Nabolagsprofil

Meiseveien 1B - Nabolaget Siggerud - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Siggerud sentrum Linje 516	2 min 0.2 km
Vevelstad stasjon Buss, tog	9 min 6 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	9 min 6.1 km
Hauketo stasjon Buss, tog	15 min 10.1 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	22 min 24.8 km

Skoler

Siggerud skole (1-10 kl.) 393 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	13 min 9.1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	16 min 13.6 km

Ladepunkt for el-bil

Siggerudhallen - Nordre Follo kommu...	12 min

«Nær skogen. Svært gode turmuligheter. Masse skimuligheter. Kort vei til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

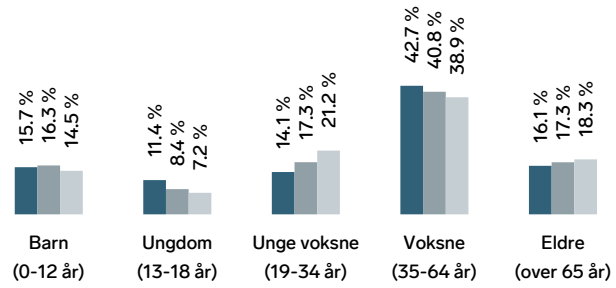
Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siggerud	1 491	576
Nordre Follo kommune	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Siggerud Gård barnehage (1-6 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Siggerud barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 5.9 km

Dagligvare

Coop Extra Siggerud Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Joker Langhus Søndagsåpent	6 min 4.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

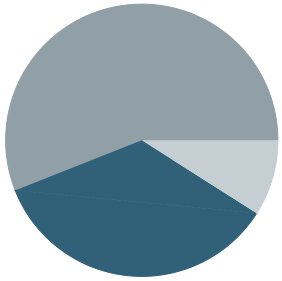
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Siggerud Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 0.7 km
Siggerudhallen Aktivitetshall	11 min 0.9 km
PULS Bøleråsen	9 min
Puls Langhus	11 min

Boligmasse

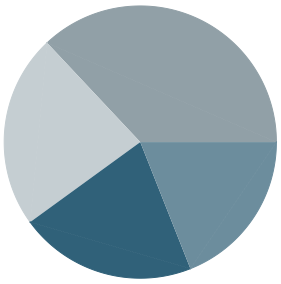


- 35% enebolig
- 56% rekkehus
- 9% annet

Varer/Tjenester

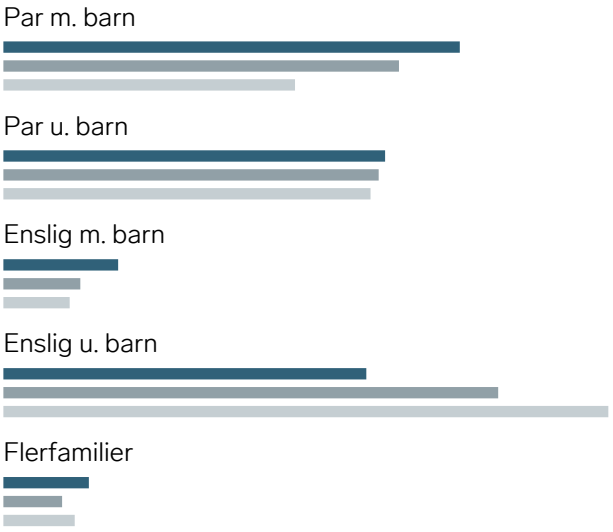
Langhus Nærsenter	10 min
Boots apotek Rett Hjem	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 19% 16-18 år

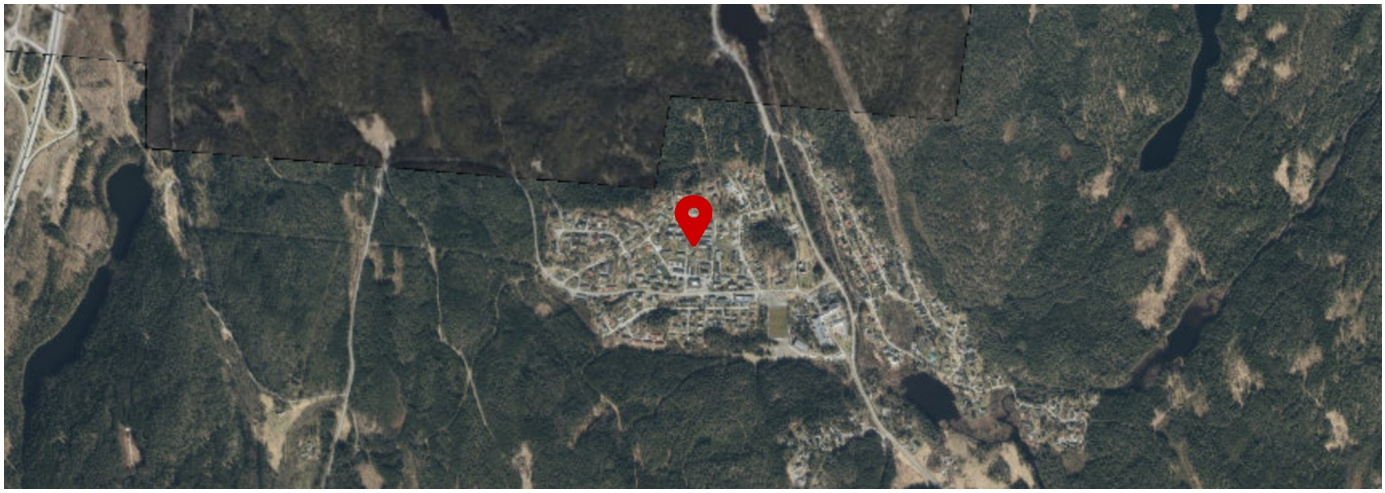
Familiesammensetning

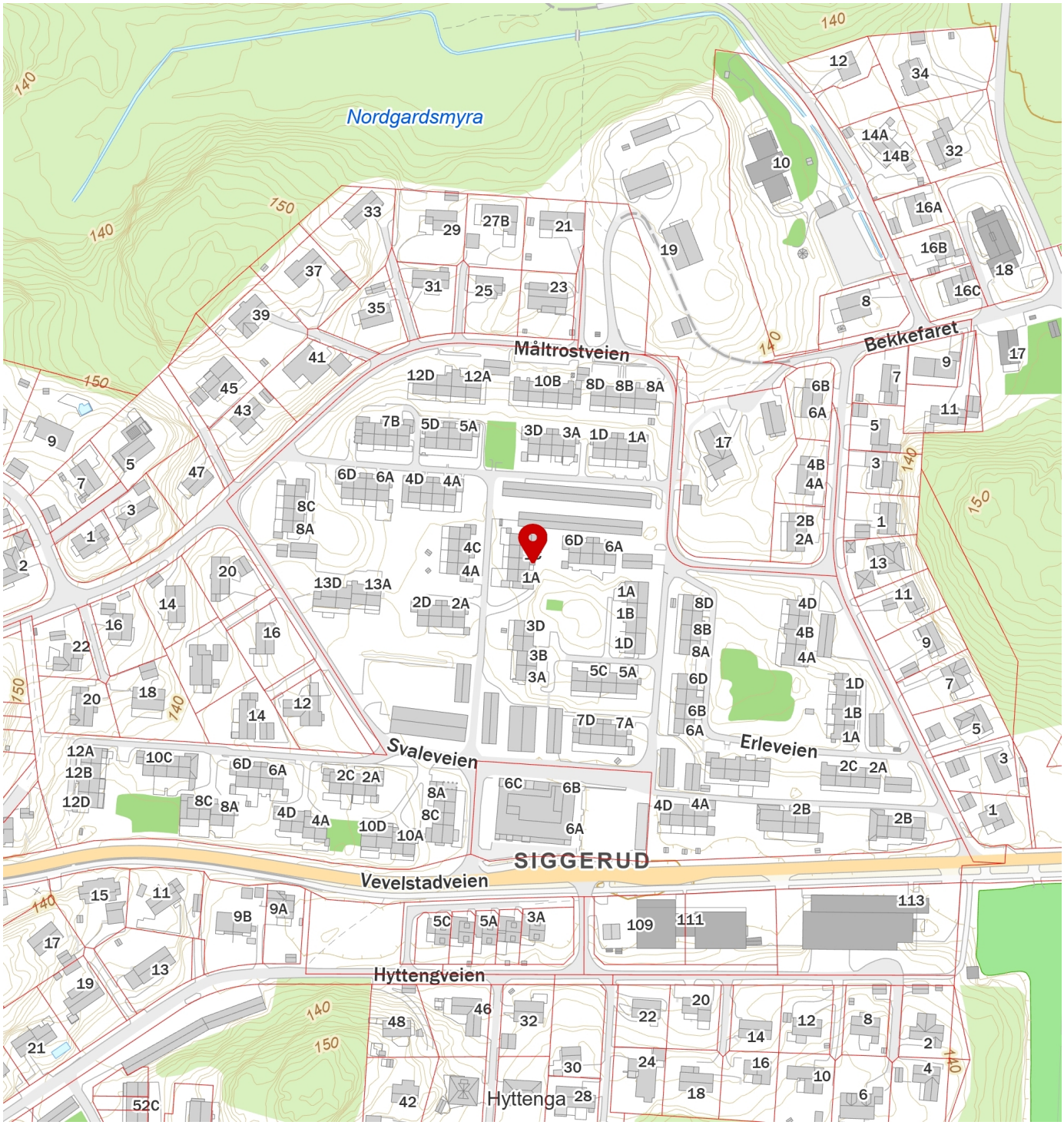


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

Rekkehus

Meiseveien 1 B
1404 SIGGERUD
Gnr./Bnr.: 104/294
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 29.10.2026
Befaringsdato: 20.10.2026
Referansenummer: 15086987

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 111 m² (BRA-i: 108 m²)
Frittstående garasjerekke
Bruksareal: 16 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 127 m² (BRA-i: 108 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.10.2026
Referansenummer	15086987
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0394
Hjemmelshaver/selger	Tomasz Bernard Krason/Paulina Magdalena Krason
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Tomasz Bernard Krason/Paulina Magdalena Krason
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	29.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Meiseveien 1 B
Postnummer/sted	1404 SIGGERUD
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	104/294
Seksjonsnr.	102
Tomt	Eiet tomt: 63610 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1969		
Frittstående garasjerekke	2016		

Tomtebeskrivelse
Rekkehus beliggende i Nordre Follo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, lekeapparater, garasjerekker, gressplen, trær og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig oppført i 1969. Grunnmur og bærende søyler av betong. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av i hovedsak av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med liggende og stående trekledning. Takkonstruksjon av saltak- og pultakskonstruksjon utvendig tekket med shingel. Boligen har entrédør med glassfelt fra 2020. Terrassedør med karm ramme av tre fra 2023. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2023, 2015 og byggeår. 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), varmepumpe plassert på kjøkken, ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

1. etasje: Entre, stue, kjøkken og toalettrom. Utgang fra entre og stue til terrasser.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Avløp (inkl. sluk)	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Avløpsrør	11	
Toalettrom		Sanitærutstyr og innredning	11	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmtvannsbereder	12	
Andre rom - 2.etasje		Overflate himling	12	
		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
Andre rom - 1.etasje		Overflate himling	13	
		Overflate gulv	13	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	14	
		1. Etasje	14	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	14	
		Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	14	
		Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	14	
		Lagring av organiske materialer	14	
		Synlige konstruksjoner	14	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	15	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	15	
		Lufting av ytterkledning	15	
		Gnagersikring	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
Yttertak		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	
Grunnmur, fundament		Søyler og pilarer	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	17	
		Utvendige avløpsledninger	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	51			51	
	Gang, bad og tre soverom.				
1. Etasje	57	3		60	27
	Entre, stue, kjøkken og toalettrom.	Bod.			To terrasser (18 m2 og 9 m2).
SUM	108	3		111	27
	Total bruksareal: 111 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående garasjerekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		16		16	
		Garasje.			
SUM		16		16	
	Total bruksareal: 16 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
2. Etasje: Det er målt ca. 2,28 meter på bad og ca. 2,39 meter takhøyde i øvrige rom.
1. Etasje: Det er målt ca. 2,29 meter på toalettrom og ca. 2,36 meter i øvrige rom.

Boligen disponerer en garasje (merket: 29) i felles garasjerekke. Det gjøres oppmerksom på at garasjen er oppmålt som en del av boligens eksterne bruksareal (BRA-e), men er ikke tilstandsvurdert, da bygningen er en del av fellesarealet.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-10-19.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan- og fasadetegninger av boligen fra byggeår datert 29/3-79. Fremlagt plan, snitt- og fasetegning av garasjerekke fra byggeår datert 29.01.15.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg/boliger, datert 10/4-1975. Fremlagt ferdigattest vedrørende garasjerekker, datert 11.04.2016.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Faktura vedrørende el-arbeider, datert 13.10.3022. Dokumentasjon på installering av varmeprodukter, datert 5 juli 2022. Dokumentasjonsark for varmekabelanlegg, datert 29.06.2022. Bildedokumentasjon av varmefolie fra 2022. Bildedokumentasjon av isolering av vestvendt yttervegg fra 2023. Fire del-fakturaer vedrørende terrassedør og vinduer datert 28.02.23-21.08.23.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende varmefolie, stikkontakt og sikringer.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med renovering av sikringsskap, to kurser, varmefolie og belysning, datert 14.07.22. 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 fra 2018. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Dusjhjørne med glassvegg og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Fordelerskap for rør i rør plassert i vegg. Mekanisk avtrekksvifte plassert i vegg. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør i rør. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2022. Flislagt gulv med varme og dusjvegg med dør av glass.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger ved (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	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.
TG 2	Overflater vegger	Det er vurdert til å være ufagmessig utførelse av flislagt vegg/kasse til toalett og fordelerskap for rør-i-rør. Det er registrert åpning/hull over toalettet og åpning/manglende ferdigstillelse rundt fordelerskap. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 17 mm. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Deler av gulvflaten ved toalettet er blokkert med dusjvegg. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Skjult avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Blandebatteri ved toalett er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	TG2 gjelder: Det er påvist feil bruk av dampsperre i konstruksjonen, som f.eks. kan hindre uttørking og som ikke tyder på faglig god utførelse. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig. Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (Soverom 3). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 26,8 prosent, ved 19,3 celsius med duggpunkt på 0,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2018. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Varmtvannsbereder på 120 L fra 2013 plassert i kjøkkenbenk. Vanninntaksrør av kobber med hovedstoppekran og fordelerskap for rør plassert under kjøkkenvask. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

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

Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap har manglende sprutdeksel. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom

Flislagt gulv og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speilskap på vegg over servant. Vegghengt toalett. Stoppekraner under servant. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

TG 2	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Vanninntaksrør av kobber med hovedstoppekran og fordelerskap for rør plassert under kjøkkenvask. Varmtvannsbereder på 120 fra 2013 plassert i kjøkkenbenk. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg på bad. Utekran på terrasse med adkomst fra stue. Varmepumpe fra 2018 plassert på kjøkken og utvendig enhet på øst-vendt fasade.

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

Innvendig stoppekran - Varmepumper

TG 1	Varmepumper	Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe i 2023. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid.
TG 2	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.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at 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 står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Veggflater av malt tapet. Himlinger av malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderober i gang. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate himling	Det er registrert stedvis sprekkdannelser på soverom 1 og ved loftsluke i gang. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Det er registrert tapet med manglende vedheft i enkelte skjøter i gang. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av parkettgulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje samt enkelte gliper i skjøter og overganger noe som gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Det er registrert ufagmessig utførelse av laminatgulv i gang med enkelte skjøter uten omlegg samt innfelt parkett i et område der det sannsynligvis har tidligere stått et garderobeskap på soverom 3. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Gulvvarme i entré. Veggflater av malte flater. Himlinger av malte flater med downlights. Profilert innendør med gassfelt og profilert innendørs. Garderobeskap i entré. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate himling	Det er registrert enkelte sprekker/riss i plateskjøter i kjøkkendel. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Det er registrert to åpninger/gliper i skjøter og overganger i entré. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Gulvets overflatemateriale i stue og kjøkken har tegn til enkelte svelleskader trolig som følge av fuktbelastning/vannsøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Gulvet er kledd med panelbord. Panelbord i himling. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

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

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

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

Ildsteder

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

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

Tilstand

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

TG 2	2. Etasje	På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm og på soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter på soverom 1. Eksakt årsak er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes å kunne ha en sammenheng med manglende bæring under etasjeskilleren i krypkjelleren.Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	1. Etasje	I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter i stue. Eksakt årsak er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes å kunne ha en sammenheng med manglende bæring under etasjeskilleren i krypkjelleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur i enden av rekkehuset. Jord og sand i grunnen. Grunnmur av betong. Bærende dragere av stål. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Plater av kryssfiner i himling. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Ventilasjon - Skadedyr	
TG 2	Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.
	Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (bjelkelag). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 22,3 vektprosent. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt stikktakning i tilgjengelig treverk for å undersøke etter råteskader, uten at dette ble påvist. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendig.
	Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det observeres uisolerte avløpsrør i krypkjelleren. Konsekvens er økt risiko for at rørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Lagring av organiske materialer	Det er observert lagring av organiske materialer i krypkjelleren. Slike materialer kan trekke til seg fukt, noe som kan føre til mugg- og sopputvikling, samt tiltrekke skadedyr. Selv om det ikke er observert at dette har medført problemer, anbefales det på generelt grunnlag å fjerne organiske materialer fra krypkjelleren.
TG 3	Synlige konstruksjoner	Bærende dragere som er tiltenkt bæring til etasjeskilleren, ligger på bakken. Konsekvensen av manglende bæring er risiko for svekkelser i konstruksjonen med påfølgende skader. Foreslått strakstiltak er montering av bærende dragere. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for remontering av dragere. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende og stående trekledning delvis fra byggeår og delvis fra 2023.

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

Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling på østvendt fasade. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer på østvendt fasade viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset lufting og drenering bak ytterkledningen på østvendt fasade og manglende spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen på vestvendt fasade. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt fra 2020. Terrassedør med karm ramme av tre fra 2023. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2023, 2015 og byggeår.

