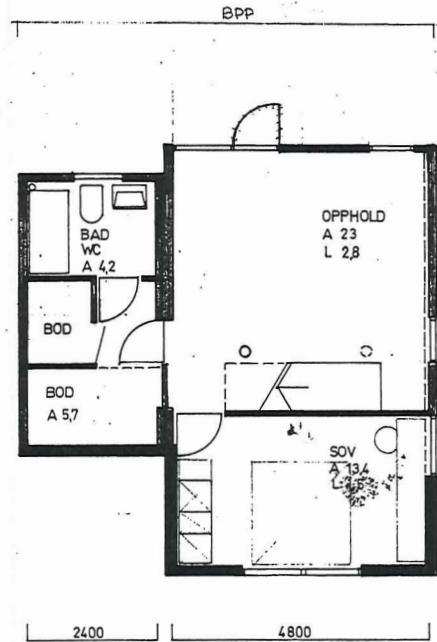


DRAMMENSYN - REG. - OG  
 BYGGERIS  
 4.10.78  
 ARKITEKT DIRA JILL F

B	FV	28.9.78	MALSETTING
A	2	14.2.78	2 SNITT
HULTSFREDSHUS		OMRÅDE P2 SKI	
PROSJEKT FOR TETT GRUPPEBYGGELSE		FELT F	
NILS ALM ROSLAND		PLANER R9	
ARKITEKT MNAL		SNITT	
DRAMMENSYN, 419 STABEKK			
TLF 530110			
DAFO	MÅL	SFB	NR
9-1-78	1:200	09	R9 A2 91
SIGN			