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

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer fra byggeår viser tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det er registrert sprekk i et glass til vindu på kjøkken. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak

Yttertak av saltak- og pultakskonstruksjon. Utvendig tekket med shingel fra ukjent årstall. Pipe og takgjennomføring helkledd i metall. Feierstige. Renner og nedløp samt beslag av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men 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. Vindskier bærer preg av slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Takgjennomføringer med tilhørende tettedetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens 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.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket hvor det vurderes at taket burde være bedre sikret mot potensiell snørasfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting - Terrasse med adkomst fra entré.

Utgang fra entré til terrasse på 9 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet delvis skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting - Terrasse med adkomst fra stue.

Utgang fra stue til terrasse på 18 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegger av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har utvendig stikkontakt.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er registrert provisorisk forstøtning til deler av rekkverket. Forholdet tyder på svakheter ved rekkverkets konstruksjon. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur og søyler/pillarer i betong.

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

Grunnmur og fundament

TG 2	Søyler og pilarer	Søyler/pillarer under entré er kledd med plater som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Konsekvensen er derfor at arbeider på bygningsdelen som regel må utføres av godkjente saneringsfirmaer, noe som medfører ekstra kostnader og sikkerhetshensyn. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av fagkyndige med spesialkompetanse, når/hvis eventuelle arbeider skal iverksettes.

Drenering

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. 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.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

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

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkken, arbeider på bad fra 2018, toalettrom og downlights. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert på kjøkken. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

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

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

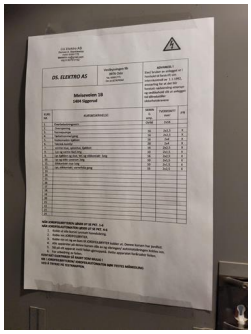
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Nei. Opprinnelig vaskerom har blitt del av kjøkken, matbod har blitt til toalettrom og kott har blitt deler av gang. Endring av våtrom til rom for varig opphold samt tilleggsarealer til hovedarealer er søknadspliktige bruksendringer. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som mulige ulovlige bruksendringer. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Ja. Det er observert forhold som tyder på at boligen ikke oppfyller de krav som gjelder for brannceller. Det observeres åpning i konstruksjonen i vegg/tak mot naboenhet ved gjennomgående rør på loft, noe som tyder på at de branntekniske egenskapene ikke er tilfredsstillende. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndige med spesialkompetanse for å avklare forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige. Det gjøres også oppmerksom på at arbeider på brannskillende konstruksjoner er søknadspliktig, og skal kun utføres av fagkyndige med spesialkompetanse.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Meiseveien 1 B, 1404 SIGGERUD

19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Meiseveien 1 B	Meiseveien 1 B	

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?

09,2019

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 11,2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93086204

Informasjon om selger

Selger

Krason, Tomasz Bernard

Selger

Krason, Paulina Magdalena

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

I 2025 varmekabelen i baderommet sluttet å virke (grunnet er ikke kjent).

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vi har satt ny isolasjon, ny varmekabel og ny fliser på den eksisterende. Vi byttet også gammel dusjkabinett. Jobben var utført av private faglærte.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DS Elektro AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vi har byttet 8 vinduer og terrasse døra på vestsiden av bygningen (1.og 2. etasje), satt ny isolasjon i veggen, ny membran, ny paneler (malt 2 stråk).

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

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

Utført: - renovering av sikringsskap, - montering av 2 nye kurs(varmepumpe og tørkeskap), - montering av belysning.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DS Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi fant ut mus på loftet i november 2025, installert 2 musefeller og problem kom ikke tilbake. Naboen informert i det siste at hun la merke til rott i hennes rekkehuset men vi fant ikke noe hos oss.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen jobber med å bytte vann og avløpsrør i hele område. (arbeid avsluttes i 2027)

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 28211426

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Paulina Magdalena Krason	**2026-10-19**	**Tomasz Bernard Krason**	**2026-10-19**

Identification

bankID Paulina Magdalena Krason

Identification

bankID Tomasz Bernard Krason

Signicat

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

V E D T E K T E R

for

Skogen Boligsameie org. nr. 975 485 579

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.april 2019.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 19. april 2017

Endret på ordinært årsmøte 18. mai 2020, årsmøte 27.06.2022, årsmøte 27.04.2023, årsmøte 24.04.2024 og årsmøte 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogen Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30. desember 1986

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 144 boligseksjoner på eiendommen gnr 104 bnr 294 i Nordre Follo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk tilsvarende 1/144.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har bruksrett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte sameier har særskilt bruksrett og vedlikeholdsplikt for det hageareal som grenser til seksjonen etter arealbeskrivelse (Rode-kart) som vedlegges som bilag og er en del av disse vedtekter.

Eventuelle søknader om endringer i hagearealer skal fremlegges for styret. Medfører søknaden en utvidelse eller annen endring av arealet, som ikke overstiger 10 kvm, kan styret gi sin godkjennelse. Dersom utvidelsen eller endringen er større enn 10 kvm, må søknaden fremlegges for sameiet på årsmøte. I alle tilfelle skal det innhentes uttalelse fra eventuelle berørte sameiere før vedtak fattes.

Areal som kreves for oppføring av de typer tilbygg som sameiet har gitt generell tillatelse for, er unntatt fra de begrensninger som denne paragrafs 2. ledd setter.

Ved utvidelse av endeseksjoner vil sameierne samtidig få et hageareal tilsvarende bredden av utvidelsen. Bredden på nytt hageareal avgjøres før utbygging.

Beplantning som tar sol og lys fra en seksjon, kan forlanges fjernet etter avgjørelse av styret.

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig hageareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal.

Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til en garasje beliggende på sameiets fellesareal og eneretten gjelder frem til 2048.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Vedrørende dyrehold vises til ordensreglene § 5 A

4. Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boden, da boden følger seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Regler for bruk av garasjeanleggene følger av vedlegget «*Regler for garasjene i Skogen boligsameie*»

I spesielle situasjoner som nybygging, nødvendig renovering og lignende, og dersom det er hensiktsmessig for vedlikehold av sameiets eiendom, kan eier av en garasje overføres til en annen og tilsvarende garasje i minimum samme stand, sammen med bruksretten. Det skal søkes å finne en tilsvarende garasje så nær eiers bolig som mulig.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Alle som installerer ladepunkt skal innrette seg til det systemet Skogen Boligsameiet har. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Det påhviler sameierne det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av seksjonene, samt annet som hører inn under og disponeres av seksjonen.

Utvendig vedlikehold som maling, beising, utskifting av skadde panelbord, vedlikehold av piper og luftekanalanlegg, samt reparasjon av taket, er den enkelte sameiers ansvar. Endeseksjonene har plikt til vedlikehold av tilgrensende gavlvegg.

Det enkelte hus har plikt til i fellesskap å vedlikeholde felles boder innvendig og utvendig.

Felles ledningsnett innenfor husets grunnmur er et ansvar for de sameierne som bebor det enkelte hus. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør.

Sameiet kan foreta felles innkjøp av maling, materialer m.v., for å bevare sameiers enhetlige preg.

Øvrige vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Dette gjelder også lekeplasser.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføre for sameierens regning.

5-2 For bygningsmessige arbeider i sameiet, gjelder følgende:

(1) Bygging av standard terrasse på stueside i øvre plan for hustype, se vedlagte tegning. Arbeidene skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Det skal være samme type rekkverk for alle 4 seksjonene i samme rekke.

Arbeidene kan først starte når skriftlig samtykke fra styret, og Nordre Follo kommune foreligger, samt erklæring om at hvis tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

Bygging av standard terrasse rundt hjørnet i hustype B, inngår som standard løsning.

(2) Bygging av standard vindfang for hustype A, se vedlagte tegning. Arbeidet kan først starte når skriftlig samtykke fra styret og Nordre Follo kommune foreligger.

(3) Endring at takbelegg.

Arbeidet må gjelde alle 4 seksjoner i rekken, og arbeidet skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start. Takfargen skal være sort. Er en av sameierne innenfor en rekke uenig i endringene, har denne sameier vetorett. Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

(4) Endring av farge på hus.

Farge på hus, vinduer, levegger og gjerder, kan velges fritt innenfor den enkelte rekke. Det er en forutsetning at det er ensartet fargevalg innenfor rekken, og at endringen ar farge er ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstillelse av arbeidet på eiers bekostning.

Er en av sameierne innenfor en rekke uenige i et fargevalg, har denne sameier vetorett.

(5) Styret har fullmakt til å godkjenne følgende standard løsninger:

- Innsetting av nytt kjellervindu til bod under trapp i rekkehus type B.
- Utskifting av stort stuevindu til skyvedør med standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av bod under standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av terrasse i plan med stuegulv for rekkehus type A.
- Oppsetting av standard vindfang/gang for rekkehus type A

(6) Oppsetting av markiser.
Ved oppsetting / komplettering av markiser, bør fargevalg være mest mulig ensartet innenfor den enkelte rekke.

(7) Ved ombygging, påbygging, eller ved øvrige endringer av bygningene/fasadene eller tomten, skal berørte sameiere gis anledning til å uttale seg. Sameiermøtet skal før slike arbeider igangsettes, ha gitt sin godkjennelse med minst 2/3 flertall.

Dette gjelder også for utskifting av vinduer eller dører som forårsaker fasadeendringer. Det økonomiske og praktiske ansvar påligger den enkelte seksjonseier/husrekke.

Ved enhver endring som krever sameiets eller styrets godkjenning gjelder følgende:

a) Arbeidet kan først påbegynnes når skriftlig samtykke fra sameiet og Nordre Follo kommune foreligger. Videre må ikke arbeidet begrense de øvrige seksjonseieres adkomst til egen bolig.

b) Byggeperioden skal, av hensyn til andre beboere, gjøres kortest mulig og være klart avgrenset i tid.

c) Seksjonseieren må selv besørge å skaffe til veie de nødvendige kommunale tillatelser, og forsikre tilbygget i byggeperioden og etter ferdigstillelse.

d) Eventuelle økninger i kommunale avgifter som følge av påbygg eller endringer, må betales av seksjonseieren.

e) I byggeperioden må byggeplassen være forsvarlig sikret mot adkomst for uvedkommende.

f) Etter at byggeperioden er ferdig, skal alle fellesarealer (gangvei, plener, tørkeplasser etc.) settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Dersom en seksjonseier unnlater å følge denne §, kan styret etter forutgående varsel, Iverksette utbedringstiltak for seksjonseierens regning.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-3 Roder
Sameiet inndeles i 5 roder, i henhold til beskrivelse i oppdelingsbegjæringen. Ved dugnad er det naturlig at rodenes beboere konsentrerer sitt bidrag til innsats innenfor sin rode.

Roder kan søke styret om midler til miljømessige aktiviteter.

Det er strenge krav til likebehandling av alle garasjeeiere i sameiet, uavhengig av om sameier har ny eller gammel garasje. Teksten i «Regler for garasjene i skogen boligsameie punkt D» kan misforstås i en tvetydig retning. Samtidig må sameiets fellesansvar for vedlikehold av garasjene gjelde samtlige garasjer. Det å forfordele de med gamle garasjer er ikke lov.

5-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

Styremedlem og varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av

styret. Styret utpeker selv nestleder og sekretær.

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Det skal aldri sendes ut mail som kommer fra styret via private kontoer.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har bruksrett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle densregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGLER FOR GARASJENE I SKOGEN BOLIGSAMEIE.

(etter endring på ordinært sameiermøte 2006, sameiermøte 19. april 2017 og årsmøte 4. april 2019)

A. Bare seksjonseiere (beboere) i Skogen Boligsameie kan benytte garasjene.

B. Garasjene skal ikke benyttes til noen form for oppbevaring (gjelder ikke hems), som hindrer innkjøring/oppbevaring av biler eller andre kjøretøyer. Kjøle/fryseanlegg, båtbygging, verkstedsvirksomhet o.l., er ikke tillatt.

C. Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst

D. Vedlikehold av garasjeportene, utskifting av skadd panel, tak, samt beising/maling på utsiden besørges av sameiets styre. Utgiftene skal dekkes av sameiets felleskostnader som justeres iht dette behov.

Sameier er forpliktet til å stille garasje til disposisjon for preventivt vedlikehold en gang per år, etter nærmere angivelse fra styret. Utbedring av skader, og vedlikeholdskostnader på garasjer der garasjen ikke har vært til disposisjon for preventivt vedlikehold kan føre til at utbedring skjer for eiers regning.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte garasjeeier.

Alle skader som oppstår meldes til sameiets styre innen rimelig tid, som vil avgjøre ansvar og videre behandling av skaden. Dersom skaden ikke er varslet innen rimelig tid, kan utbedring utføres for eiers regning. Garasjene er forsikret på samme måte som boligene.

Brukere med Zaptec PRO og andre med høyt forbruk (andre ladere- pre Zaptec PRO) leses av 1 gang pr måned med unntak av juli måned. Alle andre leses av 1 gang pr år. I tillegg betaler hver garasjeeier en årlig avgift for behandlingen som fastlegges av styret, for tiden kr. 150,-. Ved eierskifte skal beskjed om strømavlesning sendes styret som vil lese av strøm og fakturere tidligere eier.

E. Garasjeeierne må ikke montere innredninger som medfører ulempe for de øvrige garasjeeierne, eller påfører anlegget økte utgifter.

F. Ved oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler, som representerer brann eller eksplosjonsfare, vises til offentlige bestemmelser, som eierne er forpliktet til å følge og gjøre seg kjent med.

G. Det påhviler garasjeeierne å holde garasjene rene for olje, fett og smuss. Eierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som fastsettes.

H. Utleie av garasjene i sameiet, er kun tillatt til sameierne eller leietagere i Skogen Boligsameie.

I. Lading av bil i garasje skal kun utføres i innretning som er godkjent for dette, og installert av kvalifisert personell. Søknad som å sette opp slik innretning må godkjennes av styret, som også holder oversikt over hvilke garasjer som har slik innretning.

J. Garasjeporter skal vaskes 1 gang pr år. Igland Garasjen anbefaler å vaske porten med «mild» såpe, bilshampo og varmtvann. Firsten for dette forutsatt ikke frost er 16.mai.

K. Beboerne skal luke ugress foran porter, samt rense takrenner, på samme som man klipper gress på fellesområdet. Dette er dugnad og det man forventer av minimalt vedlikehold.

L. Ovenstående regler er å betrakte som en del av husordensreglene.

HUSORDENSREGLER
for
SKOGEN BOLIGSAMEIE

INNLEDNING

Skogen Boligsameie er et boligsameie hvor sameierne i fellesskap, og ingen andre, er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i hevd. Alle utgifter forbundet med dette må dekkes av sameierne i fellesskap.

De enkelte sameiere (hjemmelshavere) er ansvarlige for at bestemmelsene i ordensreglene for eiendommen blir fulgt. Husorden er ikke bare plikter, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i nærmiljøet.

1. ALMINNELIG

ORDENSREGLER

a)

Trafikkskiltingen til stikkveiene skal respekteres:

Unødig kjøring skal unngås.
Ingen må sette fra seg kjøretøyer, campingvogner eller tilhengere på fellesareal eller stikkveier.

Overtredelse kan medføre borttauing på eierens regning og risiko.

Hensetting av campingvogner, tilhengere, båter, avskiltede biler på sameiets grunn skal kun skje på egnede plasser, etter tillatelse fra styret.

Langtidsparkering over 4 uker på sameiets parkeringsplasser er ikke tillatt, unntatt i forbindelse med ferier eller avtalt langtidsfravær som er varslet. Hvis dette ikke overholdes, vil bileier bli varslet om at bilen må fjernes. Hvis så ikke skjer kan styret bestille borttauing av gjeldende bil.

b)

Sameierne skal i fellesskap holde lekeplasser og øvrige fellesområder i orden.
Når det gjelder hagearealet som hver seksjon har fått bruksretten over, skal dette til enhver tid holdes i orden av den enkelte sameier.
De planer for veier, gjerder, hageanlegg, lekeplasser, parkeringsplasser o.l. som sameiet vedtar, må respekteres.

c)

Banking, risting og lufting av tøy e.l. må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Tørking av tøy må kun skje på tørkeplassen. Tørkeplassen skal ikke benyttes på søndager og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl. 18.00 på dager før disse.

d)
Flaggstenger, markiser, antenner el, må ikke settes opp uten godkjenning fra eventuelt berørte naboer.

e)
Det er ikke tillatt å mate dyr (fugler, rådyr) og andre dyr på sameiets fellesområder. Oppsett av fuglekasser, fuglebrett o.l på disse fellesområdene er ikke lov.

2. REGLER OM RO I BOLIGEN

a)
Det bør være ro i boligen fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og etter k. 01.00 på lørdager og før helligdager.

b)
Radio og TV må benyttes hensynsfullt, og avdempes særlig etter k. 22.00.

c)
Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med og samtykke fra de øvrige naboer i samme hus.

3. SØPPELKASSER

a)
Plassering av søppelkasser skal ikke føre til sjenanse for øvrige sameiere. Den enkelte rekke eller rekker i fellesskap pålegges å visuelt skjerme sine tilhørende søppelstativer/dunker på en slik måte at naboer/besøkende ikke har direkte innsyn til søppeldunkene eller blir sjenert av "dårlig lukt" fra søppeldunkene. Plasseringen av søppeldunkene må videre være i hht kommunens regler for søppelhenting, og aller helst være akseptert av nærliggende naboer. Oppstår tvist om plassering, avgjøres tvisten av sameiets styre.

b)
Alle matrester eller annet avfall som kan avgi lukt, må pakkes inn før det kastes i søppelkassen. Dette er spesielt viktig i den varme årstiden. Det skal til enhver tid være ryddig og rent rundt søppelkassene, slik at utøy ikke blir tiltrukket. Det er sameierens/leietakerens ansvar å rengjøre søppelkassene jevnlig for å unngå tiltrekning av utøy og skadedyr
Vær oppmerksom på søppeltømming ikke blir utført om vinteren, dersom snøen blokkerer adkomsten til kassene.

4. VEGGDYR

Dersom det blir påvist veggdyr e.l. i en seksjon, må seksjonseieren straks iverksette tiltak for egen regning, for å få boligen rengjort.

5. HUSDYR

Generelt.

a)
Ved enhver anskaffelse av husdyr, må skriftlig samtykke fra flertallet av de øvrige seksjoner i samme hus innhentes.

Styret avgjør eventuell tvist.

Sameiet kan forlange husdyr fjernet, dersom en finner at husdyrets eierfamilie ikke overholder gjeldende bestemmelse for husdyrhold.

b)
Husdyreieren plikter straks å fjerne ekskrementer som dyret har etterlatt seg.

c)
Husdyreieren er erstatningspliktig for enhver skade forårsaket av dyret.

d)
Husdyret skal kunne identifiseres f.eks. ved at hunder skal være halsbånd med eierens navn og eventuelt telefonnummer. Katter kan eventuelt øremerkes.

Regler for hundehold.

a)
Hunden bør luftes av husstandens medlemmer. Dersom den luftes av andre, må vedkommende være voksen og kjenne hunden og sameiets regler for hundehold.

Hunden skal føres til egnet sted hvor fri lufting kan foregå. Det vil si i skogen rundt Siggerud, i en avstand på minst 200 m fra nærmeste bebyggelse.

Lufting av hund må ikke foregå på steder som f.eks. tørkeplasser, lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.

b)
Hunden må ikke være alene i boligen dersom den ikke er dressert til dette (den kan ellers pipe og gneldre og være til stor sjenanse for naboene. Tenk også på hunden selv!) Huden må likeså ikke settes på terrassen.

Regler for kattehold.

a)
Hannkatter skal kastreres. Anbefalt tidspunkt fra veterinær, er en alder fra 6 til 12 måneder.

b)
Hunnkatter på enten steriliseres, eller gis p-piller eller p-sprøyter, for å unngå uønskede kattekull.

6. MELDINGER FRA STYRET

Alle mulige meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv, skal gjelde på samme måte som ordensreglenes bestemmelser.

Endret på sameiermøte 7. april 2016, 19. april 2017 og 13. mai 2025



INNKALLING 2025

Skogen Boligsameie

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30
Siggerud IL Klubbhus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30 - Siggerud IL Klubbhus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A
- 5.2 TV og Internet avtale
- 5.3 Forslag tillegg på husordensregler
- 5.4 Forslag 2 endring husordensregeler
- 5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret kommer fram til at styrehonoraret ikke har vært justert på minst 7 år og ønsker å gjøre en justering av dette.

Forutsatt at dette blir godkjent ønsker styret å gjøre en fordeling av honorar på følgende måte.

- Styreleder Kai Stenberg: 60.000,-.
- Nestleder Jack Dinesen: 20.000,-.
- Styremedlem Janette B.Hansen: 30.000,-. (kontakt punkt mot KSA)
- Styremedlem Annlin Köver: 20.000,-.
- Styremedlem:Javaid Iqbal: 20.000,-.
- Varamedlem Hanne Hjelm: 5000,-.
- Varamedlem Elin Røyseth: 5000,-.

5. Andre saker

5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A

Beboerne Tomasz og Aldona Pawlus i Svalveien 8A, søker årsmøtet om å utvidere enden på rekken i henhold til standard (i fullhøyde) og tilsvarende hva som er gjort hos andre rekker. Det ønskes også at platting de har ut mot veien at den kan forlenges ut til siden.

Se vedlagte skisser og godkjenning fra naboer.

Forslag til vedtak: Søknad godkjennes og kan sendes videre til Nordre Follo kommune.

Styrets innstilling: Styret mener dette er et standard tilbygg og at godkjenning gis basert på tegninger og signaturer fra naboene.

5.2 TV og Internet avtale

Styret har over en lengre periode vært i dialog med flere leverandører av tv og internet til sameiet, da avtalen vi nå har er på vei til å gå ut.

Ny avtale tegnes for 2 år i henhold til forskrift fra EKOM.

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at sameiet tegner ny avtale med VikenFiber/Altibox for nye 2 år.

5.3 Forslag tillegg på husordensregler

Det foreslås å legge inn under husordensregler punkt 1 Allminnlige Ordensregler et nytt punkt e).

Dette punktet går på mating av fugler og dyr på sameiets fellesområde

Forslag til vedtak: Nytt punkt e) som sier følgende.

e) Det er ikke tillatt å mate dyr (fugler, rådyr) og andre dyr på sameiets fellesområder. Oppsett av fuglekasser, fuglebrett o.l på disse fellesområdene er ikke lov.

Styrets innstilling: Styret foreslår at dette kommer inn under husordensreglene som forslaget sier.

5.4 Forslag 2 endring husordensregeler

Punkt 1 Alminnelige ordensregler sier følgende:

Hvis dette ikke overholdes, vil bileier bli varslet om at bilen må fjernes. Hvis så ikke skjer kan styret bestille borttauing av gjeldende bil.

Styret foreslår følgende tillegg på overstående setning.

"Hvis så ikke skjer vil styret bestille borttauing av gjeldene kjøretøy, båt, bobil, henger og campingvogn."

Videre foreslår styret følgende tillegg:

"Parkering av bobiler, lastebiler, campingvogner, er ikke tillatt på p-plasser i sameiet. Det samme gjelder parkering av disse på gang og stikkveier". Med unntak av motorisert kjøretøy med gyldig handicapskilt fra kommunen.

Forslag til vedtak: Ordlyden vedtas

Styrets innstilling: Styret innstiller seg på at dette vedtas

5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

I dag sier teksten til vedtektene følgende:

Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Styret foreslår følgende i tillegg til første avsnitt i dette forslaget:

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. "Det er ikke tillatt å selge boden, da boden følger seksjonen."

Forslag til vedtak: Vedtas med 2/3 flertall

Styrets innstilling: Styret ved at noen har solgt bod og ønsker at dette ikke skal skje lengre.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kai Stenberg
Styremedlem, Annelin Kövér - *på valg*
Styremedlem, Jack Dinesen - *på valg*
Styremedlem, Janette Bergstrøm Hansen - *går av*
Styremedlem, Javaid Iqbal
Varamedlem, Elin Røyset - *på valg*
Varamedlem, Hanne-Margrethe Hjelm - *på valg*

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 personer til valgkomitè med funksjonstid 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 098 348**	**1 323 802**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	815 318	-59 711
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-690 674	-345 214
Endringer i andre langsiktige poster	0	179 471
B. Endring arbeidskapital	**124 644**	**-225 454**
C. Arbeidskapital	**1 222 991**	**1 098 348**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 583 944	1 410 367
Kortsiktiggjeld	-360 953	-312 020
C Arbeidskapital	**1 222 991**	**1 098 348**

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

Resultatregnskap 2024 Skogen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 672 649	4 167 576	4 391 200	4 476 664
Sum leieinntekt		**4 672 649**	**4 167 576**	**4 391 200**	**4 476 664**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	66 898	142 092	170 000	140 000
Sum annen inntekt		**66 898**	**142 092**	**170 000**	**140 000**
Sum inntekt		**4 739 547**	**4 309 668**	**4 561 200**	**4 616 664**
KOSTNAD					
Varekostnad		-150	0	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 000	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		298 117	266 235	235 000	140 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	433 086	522 835	285 000	393 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	0	3 688	5 000	3 250
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	19 082	7 481	15 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	7	354 921	775 544	460 000	200 000
Revisjonshonorar		39 258	9 960	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar		185 496	166 524	160 000	166 400
Andre honorar	8	29 794	72 000	65 000	76 000
Kontorkostnad		19 583	6 260	11 000	3 000
TV/bredbånd		720 718	689 475	690 000	775 872
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 434	1 840	2 000	0
Forsikringer		894 171	704 573	895 000	1 076 666
Andre kostnader	9	12 276	3 989	3 300	3 300
Sum kostnad		**3 178 935**	**3 401 552**	**3 007 300**	**3 041 038**
Driftsresultat før IN		**1 560 612**	**908 116**	**1 553 900**	**1 575 626**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		311 771	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 872 383**	**908 116**	**1 553 900**	**1 575 626**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 451	23 390	35 000	45 000
Rentekostnad		1 112 516	991 218	1 055 000	1 077 000
Netto finansposter		**1 057 065**	**967 828**	**1 020 000**	**1 032 000**
Årsresultat		**815 318**	**-59 711**	**533 900**	**543 626**
Overført sameiekapital		815 318	-59 711	0	0
SUM OVERFØRINGER		**815 318**	**-59 711**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skogen Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 905	59 068
Kundefordringer		29 618	243
Andre kortsiktige fordringer		22 052	3 389
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 499 369	1 347 666
Sum omløpsmidler		**1 583 944**	**1 410 367**
SUM EIENDELER		**1 583 944**	**1 410 367**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 938 501	-14 753 819
Sum opptjent egenkapital		**-13 938 501**	**-14 753 819**
Sum egenkapital	**10**	**-13 938 501**	**-14 753 819**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	15 161 492	15 852 166
Sum langsiktig gjeld		**15 161 492**	**15 852 166**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 367	2 917
Leverandørgjeld		115 508	180 540
Påløpne renter		5 996	97 133
Annen kortsiktig gjeld	12	226 082	31 429
Sum kortsiktig gjeld		**360 953**	**312 020**
Sum gjeld		**15 522 445**	**16 164 186**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 583 944**	**1 410 367**

Sted:_____ Dato:_____

Kai Stenberg Styreleder	Javaid Iqbal Styremedlem	Janette Bergstrøm Hansen Styremedlem
Annelin Kövér Styremedlem	Jack Dinesen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 144 enheter og ligger i Nordre Follo Kommune Gnr 104 Bnr. 294, og er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 930 86 204

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.
Det er foretatt 2 IN-innfrielser i september med med totlat kr 207.152,- som er bokført som kortsiktig gjeld og nedbetalt på lånet i 2025.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 270 592	2 727 792
3618 Leietillegg strøm	236 071	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	689 472	344 736
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 119 953	910 814
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	349 361	180 634
3690 Andre leieinntekter	7 200	3 600
Sum	**4 672 649**	**4 167 576**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 150	592
3999 Elbil-lading	64 748	141 500
Sum	**66 898**	**142 092**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	600
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	82 965
6361 Fast renhold	0	177 600
6362 Skadedyrutryddelse	17 669	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	276 167	229 438
6392 Containerleie/tømming	139 250	32 233
Sum	**433 086**	**522 835**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	0	2 988
6490 Andre leiekostnader	0	700
Sum	**0**	**3 688**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	10 990	350
6552 Driftsmateriell	8 092	7 131
Sum	**19 082**	**7 481**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	15 688	1 741
6602 Vedlikehold VVS	74 818	36 660
6603 Vedlikehold elektro	10 704	14 476
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	121 495
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	171 192	576 505
6630 Egenandel forsikring	0	23 832
6641 Malerarbeider	2 740	834
6648 Vedlikehold dører og porter	79 779	0
Sum	**354 921**	**775 544**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 794	1 375
6720 Juridisk honorar	0	17 969
6730 Teknisk honorar	0	28 875
6790 Andre fremmede tjenester	0	23 781
Sum	**29 794**	**72 000**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	924
7719 Møter, div. styret	0	109
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 300	0
7770 Betalingskostnader	1 160	2 481
7772 Omkostninger inkasso	2 882	0
7773 Omkostninger innkreving	6 942	469
7795 Husleietap	-8	6
Sum	**12 276**	**3 989**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-14 753 819	815 318	-13 938 501
Sum opptjent egenkapital	**-14 753 819**	**815 318**	**-13 938 501**
Sum egenkapital	**-14 753 819**	**815 318**	**-13 938 501**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på garasjelån.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS Eiendomsforvaltning AS**	**OBOS Eiendomsforvaltning AS**
Lånenummer:	**98207505048**	**98207460656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	7.14 %	7.42 %
Beregnet innfridd:	31.07.2045	30.04.2040
Opprinnelig lånebeløp:	16 400 992	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	13 588 051	2 264 115
Avdrag i perioden:	608 434	82 243
Lånesaldo 31.12:	**12 979 617**	**2 181 872**
Saldo 5 år frem i tid:	11 219 766	1 718 014

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207460656	144	15 152	2 181 888
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207505048	126	103 013	12 979 638

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.
Det er foretatt 2 IN-innfrielser i september med med totlat kr 207.152,- som er bokført som kortsiktig gjeld og nedbetalt på lånet i 2025.

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

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2937 Påløpte energikostnader	15 665	31 132
2979 Andre forskudd	1	297
2997 IN konto betalinger	210 415	0
Sum	**226 082**	**31 429**

Annen kortsiktig gjeld består av In-innbetalinger på kr 207.151,66 som er nedbetalt på lånet i 2025 og renter på In- konto kr 3.263,55

Resultat og balanse med noter for Skogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Boligsameie

Styreleder	Kai Stenberg (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Javaid Iqbal (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Janette Bergstrøm Hansen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Annelin Kövér (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Jack Dinesen (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 1OJOZ-A38E2-YLNSR-PLP7K-E9M7X-HBM9F

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1OJOZ-A38E2-YLNSR-PLP7K-E9M7X-HBM9F

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-27 15:33:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1OJOZ-A38E2-YLNSR-PLP7K-E9M7X-HBM9F

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Skogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kai Stenberg
Styremedlem, Annelin Kövér
Styremedlem, Jack Dinesen
Styremedlem, Janette Bergstrøm Hansen
Styremedlem, Javaid Iqbal
Varamedlem, Elin Røyset
Varamedlem, Hanne-Margrethe Hjelm

Styret i Skogen Boligsameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Skogen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogen Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 975485579

Skogen Boligsameie består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93086204. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Skogen Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak Kontroll av lekeplasser 2 ganger pr år med bistand av TrigoNor
- Tiltak Opprette kart for møteplasser ved brann
- Tiltak Feilretting på el-anlegg i garasjer utført av El-Kontakten

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2024, gjennomført 12 styremøter. De fleste har vært på alle møter, samt at varamedlemmene har valgt å delta.

Hovedsaken som har vært jobbet med siden høsten 2024 er omfattende skadedyr utfordringer. Dette har medført at styret sendte forspørsel til to selskaper:

- Anticimex
- Rentokil

Rentokil ble valgt på grunn av pris og service. Det er så langt vært nærmere 50 dyr som har gått i åtekasser, feller rundt om i sameiet. Styret har også jobbet med en del tiltak som har blitt informert til beboerne.

Det er også blitt byttet tak på garasjerekker U1 og U2. Dette har gått på garanti. Det er enkelte som har hatt problemer med innsig av vann fra garasjeportene. Dette har styret via BGG gjort en jobb der det har vært utfordringer og fått montert "sluk/rist" som skal ta unna vannet. Siden dette er en gammel sak har det ikke gått på garanti og da blitt en kostnad for sameiet som fremkommer i regnskapet.

Styret har også jobbet med ny tv-og- internet avtale for sameiet. Her har flere aktører vært involvert og de vi har forespørt er:

- VikenFiber/Altibox
- Telia
- Telenor
- Allente
- Global Connect

Det er flere av leverandørene som ikke kan levere her på Siggerud, samt at Allente bare kan levere TV men ikke internet. Telia har unnlatt å svare på vår forespørsel. Telenor har meldt at de ikke kan levere her til sameiet. Da står vi igjen med to alternative løsninger som er:

- VikenFiber/Altibox
- Global Connect

Se egen sak som skal behandles og den informasjon som ligger i denne saken.

Styret har også jobbet med ny strømleverandør, ny leverandør ble valgt av styret og det ble Kraftriket AS som nå fra 1.januar 2025 leverer strøm til garasjer og ladere.

Det jobbes med å se på alternativer til ny bank for lånet. Her har vi hentet inn flere tilbud og vi ser at det fort kan spares såpass om 0.5% på de to lånene som sameiet har.

Det er også jobbet med trafikk situasjonen i sameiet, og styret har sammen med nabo sameiet (Sameiet Svaleveien 6) fått gjentagende meldinger om at det går litt vel fort opp og ned ved innkjøring til butikken og derfor har vi montert en fartsdump i bakken. Dette også for at vi har fått klager fra de som har Carport, da den utkjørselen fra Carporten blir ganske så uoversiktlig.

Når det gjelder asfalten mellom Svaleveien 7 og butikken, så har vi blitt enige med de om en kostnadsfordeling på 50/50. Dette var meningen å få det fikset før vinteren kom, men entreprenøren som er valgt hadde ikke tid, så denne blir fikset i løpet av våren.

Dugnad ble også arrangert med både husgeråd og hageavfall. Styret oppfatter at det fortsatt er enkelte som ikke forstår hva som skal kastes i hver container. Dette medfører at styret må gå flere runder å sjekke, noe som gir en ekstrabelastning for å unngå bøter som igjen medfører økte kostnader.

Styret jobber hele tiden med å se på kostnader, leverandører og ikke minst gjøre fornuftige valg, slik man ikke trenger å justere felleskostnadene i sameiet. Noe styret føler de har god kontroll på. Det er også gjort grep i forbindelse med opprette kontoer hos noen leverandører slik skal man handle inn så får man rekvisisjon utlevert av styret. Disse leverandørene er:

- XL-bygg Ski
- Felleskjøpet Holstad
- Harald Grønvold - Norsk Maskin service

Det har også vært jobbet med å se på om strømutfall i U4/U5 kan gjøres noe med. Det å oppgradere dagens hovedsikring å bygge om sikringsskapet og trekke ny strøm inn til dette anlegget er ikke noe El-kontakten anbefaler, da vi fortsatt ikke vil klare å få nok strøm, på grunn av noen ladere som ble kjøpt inn og godkjent den gangen. Styret har også sjekket med El-kontakten om det kunne vært en "panteordning" for å byttet til standard lader. Men det er ikke mulig. Videre ser ikke styret at sameiet skal dekke kostnader for disse ladestasjonene. Ladeløsningen med Zaptec PRO og lastbalansering fungerer utmerket i de andre rekkene.