Stenfelt skogen  
29, 73, 77, 81, 89

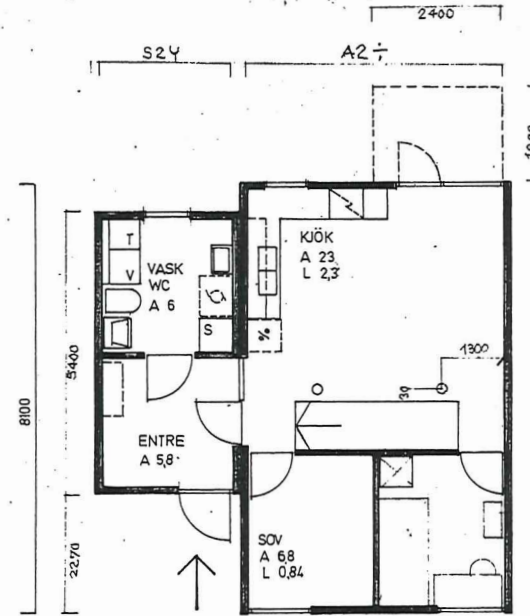
u1 ⊕  
U-ETASJE



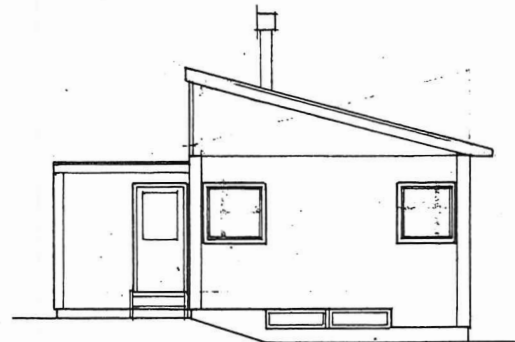
2400 4800

SPEILVENDT BOVOLUM

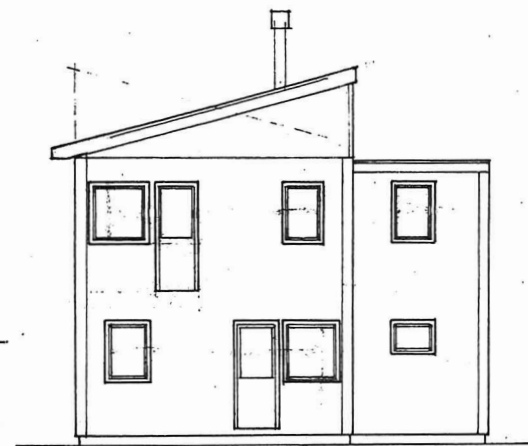
b1 ⊕  
1 ETASJE ADKOMST



51x 81



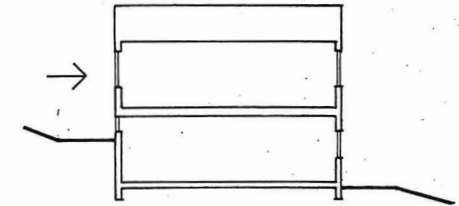
MOT ADKOMST



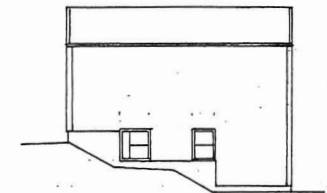
MOT HÅGESIDE

HUSTYPE 78 1B U  
PLANTYPE u1 b1 ⊕ +

BR AREAL 110  
LEIEAREAL 88  
ROM 4  
SENGER 4



SNITT 1:200

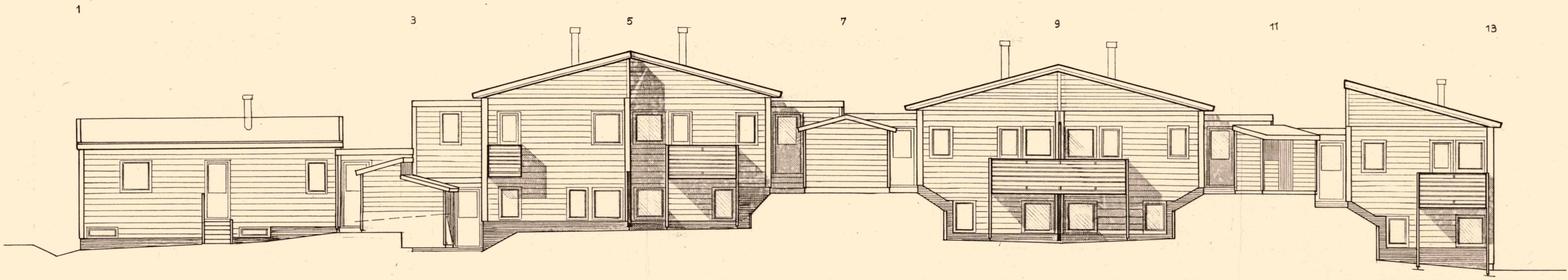


FRI LANGSIDE

BPP bygges på plassen

SKI BYGN. - REG. - OG  
DRPM. VESEN  
DATO 4/10-78  
ARK.NR. B/23/1011 F

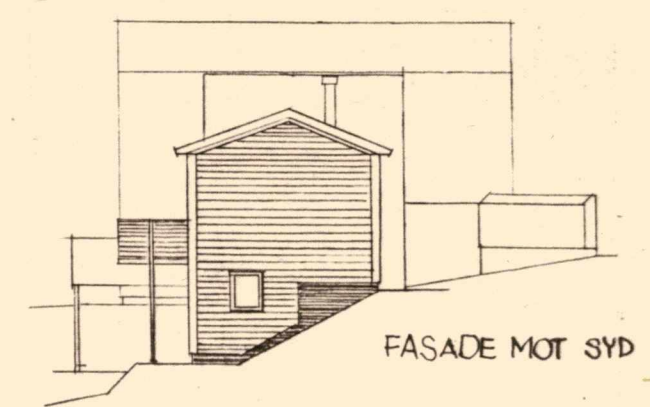
NILS ALM ROSLAND	M 1:100		
ARKITEKT M.N.A. TLF. 53 01 10	12-12-77	B 28-8-78	MÅLSETTIL
DRAMMENSVEY 119 1320 STASEKK	9/2	A 10-5-78	KORR
HULTSFREDS-HUS	09		
PROSJEKT FOR TETT LAV			
BOLIGTYPER			22 10



FASADE MOT ÖST ADKOMSTSIDA



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

SKI BYG OPPM.V REG. - 06  
 DATO 27.6.78  
 ARK.NR. 13/23/2

B	FV	19-6-78	KORR.
A	FV	11-5-78	ERSTATTE GAM TEGN DT. 3-1-78
HULTSFREDSHUS		NILS ALM ROSLAND	
PROSJEKT FOR TETT GRUPPEBYGGELSE		ARKITEKT MNAL DRAMMENSVN. 419 STABEKK TLF 530110	
OMRÅDE P2 SKI		FASADER R9	
FELT F		MÅL 1:100	
DATO	5-5-78	SFB	09
SIGN	FV	NR R9 A2 92 <sup>(S)</sup>	