Trefelling:

Styret har jobbet med å kappe trær som har utgjort en fare for bebyggelsen. Dette gjelder grantre ved Svaleveien 13 mot garasjeanlegg. Gran ved Måltrosveien 2 (her prøvde vi å få Nordre Follo kommune til å ta den for å bruke som juletre. Men de svarte ikke en gang på våre henvendelser. Så er det kappet noen trær i lunden ovenfor Rugdeveien 12, som er sameiets tomt. Trefellingen har blitt utført av fagfolk. Beboerne har fått tilbud å hente kubber som kan brukes til ved. Dette har etter styrets oppfatning vært vellykket.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Aldona og Tomasz Pawlus
Svaleveien 8a

Siggerud 07.02.2025

SØKNAD OM TILLATELSE Å UTVIDE HUSET

Vi, undertegnede, samtykker i utvidelsen av bygningen på Svaleveien 8a. Utvidelsen gjelder første og andre etasje i henhold til de vedlagte tegningene fra arkitekten.

SVALEVEIEN 8A .....

SVALEVEIEN 8B .....

SVALEVEIEN 8C .....

SVALEVEIEN 8D .....

SVALEVEIEN 10A .....

SVALEVEIEN 10B .....

SVALEVEIEN 10C .....

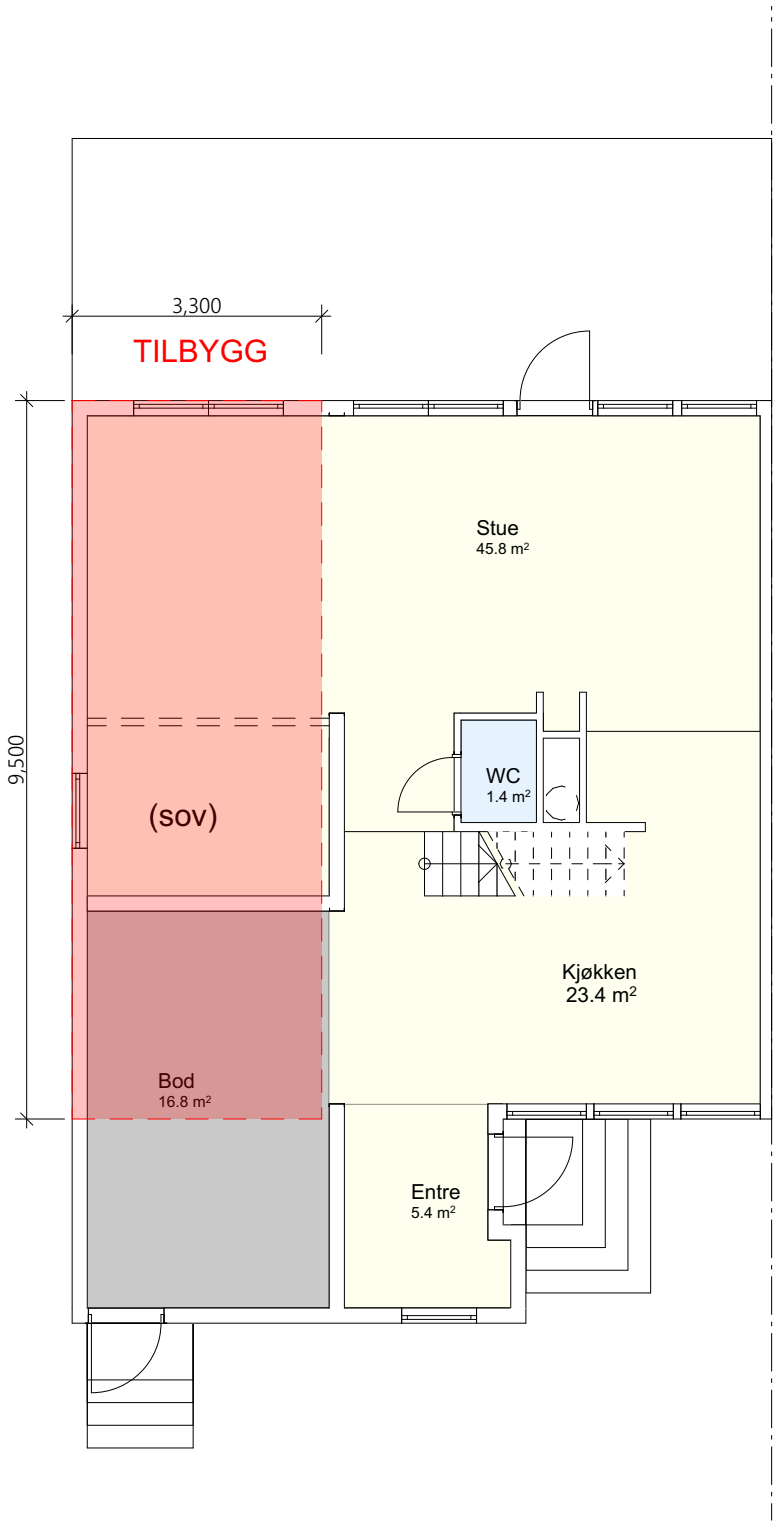
SVALEVEIEN 10D .....

RUGDEVEIEN 2A .....

RUGDEVEIEN 2B .....

RUGDEVEIEN 2C .....

RUGDEVEIEN 2D .....



Tegning:
Plan 1. etasje

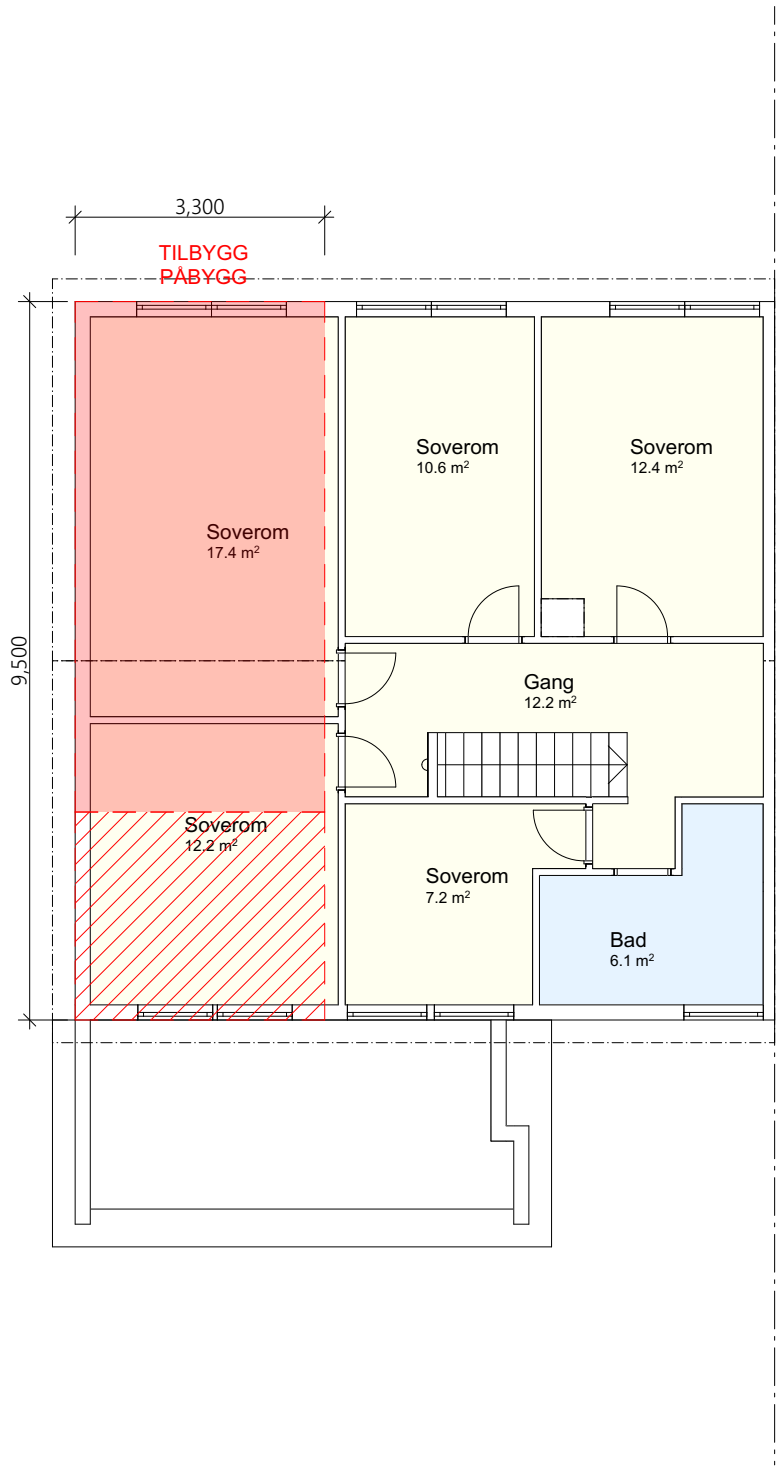
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A20-1

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER



Tegning:
Plan 2. etasje

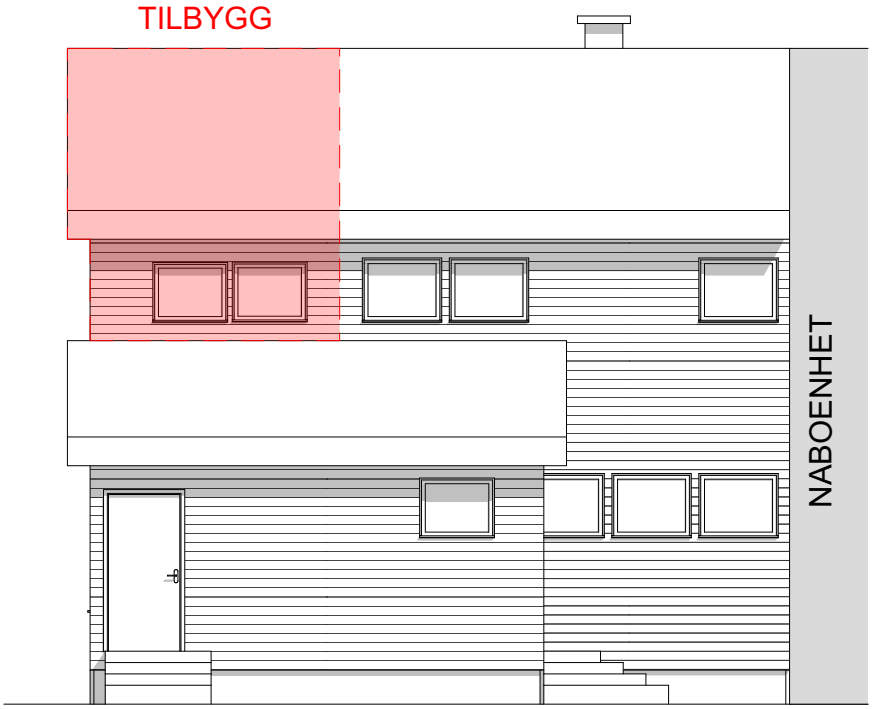
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

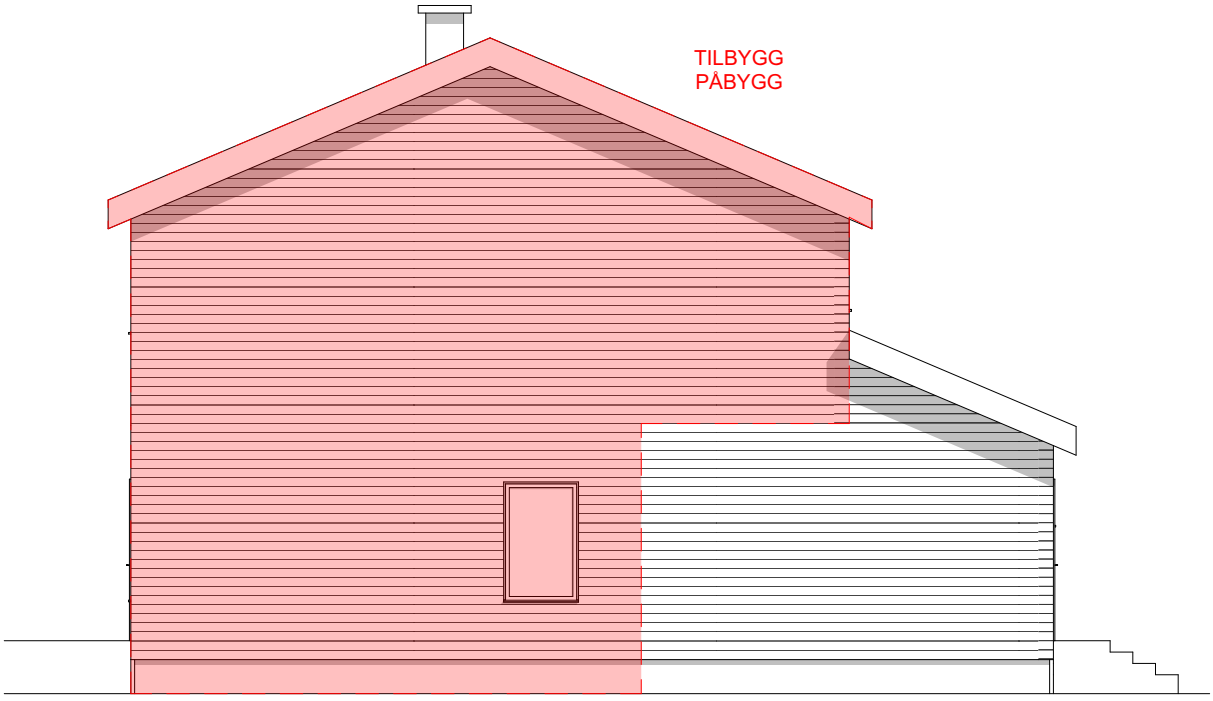
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A20-2

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tegning:
Fasade Nord og Vest

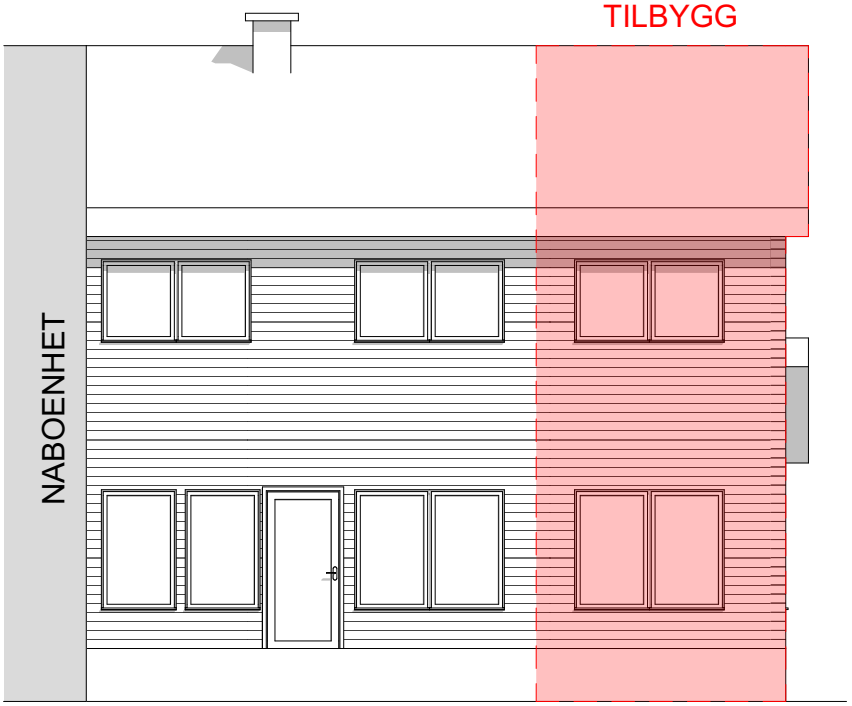
Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

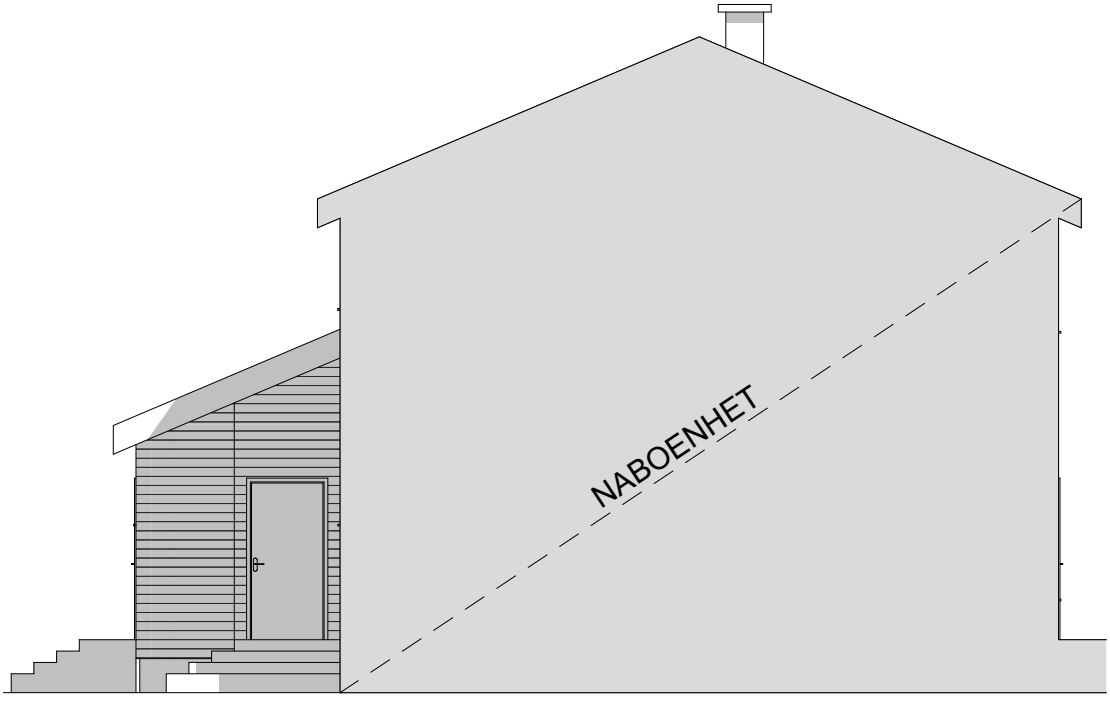
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A40-1

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegning:
Fasade Sør og Øst

Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

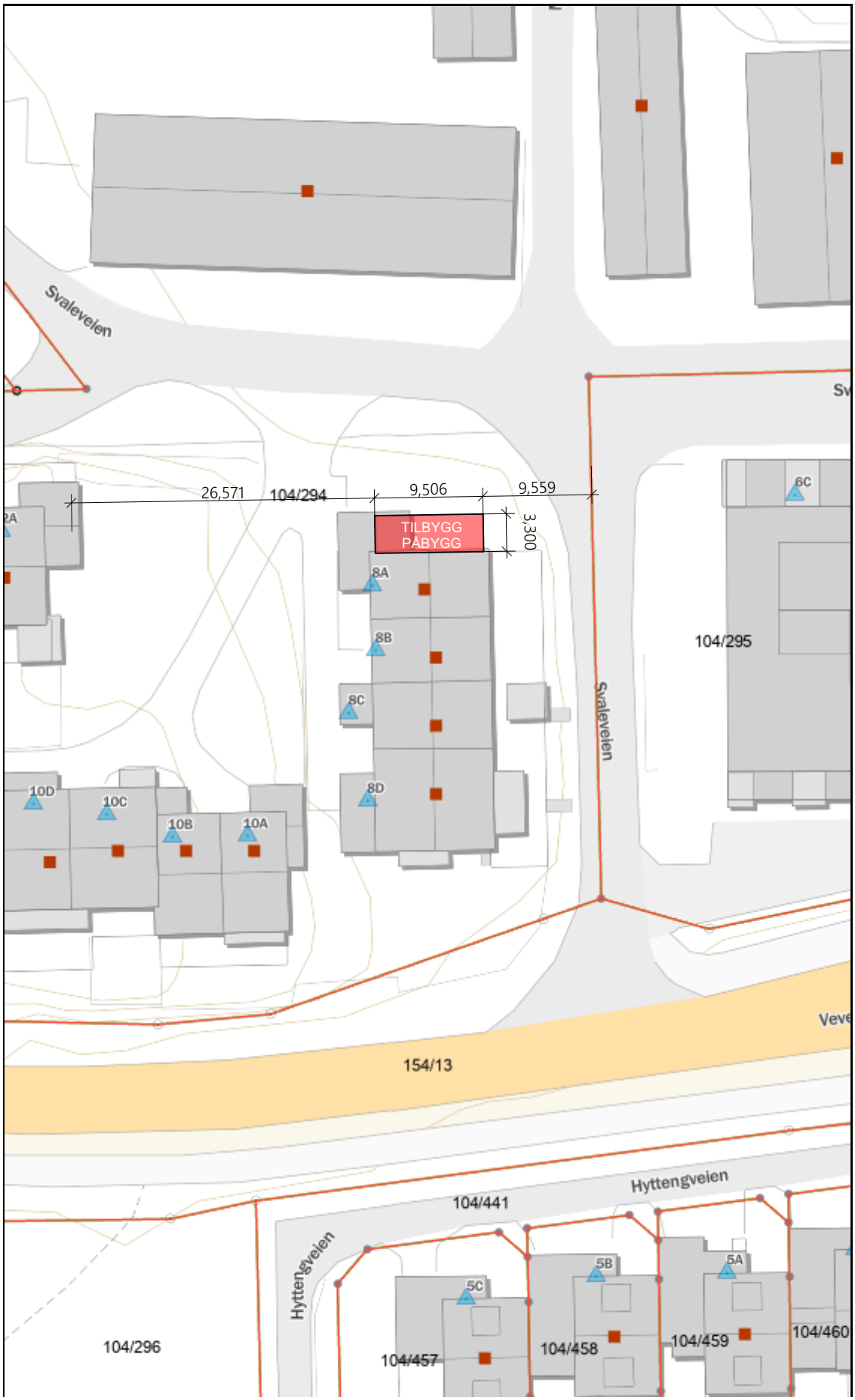
Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A40-2

Målestokk: 1:100

MORFO ARKITEKTER

Nordre Follo kommune

Kartutsnitt



Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

- > 20 - 9 999
- 2 - 20

Eiendom detaljert

ADRESSE

- Adressepunkt Matrikkel

BYGG

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatels | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatels | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 56 - Umerket

TEIGGRENSE

- Unøyaktig - >= 500 cm
- Mindre - lite nøyakti - 200 - 499 cm
- Mindre nøyaktig - 3 - 199 cm
- Middels nøyaktig - 1 - 30 cm
- Nøyaktig - <= 10 cm

TEIG

Tegning: Situasjonsplan

Svaleveien 8a, 1404 Siggerud, Gnr/Bnr: 104/294

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegner:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	15.01.2025	A10-1

Målestokk: 1:500

MORFO ARKITEKTER

Styret har vært i dialog med flere tilbydere basert på tips via Facebook gruppen. Det er blitt sendt ut forespørsel til følgende aktører:

- Telenor
- Allente
- Telia
- GlobalConnect
- VikenFiber/Altibox

Telenor har svart at de ikke kan levere tv og internet i sameiet og ønsket derfor ikke levere noe tilbud.
Allente, leverer kun TV og da må man har en internet leverandør fra et annet sted.
Telia, de har ikke svart på vår henvendelse
GlobalConnect har svart, de leverer i utgangspunktet bare internet men har inkludert priser på tv fra eksterne leverandører ved siden av.
VikenFiber/Altibox, har svart på forespørselen.

Hva er forespurt?

Hva ønskes tilbud på?

Styret i skogen boligsameie ønsker tilbud på følgende:

(1) Internett aksess for 144 seksjonseiere (felles fakturering direkte til sameiet). Minimum 200Mbit. (Dog uten TV pakke)
(1) Internett aksess og TV (basis pakke med dekoder) med samme internettaksess som i dag eller høyere hastighet. (144 seksjoner)
(1) Internettaksess med mulighet til å velge TV. Dette for at årsmøtet som avgjør dette skal kunne velge, ja vi vil ha internett men hver enkelt beboer skal kunne velge selv om de ønsker linjær TV

Tilbudet fra GlobalConnect

Her er det flere tilbud å forholde seg til.

Tilbud 1: 60 månder binding



Tilbud til Skogen Boligsameie

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgf rihet på TV- og internettjenester til boligselskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og trygghetsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist
10.12.2024

Bindingstid:
60

Utstedt dato:
30.10.2024

Antall leiligheter:
144

Oppstartsdato:
Etter avtale

Kontaktperson:
Joachim Gjerstad

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1 791 835,-.

Global Connect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligselskapets etablering blir kr 0,-

Forutsetninger for tilbudet:

* Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

* GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.

* Gjenbruk av eksisterende fibernett.

Boligselskapets kollektive pakke: **kr 249,-**

Boligselskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

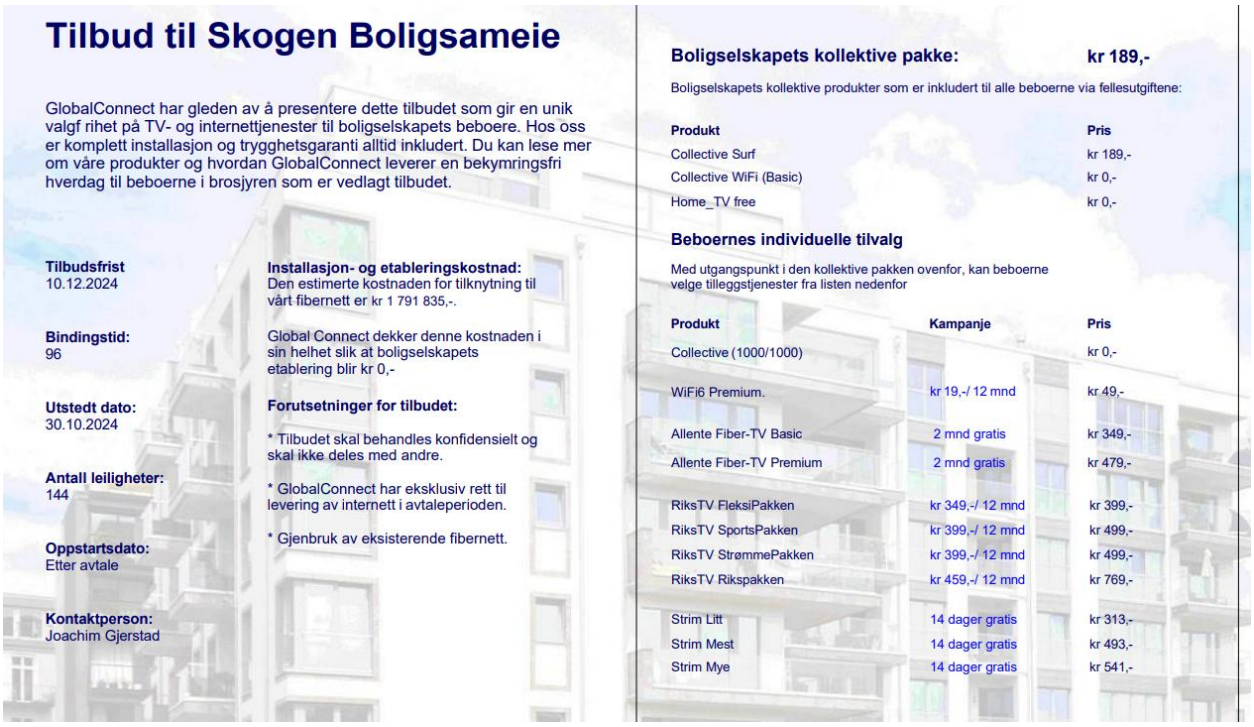
Produkt	Pris
Collective Surf	kr 249,-
Collective WiFi (Basic)	kr 0,-
Home_TV free	kr 0,-

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor

Produkt	Kampanje	Pris
Collective (1000/1000)		kr 0,-
WiFi6 Premium.	kr 19,-/ 12 mnd	kr 49,-
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	kr 349,-
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	kr 479,-
RiksTV FleksiPakken	kr 349,-/ 12 mnd	kr 399,-
RiksTV SportsPakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV StrømmePakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV Rikspakken	kr 459,-/ 12 mnd	kr 769,-
Strim Litt	14 dager gratis	kr 313,-
Strim Mest	14 dager gratis	kr 493,-
Strim Mye	14 dager gratis	kr 541,-

Tilbud 2: 96 måneder binding



Tilbud til Skogen Boligsameie

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgf rihet på TV- og internettjenester til boligselskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og trygghetsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist
10.12.2024

Bindingstid:
96

Utstedt dato:
30.10.2024

Antall leiligheter:
144

Oppstartsdato:
Etter avtale

Kontaktperson:
Joachim Gjerstad

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1 791 835,-.

Global Connect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligselskapets etablering blir kr 0,-

Forutsetninger for tilbudet:

* Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

* GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.

* Gjenbruk av eksisterende fibernett.

Boligselskapets kollektive pakke: **kr 189,-**

Boligselskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

Produkt	Pris
Collective Surf	kr 189,-
Collective WiFi (Basic)	kr 0,-
Home_TV free	kr 0,-

Beboernes individuelle tilvalg

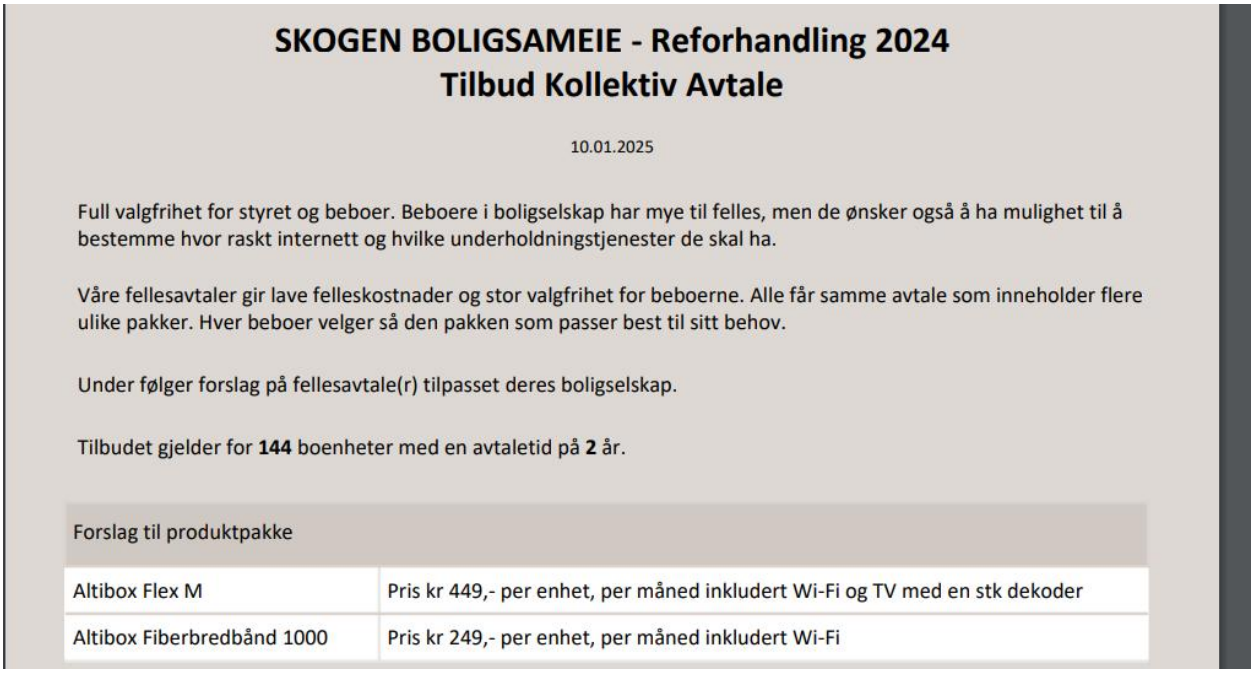
Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor

Produkt	Kampanje	Pris
Collective (1000/1000)		kr 0,-
WiFi6 Premium.	kr 19,-/ 12 mnd	kr 49,-
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	kr 349,-
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	kr 479,-
RiksTV FleksiPakken	kr 349,-/ 12 mnd	kr 399,-
RiksTV SportsPakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV StrømmePakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499,-
RiksTV Rikspakken	kr 459,-/ 12 mnd	kr 769,-
Strim Litt	14 dager gratis	kr 313,-
Strim Mest	14 dager gratis	kr 493,-
Strim Mye	14 dager gratis	kr 541,-

Det er viktig å være klar over at fra 1.januar 2025 kan ikke tilbydere binde opp sameier på mer enn 24 måneder. Styret har purret opp GlobalConnect flere ganger for å få oppdaterte tilbud, men de har ikke respondert.

Tilbud fra Altibox/VikenFIber

Styret har mye dialog fram og tilbake med Altbox/VikenFiber. Dette er dagens leverandør. I dag har så har sameiet en Flex avtale som innebærer at man kan velge om man vil TV/Internet eller bare Internet. Det ser man det er veldig få som har valgt å gjøre noe med dette.
Tilbudet fra Altibox/VikenFiber er todelt.



SKOGEN BOLIGSAMEIE - Reforhandling 2024
Tilbud Kollektiv Avtale

10.01.2025

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.

Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **144** boenheter med en avtaletid på **2** år.

Forslag til produktpakke	
Altibox Flex M	Pris kr 449,- per enhet, per måned inkludert Wi-Fi og TV med en stk dekoder
Altibox Fiberbredbånd 1000	Pris kr 249,- per enhet, per måned inkludert Wi-Fi

Dette betyr, de som skal ha TV/Internet får 250/250 Mbit internet linje som standard med dekoder for 449,-.
Dersom man bare ønsker intenet, så har sameiet forhandlet fram en pris på kr.249,-. For en 1000/1000 Mbit linje. Velger man denne kan man selvfølgelig kjøpte TV utenom enten fra Altibox eller noen andre. Her er man da fri til å velge hva man ønsker.

En avtale med VikenFiber/Altibox gir også fleksibilitet under veis og hver enkelt beboer kan selv bytte pakker under vei. Dersom man velger TV/Internet, og finner ut at man bare trenger internet, ja så melder man bare i fra til VikenFIber med kopi til styret fra når man ønsker dette, og så endres dette på felleskostnader basert på informasjonen.

Fellesavtale Flex M

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	250/250	25	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
L	500/500	75	500	199,-
XL	1000/1000	150	1000	399,-

Det er også mulig å oppgradere med disse

Alternativ	Pris ekstra per md.
Hjemmetelefon	fra 120,-
10 poeng	25,-
25 poeng	59,-
50 poeng	99,-
75 poeng	139,-
100 poeng	179,-
150 poeng	269,-
200 poeng	349,-

Fiberbredbånd fellesavtale

Borettslaget eller sameiet velger en internettpakke på 1000/1000 Mbps. Det er vår raskeste og mest stabile linje. Hver enkelt husstand kan velge å oppgradere pakken slik de får tv og poeng også.

Produkt	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv	Pris per mnd.
Fiberbredbånd fellesavtale	1000/1000	✗	✗	✗	✗	✗	

Oppgrader med Tv-pakke

Produkt	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv	Pris per mnd.
XS	10	✓	50	✓	✓	299,-
XL	100	✓	1000	✓	✓	499,-

altibox

Tv og underholdning

Faste kanaler

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Nyheter · 2 Zebra · 6 · N · REX · FEM · 3

Strømmetjenester for poeng og kjøp

NETFLIX	max	max	max	sky SHOWTIME
50 poeng*	20 poeng Max Basis Reklamedrevet.	60 poeng Max Standard Reklamefri versjon.	80 poeng Max Premium 4K og Dolby Atmos.	30 poeng
viaplay	FILM FAVORITTER	2 Play	NORDISK FILM	BBC NORDIC
50 poeng	15 poeng	10 poeng	10 poeng	5 poeng
LOVE NATURE	CARTOONITO	NATIONAL GEOGRAPHIC	Disney	altibox
3 poeng	2 poeng	2 poeng	1 poeng	0 poeng
Rakuten TV	pluto tv	prime video		
0 poeng	0 poeng	79,- pr. md		

altibox

Tv og underholdning

Sportspakker for poeng og kjøp

TV 2 Sport	Eurosport	V sport	V premium
5 poeng	5 poeng	40 poeng	679,- pr. md

V sport, series & film	Viaplay Total	Viaplay Medium	Max Sport
399,- pr. md	749,- pr. md	399,- pr. md	25 poeng

Valgfrie kanaler**



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30 - Siggerud IL Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av 2 eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Didrik Kolby

Valgt ble: Kristian Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 160.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Søknad om å bygge på enderekke Svaleveien 8A

Beboerne Tomasz og Aldona Pawlus i Svalveien 8A, søker årsmøtet om å utvide enden på rekken i henhold til standard (i full høyde) og tilsvarende hva som er gjort hos andre rekker. Det ønskes også at platting de har ut mot veien kan forlenges ut til siden.