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE  
DEN 1/11 1983

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Stenfeltskogen 75,77,79, og 81		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 123/372		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Rekkehus	Dato for søknad 14.2.79	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 4.7.79	Sak nr 161
Byggherre Lande-Bygg A/S		Adresse Haakon VII, sgt 2, Oslo 1		Tif.
Anmelder Ark. Nils Alm Rosland		Adresse Drammensveien 419, 1320 Stabekk		Tif.
Ansvarshavende Ing. Dolven, Moderne Bygg Ing. Sletten, Lande-Bygg A/S		Adresse Etterstadsløtta 3, Oslo 6		Tif.

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Det forutsettes at husbrannslange er anskaffet.

Sted og dato Ski, 12.10.1983 Knut E. Marthinussen, bygn.kontr.	Stempel SKI BYGNINGSBYURET Bergs Stadv. bygn.sjef
<i>Knut E. Marthinussen</i>	<i>[Signature]</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvemyndighet   

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



Przemyslaw Pawel Przywara  
Stenfeltskogen 77  
1405 LANGHUS

Vår referanse:  
ULOV-25/01210-6

Deres referanse:

Saksbehandler:  
Hanne Marthe Lauritsen

Dato:  
27.04.2026

## Varsel om pålegg om retting av pergola i Stenfeltskogen 77

Eiendom (gnr./bnr.): 123/460  
Adresse: Stenfeltskogen 77  
Saken gjelder: Pergola

Vi viser til brevet som vi sendte dere den 30.07.2025, angående pergolaen som er satt opp på eiendommen deres i Stenfeltskogen 77.



Skråfoto fra 2025. Blå pil viser pergolaen.

I brevet ba vi dere om å gi oss litt informasjon om pergolaen innen 30.10.2025, Vi har fremdeles ikke mottatt svar på brevet.

Etter kommunens vurdering er pergolaen oppført i strid med plan- og bygningsloven.

### Hvorfor er pergolaen i strid med plan- og bygningsloven?

**Nær og nyskapende**

Stenfeltskogen 77 er regulert til sammenhengende småhusbebyggelse i felt F, i reguleringsplan for Felt P2, Langhus, se vedlagt reguleringsplan.

I reguleringsplanen § 5 står det at kommunen kan godkjenne tilbygg på inntil 30 m<sup>2</sup> der forholdene ligger til rette for det. Når det står at kommunen kan godkjenne tilbygg, betyr det at dere må sende inn en søknad om å få tilbygget godkjent. Vi viser i den forbindelse til svaret som dere fikk på henvendelsen dere sendte inn med spørsmål om dere kunne sette opp pergolaen. I kommunens svar datert 07.04.2025 står det at dere må søke om pergolaen, se vedlagt svarbrev.

Fordi pergolaen er satt opp uten at dere har sendt inn søknad til kommunen, er den i strid med plan- og bygningsloven.

### **Hva må dere gjøre nå?**

Dere må rette opp forholdet på eiendommen.

Dere kan gjøre det på to måter:

1. Dere kan fjerne pergolaen i sin helhet.
2. Dere kan sende oss en søknad om å få pergolaen godkjent. Tiltaket blir lovlig først når dere har fått byggetillatelse. Hvis dere ikke får byggetillatelse, må dere gjøre det som står i punkt 1.

**Gi oss beskjed når dere har rettet opp, eller sendt søknaden.**

**Dere må gjøre dette innen 01.07.2026.**

### **Hva skjer hvis dere ikke retter opp innen fristen?**

Kommunen kan da kreve at dere retter pergolaen (pålegg om retting). Vi vil da fatte et vedtak om pålegg om retting. Dere vil få en ny frist for å rette.

I et vedtak om pålegg om retting kan kommunen også bestemme et beløp som dere må betale hver dag frem til ulovligheten blir rettet opp (tvangsmulkt). Tvangsmulkten starter når fristen i pålegget går ut.

Før vi gir kan gi et slikt pålegg, skal vi gi et skriftlig varsel. Dette brevet er vårt varsel om at vi vurderer å gi pålegg om retting av pergolaen.

---

### **Varsel om pålegg om retting**

Nordre Follo kommune ved Byggesak gir med dette varsel om at vi vil kunne fatte vedtak om pålegg om retting av pergola, hvis dere ikke har rettet opp **innen 01.07.2026**.

### **Varsel om tvangsmulkt**

Vi varsler samtidig om at vi sammen med et pålegg om retting kan bestemme en tvangsmulkt. En tvangsmulkt er et daglig pengebeløp dere må betale hvis dere ikke retter opp innen fristen i pålegget.

En tvangsmulkt er ikke en straff, men et virkemiddel som kommunen har for å få saken løst.

---

## Dere kan uttale dere i saken innen 15.06.2026

Hvis dere mener at vi har misforstått saken eller dere har mer informasjon om saken, kan dere sende oss en ny forklaring og dokumentasjon **innen 15.06.2026**. Legg gjerne ved en beskrivelse, bilder og/eller tegninger.

### Regelverk

- **Det er ikke tillatt å utføre tiltak som er i strid med reglene i plan- og bygningsloven med forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.**  
Dette står i plan- og bygningsloven § 1-6.
- **Pergolaen er søknadspliktig.**  
Dette står i reguleringsplan for Felt P2, Langhus § 5.
- **Kommunen skal varsle før vi fatter vedtak.**  
Dette står i plan- og bygningsloven § 32-2 og forvaltningsloven § 16.
- **Kommunen kan kreve at du retter opp det ulovlige forholdet (gi pålegg).**  
Dette står i plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- **Kommunen kan bestemme tvangsmulkt.**  
Dette står i plan- og bygningsloven § 32-5.

### Har dere spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når dere tar kontakt med oss.

Deres saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren dere ønsker å snakke med.

Med hilsen

Hanne Marthe Lauritsen  
juridisk rådgiver

Espen Fremgaard Johannessen  
Virksomhetsleder Byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Vedlegg:

Svar på henvendelse  
Ber om redegjørelse for oppføring av pergola, Stenfeltskogen 77  
Reguleringsplan for Felt P2, Langhus

Mottakere:

Monika Przywara  
Przemyslaw Pawel Przywara



# Nordre Follo kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 SKI

**Telefon:** 02178

Utskriftsdato: 21.05.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

<b>Kommunenr.</b>	3207	<b>Gårdsnr.</b>	123	<b>Bruksnr.</b>	460	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Stenfeltskogen 77, 1405 LANGHUS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
31080530	1642	17.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	129	17.04.2026
54513558	0	17.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	129	-

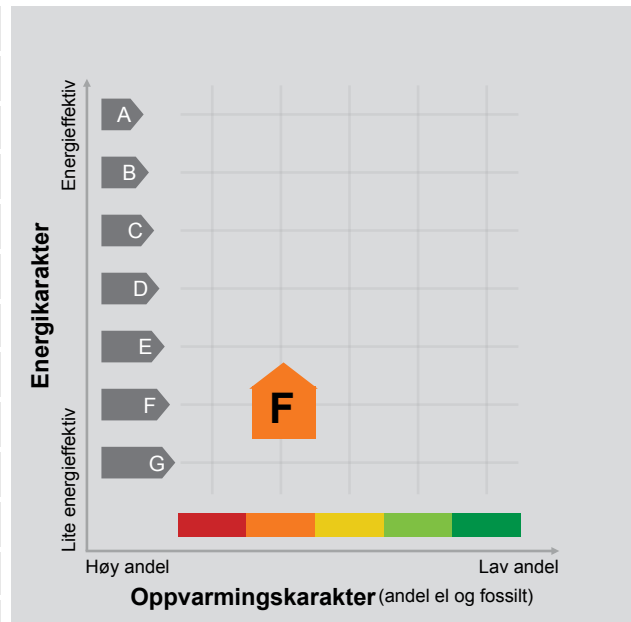
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

# ENERGIATTEST

Adresse	Stenfeltskogen 77
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	460
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148829268
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f58c88dc-dc54-4064-a844-d15123bce30d
Dato	12.04.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Vask med fulle maskiner**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1980
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	110
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stenfeltskogen 77  
Postnummer: 1405  
Sted: LANGHUS  
Kommune: Nordre Follo  
Bolignummer: H0101  
Dato: 12.04.2024 10:32:22  
Energimerkenummer: f58c88dc-dc54-4064-a844-d15123bce30d

Kommunennummer: 3207  
Gårdsnummer: 123  
Bruksnummer: 460  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 148829268

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

## 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](https://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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).