Vedlagt i innkallingen fulgte skisser og godkjenning fra naboer.

Vedtak:
Søknad ble enstemmig godkjent og kan sendes videre til Nordre Follo kommune.

5.2 TV og Internet avtale

Styret har over en lengre periode vært i dialog med flere leverandører av tv og internet til sameiet, da avtalen vi nå har er på vei til å gå ut.

Ny avtale tegnes for 2 år i henhold til forskrift fra EKOM.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig godkjent. Sameiet tegner ny avtale med VikenFiber/ Altibox for 2 nye år.

5.3 Forslag tillegg på husordensregler

Det foreslås å legge inn under husordensregler punkt 1 Allminnlige Ordensregler et nytt punkt e).

e) Det er ikke tillatt å mate dyr (fugler, rådyr) og andre dyr på sameiets fellesområder. Oppsett av fuglekasser, fuglebrett o.l på disse fellesområdene er ikke lov.

Vedtak:

Forslag om nytt punkt i husordensreglene ble enstemmig godkjent.

5.4 Forslag 2 endring husordensregeler

Punkt 1 Alminnelige ordensregler sier følgende:

Hvis dette ikke overholdes, vil bileier bli varslet om at bilen må fjernes. Hvis så ikke skjer kan styret bestille borttauing av gjeldende bil.

Styret foreslår følgende tillegg på overstående setning:

"Hvis så ikke skjer vil styret bestille borttauing av gjeldene kjøretøy, båt, bobil, henger og campingvogn."

Videre foreslår styret følgende tillegg:

"Parkering av bobiler, lastebiler, campingvogner, er ikke tillatt på p-plasser i sameiet. Det samme gjelder parkering av disse på gang og stikkveier". Med unntak av motorisert kjøretøy med gyldig handicapskilt fra kommunen.

Vedtak:

Forslag til endring og tillegg til husordensreglene ble ikke godkjent. Enstemmig.

5.5 Endring av vedteker for garasje/bod

I dag sier teksten til vedtektene følgende:

Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Styret foreslår følgende i tillegg til første avsnitt i dette forslaget:

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. "Det er ikke tillatt å selge boden, da boden følger seksjonen."

Vedtak:

Vedtektsendringen ble enstemmig godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jack Dinesen for 2 år.

Valgt ble: Odd Inge Ringen for 2 år.

Valgt ble: Thomasz Iterman for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jeanette Worm-Petersen for 1 år

Valgt ble: Elin Røyset for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Lars-Petter Einarsen og Jane Kristin Holm for 1 år

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kai Stenberg

Styremedlem, Javaid Iqbal

Styremedlem, Jack Dinesen

Styremedlem, Odd Inge Ringen

Styremedlem, Thomasz Iterman

Varamedlem, Jeanette Worm-Petersen

Varamedlem, Elin Røyset

Protokoll for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Didrik Gjellum Kolby (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Kristian Karlsen (sign.)	13.05.2025



INNKALLING 2026

Skogen Boligsameie

Onsdag 13.05.2026 kl. 18:00

Siggerud IL Klubbhus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Møtet finner sted onsdag 13.05.2026 kl. 18:00 - Siggerud IL Klubbhus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Skogen Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Plassering av Glasscontainter

5.2 Justering av felleskostnader

5.3 Økning i felleskostnader

5.4 Søknad om å overta deler av fellesområdet nedenfor / på siden av Svaleveien 3a

5.5 Søknad om 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet

5.6 Søknad om fasadeendring

5.7 Utplassering av pakkeboks - Posten & PostNord

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Fordeling:

- Styreleder, Kai Stenberg - 60.000 kr
- Nestleder, Jack Dinesen - 30.000 kr
- Styremedlem, Javaid Iqbal -20.000 kr
- Styremedlem, Odd Inge Ringen - 20.000 kr
- Styremedlem, Tomasz Itermann - 20.000 kr
- Varamedlem, Elin Røyset - 5.000 kr
- Varamedlem, Jeanett Worm-Pettersen - 5.000 kr

SUM: 160.000 kr

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Plassering av Glasscontainter

Etter det ekstra ordinære årsmøtet så ble bestemt at plassering av glasscontainter skulle besluttes av det ordinære årsmøtet.

Styret har siden den gang hatt flere møter med Follo Ren i forbindelse med den nye renovassjonsløsningen.

Forslag fra Follo Ren går ut på plassere beholder for glass og metall på enden ved U6 mot Svaleveien på den grønne flekken.
Se vedlagte bilde s. 26

Forslag til vedtak: Årsmøtet bes ta beslutning om plassering av avfallsdunk for glass og metall på enden av U6 mot Svaleveien

Styrets innstilling: Styret mener dette blir en god plassering også med tanke på sikkerhet, og ikke minst ikke så synlig for at andre kan benytte den

5.2 Justering av felleskostnader

Styret har i løpet av høsten og vinteren basert på forslag i forhold til at alle i dag betaler samme felleskostnader og ikke minst forsikring.

Etter å ha gjort et anslag så har vi kommet fram til følgende forslag.
Vi har delt inn hver seksjon i 3 varianter:

1. De som har standard løsning uten noen tilbygg
2. De som har bygget på vingfang
3. De som har bygget på vindfang og ende seksjon med påbygg.

Ut fra dette så har vi følgende forslag til justering av felleskostnader.

1. Standard uten tilbygg/vindfang:
   Gammel forsikringspris: 686 kr/måned
   Ny forsikringspris: 624 kr/måned

2. Standard med vindfang:
   Gammel forsikringspris: 686 kr/måned
   Ny forsikringspris: 687 kr/måned

3. Standard med vindfang og til bygg
   Gammel forsikringspris: 686 kr/måned
   Ny forsikringspris: 746 kr/måned

Dette betyr at noen får økning i felleskostnader og noen får reduksjon av felleskostnader.

Det er følgende antall av hvert element:

- 19 enheter har ikke påbygg eller vindfang.
- 102 enheter har vindfang.
- 23 enheter har vindfang og påbygg.

Endringen krever samtykke fra samtlige seksjoner i sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at justering av felleskostnadene blir innført så fort det lar seg gjøre.
Styret gis i oppdrag å innhente samtykker fra alle seksjoner før det trer i kraft.
Fås ikke dette så faller forslaget.

Styrets innstilling: Styret har enstemmig kommet fram til at dette blir en jevn fordeling av kostander og mest mulig rettferdig.

5.3 Økning i felleskostnader

Styret foreslår i henhold til budsjett en økning av felleskostnader med kroner 350,- pr seksjon pr måned, f.o.m. juni 2026.

Felleskostnadene har ikke vært justert siden varsel ble sendt ut i desember 2021.

Med bakgrunn at:

- forsikring
- container leie/snørydding/soping
- vedlikehold med mer grunnet økte kostnader

Styret har forståelse at dette kan for enkelte virke som en kraftig økning, og ja det det. Men for at budsjettet skal gå i pluss og at sameiet ikke har underskudd, så må vi det denne gangen.

Selve felleskostnadene (husleien) er i dag på 1.314 kroner og med forslaget så vil ny felleskostnad bli 1.664 kroner pr seksjon pr måned. I tillegg så kommer fellesgjeld og internett/tv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner økningen av felleskostnadene på 350 kr/ måned f.o.m. 01.06.2026

Styrets innstilling: Etter en krevende budsjettprosess med å skape balanse så er det et enstemmig styre bak forslaget.

5.4 Søknad om å overta deler av fellesområdet nedenfor / på siden av Svaleveien 3a

Hei,

Vedlagt ser dere kartet over Svaleveien 3a.

Den V-delen på siden av huset er det ingen som bruker, rydder, holder i orden osv og det er ikke så koselig der nede når det står slik.

Den andre delen er den fellesdelen der et nedrustet, gammelt tørkestativ står med et par snorer som henger langs bakken står skinner i solen:), og rett overfor er det en del på siden av huset øverst som er liten, men som allikevel må holdes orden på, og det blir jo meg:-).

Er det ok at jeg overtar disse delene og innlemmer dem i min tomt, med ansvaret for å gjøre det pent og holde orden der?

Mvh Ragnhild Osen
Svaleveien 3A, seksjonsnr. 105

Se vedlagte skisse s. 27.

Forslaget krever 2/3 flertall for å vedtas.
Iht. eierseksjonsloven kan årsmøtet gi en seksjonseier eksklusiv bruksrett på fellesareal på inntil 30 år. Bruksretten kan fornyes etter endt periode ved ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden, og gir seksjon 105 eksklusiv bruksrett på dette arealet i 30 år.

5.5 Søknad om 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet

Hei,

Jeg søker om innlemme 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet (Se:vedlagt skisse)

Den 3 meter fra min stuevegg. på siden av huset er det ingen som bruker, rydder, holder i orden osv. og det er ikke så koselig der nede når det står slik du kan se fra avstand at det ser dårlig ut. Det vokser mye ugress der som jeg må ta ingen andre i rekka bryr seg. et nedrustet, gammelt tørkestativ står der som ingen i rekka som bruker. Etter det gjerde vil det bli mere ryddig og pent.

Jeg skal bytte ut mine gamle gjerder på terassen min og jeg ønsker og gjerde inn de 3 metrene også. Det er luke for krypkjeller også der. Da har jeg tenkt å sette et lite dør i gjerde så naboen ved siden kan kommen inn i krypkjeller ved behov.

Det er flere som tidligere har fått dette godkjent av årsmøter tidligere.

Mvh Javaid Iqbal
Lerkeveien 4A, seksjonsnr. 41

Se vedlagte illustrasjon s. 28

Forslaget krever 2/3 flertall for å vedtas.
Iht. eierseksjonsloven kan årsmøtet gi en seksjonseier eksklusiv bruksrett på fellesareal på inntil 30 år. Bruksretten kan fornyes etter endt periode ved ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden, og gir seksjon 41 eksklusiv bruksrett på dette arealet i 30 år.

5.6 Søknad om fasadeendring

Hei,

Søker herved om fasadeendring i Svaleveien 1B. Endringen gjelder skifte av vindu i bod i kjelleretasje, tilsvarende endring som er gjort hos flere naboer. Det ønskes å sette inn vindu størrelse ca 50 cm bredde og 60 cm høyde.

Som eksempel vedlegges bilde fra finn-annonse på tilsvarende vindusbytte utført i andre enheter i sameiet.

Med vennlig hilsen
Isabell Bakken
Svaleveien 1B, seksjonsnr. 94

Se vedlagte bilde s. 29

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner søknaden.

5.7 Utplassering av pakkeboks - Posten & PostNord

Hei.

Kan styret søke Posten og PostNord om utplassering av pakkeboks i sameiet/på Siggerud? Vi har jo kort vei og lang åpningstid på butikken, men det er ofte rimeligere å få levert til pakkeautomat og levering i egen postkasse skjer jo stadig sjeldnere.

Slik jeg har forstått det er det ingen kostnader knyttet til utplassering av slike bokser. Legger ved link til Posten sitt søknadsskjema, og info om utplassering fra PostNord. https://share.google/o4QTDdBUL63N8pbeS Plasser selvbetjent pakkeautomat fra PostNord | PostNord https://share.google/lIrYQCtBvddJtM7Sa

Vennlig hilsen

Anne Haug Hanssen

Forslaget krever 2/3 flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak: Skal sameiet søke om pakkeboks fra Posten og PostNord?

Styrets innstilling: Styret kan ikke se at det er sameiets oppgave å være pakkeutleverer for befolkningen på Siggerud. Butikken har oppe hverdager mellom kl.07:00-23:00 samt åpen til kl.2100 i helger.

Innsender mener at dette ikke koster sameiet noe? Men pakkbokser må ha strøm, og hvem dekker dette? Ikke sameiet.

På denne bakgrunnen er styrets innstilling at dette ikke blir vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kai Stenberg - *På valg*
Styremedlem, Jack Dinesen
Styremedlem, Odd Inge Ringen
Styremedlem, Tomasz Iterman - *På valg*
Styremedlem, Javaid Iqbal - *På valg*
Varamedlem, Elin Røyset - *På valg*
Varamedlem, Jeanette Worm-Petersen - *På valg*

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder.
Funksjonstiden er 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.
Funksjonstiden er 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 personer til valgkomitè med funksjonstid 1 år.

Sittende valgkomite består av:

- Lars-Petter Einarsen - *På valg*
- Jane Kristin Holm - *På valg*

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 222 991**	**1 098 348**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	511 090	815 318
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-580 825	-690 674
B. Endring arbeidskapital	**-69 736**	**124 644**
C. Arbeidskapital	**1 153 256**	**1 222 991**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 278 432	1 583 944
Kortsiktiggjeld	-125 176	-360 953
C Arbeidskapital	**1 153 256**	**1 222 991**

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

Resultatregnskap 2025 Skogen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 803 073	4 672 649	4 476 664	5 001 467
Sum leieinntekt		**4 803 073**	**4 672 649**	**4 476 664**	**5 001 467**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 882	66 898	140 000	0
Sum annen inntekt		**2 882**	**66 898**	**140 000**	**0**
Sum inntekt		**4 805 955**	**4 739 547**	**4 616 664**	**5 001 467**
KOSTNAD					
Varekostnad		0	-150	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 560	21 150	21 150	22 560
Styrehonorar	3	160 000	150 000	150 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		348 060	298 117	140 000	220 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	363 720	433 086	393 400	391 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	24 394	0	3 250	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	21 574	19 082	20 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	642 870	354 921	200 000	574 000
Revisjonshonorar		12 928	39 258	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		166 415	185 496	166 400	174 000
Andre honorar	8	75 187	29 794	76 000	60 000
Kontorkostnad		16 630	19 583	3 000	10 000
TV/bredbånd		735 196	720 718	775 872	757 920
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 362	1 434	0	3 000
Forsikringer		1 010 866	894 171	1 076 666	1 184 000
Andre kostnader	9	9 191	12 276	3 300	11 000
Sum kostnad		**3 611 952**	**3 178 935**	**3 041 038**	**3 620 480**
Driftsresultat før IN		**1 194 003**	**1 560 612**	**1 575 626**	**1 380 987**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		203 709	311 771	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 397 712**	**1 872 383**	**1 575 626**	**1 380 987**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		147 649	55 451	45 000	92 000
Rentekostnad		1 034 271	1 112 516	1 077 000	984 366
Netto finansposter		**886 622**	**1 057 065**	**1 032 000**	**892 366**
Årsresultat		**511 090**	**815 318**	**543 626**	**488 621**
Overført sameiekapital		511 090	815 318	0	0
SUM OVERFØRINGER		**511 090**	**815 318**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skogen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		51 086	32 905
Kundefordringer		16 237	29 618
Andre kortsiktige fordringer		81 984	22 052
Forskuddsbetalte kostnader		41 204	0
Innestående konsernkonto og bank		1 087 921	1 499 369
Sum omløpsmidler		**1 278 432**	**1 583 944**
SUM EIENDELER		**1 278 432**	**1 583 944**

Balanse 2025 Skogen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 427 411	-13 938 501
Sum opptjent egenkapital		**-13 427 411**	**-13 938 501**
Sum egenkapital	**10**	**-13 427 411**	**-13 938 501**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	14 580 667	15 161 492
Sum langsiktig gjeld		**14 580 667**	**15 161 492**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 846	13 367
Leverandørgjeld		107 769	115 508
Påløpne renter		5 265	5 996
Annen kortsiktig gjeld	12	1 297	226 082
Sum kortsiktig gjeld		**125 176**	**360 953**
Sum gjeld		**14 705 843**	**15 522 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 278 432**	**1 583 944**

Sted:_____ Dato:_____

Kai Stenberg
Styreleder

Javaid Iqbal
Styremedlem

Tomasz Iterman
Styremedlem

Jack Dinesen
Styremedlem

Odd Inge Ringen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 144 enheter og ligger i Nordre Follo Kommune Gnr 104 Bnr. 294, og er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 930 86 204

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 270 592	2 270 592
3618 Leietillegg strøm	380 328	236 071
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	727 152	689 472
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 040 868	1 119 953
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	376 932	349 361
3690 Leie ekstra plass tilhenger	7 200	7 200
Sum	**4 803 073**	**4 672 649**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	2 882	2 150
3999 Elbil-lading	0	64 748
Sum	**2 882**	**66 898**

Konto 3990 gjelder innbetalinger fra inkasso på en seksjon som er solgt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	160 000	150 000
Sum	**182 560**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	91 648	17 669
6391 Snømåking/strøing/feiing	238 886	276 167
6392 Containerleie/tømming	33 185	139 250
Sum	**363 720**	**433 086**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	24 394	0
Sum	**24 394**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	12 939	10 990
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 168	0
6552 Driftsmateriell	1 467	8 092
Sum	**21 574**	**19 082**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	15 688
6602 Vedlikehold VVS	171 900	74 818
6603 Vedlikehold elektro	3 937	10 704
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	355 798	171 192
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 875	0
6630 Egenandel forsikring	14 000	0
6641 Malerarbeider	0	2 740
6642 Snekkerarbeid	27 360	0
6648 Vedlikehold dører og porter	68 000	79 779
Sum	**642 870**	**354 921**

Konto 6613 er afaltering, diverse montering i uteområder, samt arbeid på gjesteparkering.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	62 171	29 794
6720 Juridisk honorar	13 016	0
Sum	**75 187**	**29 794**

Konto 6720 gjelder honorar på misligholdssak.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 600	1 300
7770 Betalingskostnader	1 512	1 160
7772 Omkostninger inkasso	37	2 882
7773 Omkostninger innkreving	5 109	6 942
7792 Øredifferanse	-3	0
7795 Husleietap	-64	-8
Sum	**9 191**	**12 276**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 938 501	511 090	-13 427 411
Sum opptjent egenkapital	**-13 938 501**	**511 090**	**-13 427 411**
Sum egenkapital	**-13 938 501**	**511 090**	**-13 427 411**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS Eiendomsforvaltning AS**	**OBOS Eiendomsforvaltning AS**
Lånenummer:	**98207505048**	**98207460656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	6.59 %	6.59 %
Beregnet innfridd:	30.07.2045	30.04.2040
Opprinnelig lånebeløp:	16 400 992	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 979 617	2 181 872
Avdrag i perioden:	498 332	82 490
Lånesaldo 31.12:	**12 481 285**	**2 099 382**
Saldo 5 år frem i tid:	10 627 023	1 577 190

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207460656	144	14 579	2 099 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207505048	124	100 656	12 481 344

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2937 Påløpte energikostnader	0	15 665
2979 Andre forskudd	0	1
2997 IN konto betalinger	1 297	210 415
Sum	**1 297**	**226 082**

Konto 2997 er renteinntekter på IN (individuell nedbetaling) konto som skal utbetales til Usbl i 2026.

Resultat og balanse med noter for Skogen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Boligsameie

Styreleder	Kai Stenberg (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Jack Dinesen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Tomasz Iterman (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Odd Inge Ringen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Javaid Iqbal (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: Q3Q9T-WXL89-5TXSB-M0YXG-3941Y-YBRR6

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q3Q9T-WXL89-5TXSB-M0YXG-3941Y-YBRR6

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 14:20:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q3Q9T-WXL89-5TXSB-M0YXG-3941Y-YBRR6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Skogen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kai Stenberg
Styremedlem (nestleder), Jack Dinesen
Styremedlem, Odd Inge Ringen
Styremedlem, Tomasz Iterman
Styremedlem, Javaid Iqbal
Varamedlem, Elin Røyset
Varamedlem, Jeanette Worm-Petersen

Styret i Skogen Boligsameie består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Skogen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogen Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 975485579

Skogen Boligsameie består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Sameiet innebefatter følgende adresser:

Måltrostveien 2-12 A,B,C,D
Svaleveien 1-7 A,B,C,D
Svaleveien 13 A,B,C,D
Svaleveien 2,4,8,10 A,B,C,D
Rugdeveien 2-12 A,B,C,D
Meiseveien 1,2,4 A,B,C,D
Lerkeveien 1-7 A,B,C,D
Lerkeveien 4-8 A,B,C,D
Erleveien 1 A,B,C,D
Erleveien 2-8 A,B,C,D

Gårds- og bruksnummer:
104 294

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93086204. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5.

Skogen Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak: Kontroll av lekeplasser 2 ganger pr år med bistand av TrigoNor
- Tiltak: Opprettet kart for møteplasser ved brann
- Tiltak: Feilretting på el-anlegg i garasjer utført av El-Kontakten
- Tiltak: Nytt gjerde fra fellesområdet ved Måltrostveien 2, ble erstattet med et syrefast (rustfritt).

Styrets arbeid

Styrets beretning for Skogen Boligsameie
År 2025 har vært et aktivt og innholdsrikt år for Skogen Boligsameie. Styret har arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold og planlegging av fremtidige løsninger for sameiet.

Ekstraordinært årsmøte: Ny renovasjonsløsning
Det ble i 2025 avholdt et ekstraordinært årsmøte knyttet til innføringen av ny renovasjonsløsning. Den nye ordningen innebærer at hver boenhet i utgangspunktet vil få to nye avfallsdunker.

Styret arbeider videre med:

Kartlegging av plassering av dunker i rekkene
Eventuelle behov for nye plasser eller utvidelser
Dialogmøter med beboere i hver rekke
Dette arbeidet vil fortsette inn i 2026.

Fellesområder og vedlikehold
Asfalt og drenering
I 2025 ble det ferdigstilt asfaltarbeid i et område som har hatt en pågående sak siden 2019, relatert til en tidligere oljetank. Samtidig ble det utført forbedringer av dreneringen.

Styret hentet inn flere anbud, som varierte fra 183 000 kr til nærmere 1 million kroner. Oppdraget ble gitt som en fastprisavtale og ble ferdigstilt før estimert tid.
MittAnbud ble benyttet som markedsplass for å sikre konkurransedyktig pris og gode vilkår.

Boligforsikring – fordeling av kostnader
Styret har sett på hvordan kostnader knyttet til boligforsikring fordeles over felleskostnadene. Eget forslag til ny fordelingsmodell foreligger som egen sak på årsmøtet.

HMS – lekeplasser
Det ble gjennomført to HMS-kontroller av lekeplassene, utført av Trigonor sammen med representant fra styret, i henhold til etablerte rutiner.

Snømåking og soping
Det er inngått avtale med Kråkstad Snø og Anlegg for sesongen 2025/2026.

Innkjøp – gressklipper og avtaler
En ny gressklipper ble anskaffet på grunn av slitasje på tidligere maskin. Så langt handler sameiet hovedsakelig hos Felleskjøpet, hvor det er etablert kundekonto.
Ved innkjøp skal rekvisisjon fra styreleder benyttes.

Det eksisterer også en konto hos XL-Bygg Ski, som gir noe rabatt. Dette gjelder både sameiet og private kjøp, men private kjøp må betales kontant. Styret vurderer å reforhandle avtalen.

TV og internett
Avtalen med Altibox / Viken Fiber videreføres. Sameiet har en fleksibel ordning hvor hver seksjon kan velge mellom:

TV + Internett (250/250)
Kun Internett (1000/1000)
Endringer meldes gjennom styret, som informerer USBL slik at felleskostnadene blir riktige for hver seksjon.

Containere og beboeraktiviteter
I 2025 ble det satt ut containere for hageavfall. I tillegg var Viken Fiber til stede på parkeringsplassen ved U7 med grill og veiledning knyttet til TV/internett-tjenester.

Styret minner om at beboere også bør bidra til vedlikehold av fellesområdene når man rydder egen hage.

For 2026 planlegges containere til både husholdningsgjenstander og hageavfall.

Lasterampe ved Svaleveien 6

Styret har på vegne av beboerne i sameiet kommet med innsigelser i forhold til utvidelse av lasterampen ved butikken. Det samme gjorde også sameiet i Svaleveien 6. Vi foreslo også alternative løsninger, men ingen av disse innsigelse ble vedtatt av kommunen og utvidelsen ble godtatt.

Skadedyr
Skadedyr er fortsatt et tilbakevendende tema i sameiet. Avtalen med Rentokil er utvidet med flere fangstfeller.
I løpet av 2025 ble det fanget 90 gnagere, og oppfølgingen fortsetter.

Vannskader og forsikring
Sameiet har hatt flere saker i 2025 knyttet til vannskader, fukt, kloakk og skadedyr. Alle saker er meldt til Gjensidige, og enkelte er fremdeles under behandling.

Styret oppfordrer beboere til å:

Kontrollere takrenner
Sjekke tetting rundt sluk og vask
Utføre forebyggende vedlikehold
Sameiet mottok 93 000 kr i kundeutbytte fra Gjensidige. Samtidig har antallet skader ført til økte forsikringskostnader.
Egenandel har økt fra 10 000 kr til 12 000 kr per skade.

Detaljer finnes i budsjett og regnskap.

Verktøy og systemer
Sameiet bruker M365 for e-post og kontorstøtte. Avtalen administreres av Evidi AS med månedlig fakturering og gjeldende oppsigelsestid.

Kommunikasjon med styret
All kommunikasjon til styret skal skje via:

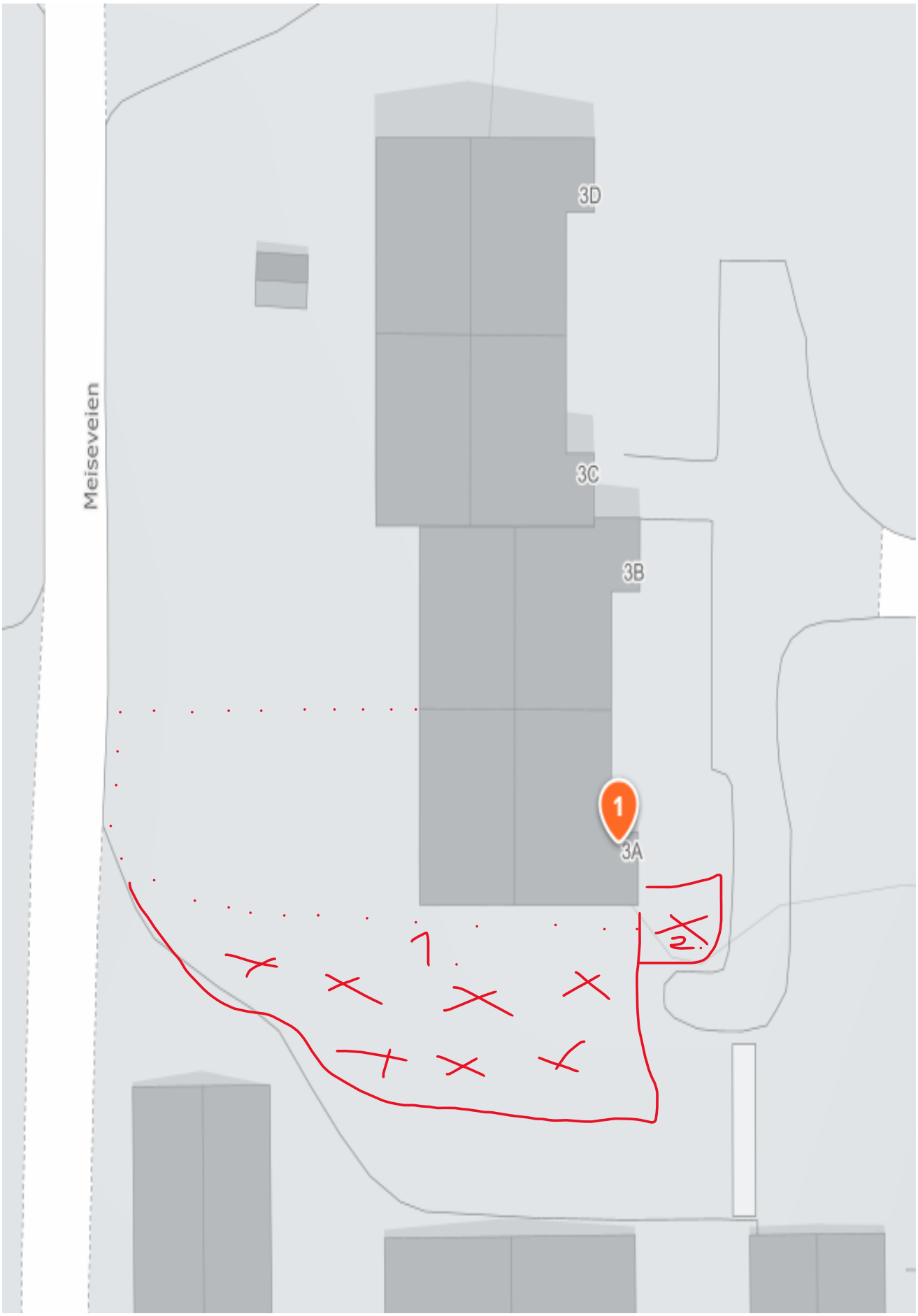
styret@skogenboligsameie.no
Bonabo-appen
Dette sikrer korrekt arkivering. Direktemeldinger via SMS til enkeltmedlemmer skal ikke benyttes.

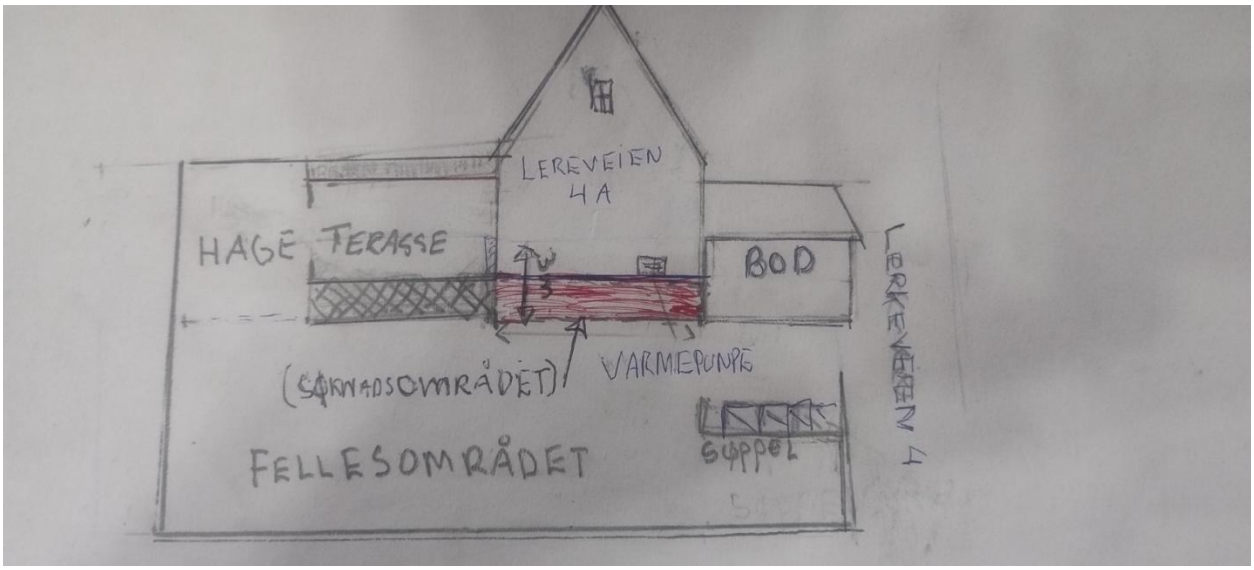
Styrets arbeid
Det ble gjennomført 9 styremøter i 2025, både digitalt via Teams og fysisk hos styreleder eller på Siggerud IL klubbhus.

Avslutning
Styret takker beboerne for et engasjerende år og for gode samtaler både i møter og ute i området. Vi ser frem til videre samarbeid i 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.01.2026


Share


Meiseveien
3D
3C
3B
3A
1
2


LERKEVEIEN 4A
HAGE
TERASSE
BOD
LERKEVEIEN 4
(SØKNADSOMRÅDET)
VARMEPUMPE
SUPPEL
FELLESOMRÅDET



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 13.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen Boligsameie onsdag 13.05.2026 kl. 18:00.
Sted: Siggerud IL Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann Louise Solbakken Kolstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 160.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Plassering av Glasscontainter

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig at avfallsdunk for glass og metall plasseres på enden av U6 mot Svaleveien.

5.2 Justering av felleskostnader

Vedtak:
Forslaget fikk ikke enstemmig godkjenning av årsmøtet, og ettersom endring av fordelingsnøkkelen på felleskostnadene krever samtykke fra samtlige seksjoner, så går ikke styrt videre med saken.

5.3 Økning i felleskostnader

Vedtak:
Årsmøtet godkjente økningen av felleskostnadene på 350 kr/måned f.o.m. 01.06.2026

5.4 Søknad om å overta deler av fellesområdet nedenfor / på siden av Svaleveien 3a

Vedtak:
Årsmøtet godkjente enstemmig å gi seksjon 105 eksklusiv bruksrett på kun 3 meter fra endevegg. Dette er tilsvarende det som er godkjent hos andre endeseksjoner i sameiet tidligere. Bruksretten gjelder for 30 år.

5.5 Søknad om 3 meter fra min stuevegg mot fellellesområdet

Vedtak:
Årsmøtet godkjente søknaden, og gir seksjon 41 eksklusiv bruksrett på dette arealet i 30 år, med en stemme mot.

5.6 Søknad om fasadeendring

Vedtak:
Årsmøtet godkjente søknaden. Enstemmig.

5.7 Utplassering av pakkeboks - Posten & PostNord

Vedtak:
Forslag om å søke om pakkeboks fra Posten og PostNord ble enstemmig nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Jack Dinesen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tomasz Iterman for 2 år.

Valgt ble: Tommy Granholm for 1 år.

Valgt ble: Javaid Iqbal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Elin Røyset for 1 år.

Valgt ble: Lena Charlotte Christiansen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Jeanette Worm-Pettersen for 1 år

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Jack Dinesen

Styremedlem, Tomasz Iterman

Styremedlem, Odd Inge Ringen

Styremedlem, Tommy Granholm

Styremedlem, Javaid Iqbal

Varamedlem, Elin Røyset

Varamedlem, Lena Charlotte Christiansen

Protokoll for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Ann Louise Solbakken Kolstad (sign.)	13.05.2026



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Skogen Boligsameie

Onsdag 15.10.2025 kl. 18:30
Klubbhuset til Siggerud IL

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Skogen Boligsameie

Tidspunkt: Onsdag 15.10.2025 kl. 18:30

Sted: Klubbhuset til Siggerud IL

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Ny løsning for avfallshåntering

3 Felles bunntømt overfaltecontainer til glass

4 Plassering av søppelskur

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Ny løsning for avfallshåntering

Follo Ren kommer med ny renovasjonsløsning i Nordre Follo kommune fra sommeren 2026, og i den forbindelse er det flere elementer som må avklares - både inndeling av hvem som skal ha hva, plassering og ikke minst antall dunker.

Styret orienterer om ulike alternative løsninger i et vedlegg til innkallingen, se side "3 av 10".
Årsmøtet skal i sak 1 stemme over hvilken løsning de ønsker, blant følgende alternativer.

- Alternativ 1 - Fellesløsning med flere standplasser
- Alternativ 2 - Fellesløsninger med papir, egne beholder for restavfall og matavfall
- Alternativ 3 - Nabodelinger

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar alternativ ___ som løsning i sameiet.

3. Felles bunntømt overfaltecontainer til glass

På side "7 av 10", har styret beskrevet et alternativ 4, som gjelder felles container for glass.
Dette alternativet skal behandles og stemmes over uavhengig av hvilken løsning som vedtas i sak 1, og er vurdert som en hensiktsmessig og plassbesparende mulighet.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass. Styret gis fullmakt til å beslutte endelig utforming og plassering av tilhørende søppelskur på sameiets tomt, samt etablering av dette.

4. Plassering av søppelskur

Årsmøtet skal ta stilling til plassering av felles søppelskur for løsningen som ble valgt i sak 1.
For å sikre en enhetlig utforming i hele sameiet forslår styret at beboerne kommer med innspill til plassering, men at styret gis fullmakt til å beslutte endelig design og etablere dette.

Jane Kristin Holm har fremmet et forslag til fordeling og plassering, som beskrevet på side "8 av 10".

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å beslutte endelig utforming og plassering av felles søppelskur på sameiets tomt, samt etablering av disse.

Sak 1. Ny løsning for avfallshåtering

Styret har sammen med noen beboere hatt en befaring sammen med Follo Ren i forbindelse med ny avfallsløsning.
Follo Ren har kommet opp med et forslag til hvordan dette kan løses. Se dette referatet.
Referat fra Skogen Boligsameie – 04.09.25

Det finnes flere ulike alternativer som kan vurderes for området. Vi har gått bort fra å vurdere nedgravde brønner da det ikke var så mange egnede plasseringer for dette her, og gangavstanden vil bli for lang flere steder. Uavhengig av løsning ser det hensiktsmessig ut å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass- og metallemballasje som skal gjelde for alle. Størrelse på beholdere Her er en link til størrelse på 140L, 240L og 360L: https://folloren.no/hjemme/egenavfallsbeholder/avfallsbeholdere/



Jtvendige mål på avfallsbeholdere

Størrelse	Bredde	Dybde	Høyde	Høyde m/ åpent lokk
140 liter	49,5 cm	59,0 cm	109,5 cm	157,0 cm
240 liter	58,0 cm	73,0 cm	110,0 cm	175,0 cm
360 liter (gammel type – Euro plast)	62,5 cm	86,5 cm	112,5 cm	187,0 cm
370 liter (ny type – PWS)	77,0 cm	81,0 cm	107,5, cm	173,5 cm

Her er en link til størrelse på 660L https://folloren.no/hjemme/felles-avfallsbeholder/avfallsbeholdere-borettslag-sameie/?highlight=660%2Cliter



Utvendige mål på 660 liter avfallsbeholder

- Bredde: 127 cm
- Dybde: 80 cm
- Høyde: 121 cm*

** Målt med lokket lukket igjen. Ved plassering av avfallsbeholder må det også tas hensyn til at lokket skal kunne åpnes.*

Alternativ 1 – Fellesløsning med flere standplasser.

En mulighet er å etablere en fellesløsning som dekker alle boenheter, med flere renovasjonspunkt, fordelt på de ulike rekkene.

Renovasjonsgebyr

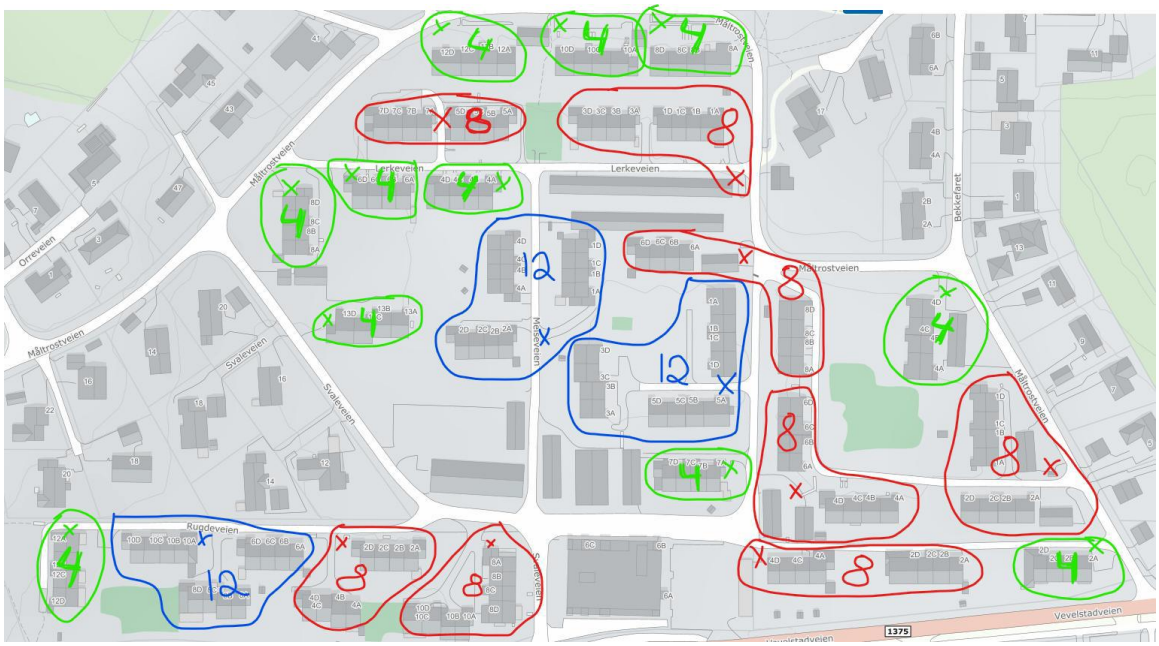
I en fellesløsning vil alle boliger få samme gebyr. Dersom alle sorterer godt og det er mindre andel restavfall, kan noen av disse beholderne fjernes og gebyret reduseres.

Tømmefrekvens

Siden det foreslås mange mindre fellesløsninger, vil det ikke være mulig å få den hyppigste tømmefrekvensen. Dersom man derimot samler hele veier i en fellesløsning med totalt 5–6 standplasser, kan vi vurdere hyppigere tømming, noe som igjen vil redusere behovet for antall beholdere. Tømmefrekvensen blir som følgende:
Restavfall inklusiv plastemballasje vil hentes hver 3 uke. Papp papir og drikkekartong vil hentes hver 6 uke. Matavfall vil hentes hver 2 uke. Glass- og metallemballasje vil hentes hver 10 uke.

Oversikt over standplasser og boenheter

Under ligger et kart over området i boligsameiet. Standplasser (blanding av foreslåtte og eksisterende) er markert med «X», og antall boenheter er skrevet inn. Fargene viser hvor mange boenheter som er tilknyttet hver løsning:
• Grønn: 4 boenheter
• Rød: 8 boenheter
• Blå: 12 boenheter
Det er selvfølgelig mulig å gå sammen med flere naboer om en fellesløsning dersom man ønsker det. Ett eksempel er Rugdeveien 12, som kan samarbeide med Rugdeveien 6-10. Et annet er Lerkeveien 4 og 6, som kan finne noe felles, ha hver for seg, og også kan se på synergier med Lerkeveien 5 og 7.



Antall beholdere for 4 boenheter

Restavfall
1 stk 660L
1 stk 370L

Papp, papir og drikkekartong
2 stk 660L

Matavfall
1 stk 240L

Glass- og metallemballasje
1 stk 240L

Antall beholdere for 8 boenheter
Restavfall
3 stk 660L

Papp, papir og drikkekartong
3 stk 660L

Matavfall
2 stk 240L

Glass- og metallemballasje
2 stk 240L

Antall beholdere for 12 boenheter

Restavfall

- 4 stk 660L
- 1 stk 370L

Papp, papir og drikkekartong

- 4 stk 660L

Matavfall

- 2 stk 240L

Glass- og metallemballasje

- 2 stk 240L

Alternativ 2 – Fellesløsninger med papir, egne beholdere for restavfall og matavfall

Et annet alternativ er å kun dele papir, mat og glass. Her beholdes samme renovasjonspunkt og antall beholdere som i alternativ 1 for papir, mat og glass.
I tillegg skal hver bolig ha sin beholder til restavfall på felles standplass, og kan dermed regulere gebyret selv ut ifra størrelsen på den.

Alternativ 3 – Nabodelinger

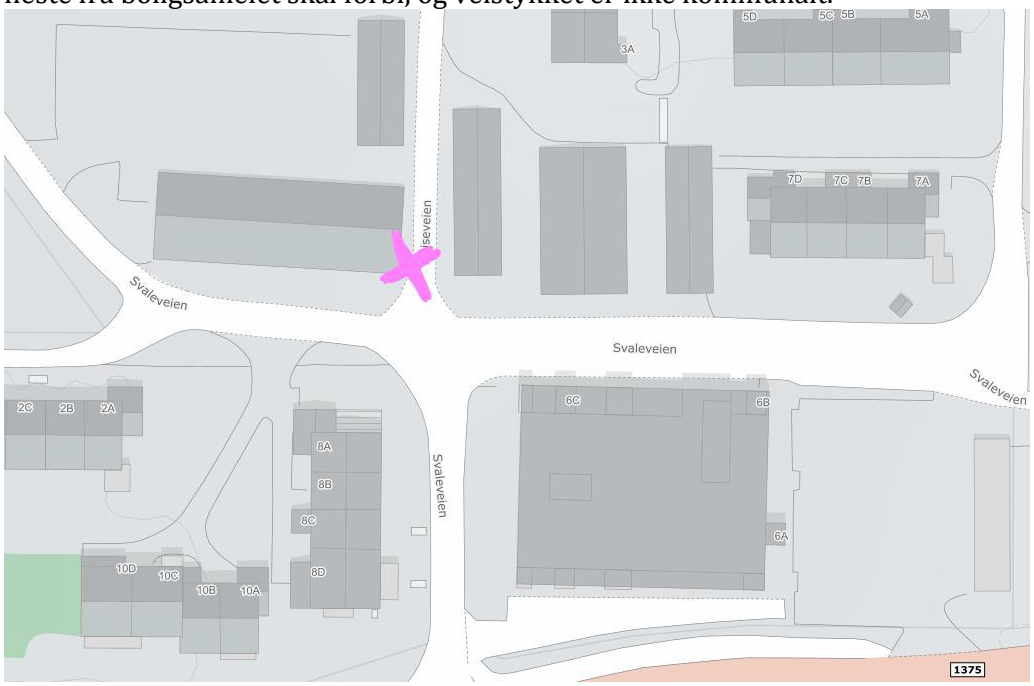
Ved en nabodeling kan 2-3 naboer gå sammen om å dele beholdere. Om man deler alle avfallstypene vil man få en redusert mengde restavfall, og vil da kunne få et lavere renovasjonsgebyr.
Man deler da på dette antallet beholdere:

- 1 stk 370 liters beholder til restavfall
- 1 stk 370 liters beholder til papp/papir
- 1 stk 140 liters beholder til matavfall
- 1 stk 140 liters beholder til glass- og metallemballasjeavfall

Det er også mulig å kun dele beholdere for matavfall og glass- og metallemballasje, men dette vil ikke gi lavere gebyr.

Alternativ 4 - Felles bunntømt overflatecontainer til glass

Som nevnt vurderes det som mest hensiktsmessig å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass- og metallemballasje for hele sameiet. Dere vil da ikke få beholdere for dette.
Mulig plassering er markert på kartet/bildet under. Her vil renovasjonskjøretøy med kran ha mulighet til å snu, og det er mindre helling på veien. I tillegg er dette et område der de fleste fra boligsameiet skal forbi, og veistykket er ikke kommunalt.



Kommentar: Styret ser det av plasshensyn, hensiktsmessig å etablere 1 stk glass og metall stasjon ved mellom U6 og U8. Det er sett på alternativer til kunne ha den eller de andre steder, men det lar seg ikke gjøre.
På denne måten unngår man 1 avfallsbeholder per seksjon eller pr område.
Det må undersøkes om det er søknadspliktig om det settes opp felles søppelskur med tak på sameietstomt. Dersom dette ikke er søknadspliktig, så ønsker styret å kunne finne et design på dette og at styret gis fullmakt til å etablere dette.

Forslag fra Jane Kristin Holm



Farge:	Adresse:	Forslag til plassering av søppelskur med tak og vegger	Andre kommentarer:
Gul	Rugdeveien 6 A-D		
	Rugdeveien 8 A-D	Forstørre dagens søppelskur mellom 6/8/10.	La Svaleveien 13 A-D beholde det slik det er i dag?
	Rugdeveien 10 A-D		
	Rugdeveien 12 A-D		Beholder til glass - dersom det holder med 1 stk.
			Hva med å plassere denne langs muren ved U6?
Blå	Rugdeveien 2 A-D	Ved enden av Rugdeveien 2	
	Rugdeveien 4 A-D		
Grønn	Svaleveien 8 A-D	Forstørre dagens søppelskur ved Svaleveien 8	
	Svaleveien 10 A-D		
Rød	Meiseveien 2 A-D	Ved enden av garasjen på U8 (garasjen ved U6)	
	Svaleveien 3 A-D		
	Meiseveien 1 A-D		

Lilla	Lerkeveien 8 A-D	Ved enden av Lerkeveien 8
	Lerkeveien 6 A-D	
	Lerkeveien 7 A-D	
Lyse blå	Lerkeveien 5 A-D	Forstørre dagens søppelheng ved Lerkeveien 4a
	Lerkeveien 4 A-D	
	Meiseveien 4 A-D	
Grønn 2	Lerkeveien 1 A-D	Forstørre dagens søppelheng ved U1 garasjen
	Lerkeveien 3 A-D	
Oransje	Måltrostveien 8 A-D	Åpen for forslag. Mulig plassering av søppelskur ved garasje i Måltrostveien
	Måltrostveien 10 A-D	
	Måltrostveien 12 A-D	
Lys grønn	Svaleveien 7 A-D	Enden av Svaleveien 7
	Svaleveien 5 A - D	
Blå 2	Svaleveien 4 A-D	Enden av Svaleveien 4
	Erleveien 4 A-D	
	Erleveien 6 A-D	
Rød 2	Svaleveien 2 A-D	Søppelskur mellom M2 og E2
	Måltrostveien 2 A-D	
	Erleveien 2 A-D	
Oransje 2	Erleveien 1 A-D	
	Måltrostveien 4 A-D	
Lys lilla	Erleveien 8 A-D	Felles søppelskur med gjengen på Grønn 2.
	Svaleveien 1 A-D	
	Måltrostveien 6 A-D	

Kommentar fra styret: Det må undersøkes om det er søknadspliktig om det settes opp felles søppelskur med tak på sameietstomt. Dersom dette ikke er søknadspliktig, så ønsker styret å kunne finne et design på dette og at styret gis fullmakt til å etablere dette.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skogen Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.10.2025 kl. 18:30 - Klubbhuset til Siggerud IL

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Skogen Boligsameie onsdag 15.10.2025 kl. 18:30 - Klubbhuset til Siggerud IL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kai Stenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Didrik Kolby og Kristian Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 37

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Ny løsning for avfallshåntering

Follo Ren kommer med ny renovasjonsløsning i Nordre Follo kommune fra sommeren 2026, og i den forbindelse er det flere elementer som må avklares - både inndeling av hvem som skal ha hva, plassering og ikke minst antall dunker.

Styret orienterer om ulike alternative løsninger i et vedlegg til innkallingen, se side "3 av 10". Årsmøtet skulle i sak 1 stemme over hvilken løsning de ønsket, blant følgende alternativer.

- Alternativ 1 - Fellesløsning med flere standplasser
- Alternativ 2 - Fellesløsninger med papir, egne beholder for restavfall og matavfall
- Alternativ 3 - Nabodelinger

Vedtak:

Årsmøtet vedtok alternativ 1 - "Fellesløsning med flere standplasser", som løsning i sameiet med kun en stemme mot.
Ved inntil 12 renovasjonspunkter gis hurtigere tømmefrekvens fra Follo Ren.

3. Felles bunntømt overfaltecontainer til glass

På side "7 av 10" i innkallingen, har styret beskrevet et alternativ 4, som gjelder felles container for glass.
Dette alternativet skulle behandles og stemmes over uavhengig av hvilken løsning som ble vedtatt i sak 1.

Vedtak:

Sameiet vedtok enstemmig å etablere en felles bunntømt overflatecontainer for glass.
Behandling av containerens plassering utsettes til et senere årsmøte.

4. Plassering av søppelskur

Årsmøtet tok stilling til plassering av felles søppelskur for løsningen som ble valgt i sak 1.

Vedtak:

Årsmøtet ga styret fullmakt til å beslutte endelig utforming og etablering av felles søppelskur.
Plassering av skurene gjøres av styret i fellesskap med seksjonseierne som disponerer avfallsbeholderne.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Skogen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Stenberg (sign.)	15.10.2025
Protokollvitne	Kristian Karlsen (sign.)	15.10.2025
Protokollvitne	Didrik Gjellum Kolby (sign.)	20.10.2025

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	30.12.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/144	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/294, 104/294/0/1, 104/294/0/2, 104/294/0/3, 104/294/0/4, 104/294/0/5, 104/294/0/6, 104/294/0/7, 104/294/0/8, 104/294/0/9, 104/294/0/10, 104/294/0/11, 104/294/0/12, 104/294/0/13, 104/294/0/14, 104/294/0/15, 104/294/0/16, 104/294/0/17, 104/294/0/18, 104/294/0/19, 104/294/0/20, 104/294/0/21, 104/294/0/22, 104/294/0/23, 104/294/0/24, 104/294/0/25, 104/294/0/26, 104/294/0/27, 104/294/0/28, 104/294/0/29, 104/294/0/30, 104/294/0/31, 104/294/0/32, 104/294/0/33, 104/294/0/34, 104/294/0/35, 104/294/0/36, 104/294/0/37, 104/294/0/38, 104/294/0/39, 104/294/0/40, 104/294/0/41, 104/294/0/42, 104/294/0/43, 104/294/0/44, 104/294/0/45, 104/294/0/46, 104/294/0/47, 104/294/0/48, 104/294/0/49, 104/294/0/50, 104/294/0/51, 104/294/0/52, 104/294/0/53, 104/294/0/54, 104/294/0/55, 104/294/0/56, 104/294/0/57, 104/294/0/58, 104/294/0/59, 104/294/0/60, 104/294/0/61, 104/294/0/62, 104/294/0/63, 104/294/0/64, 104/294/0/65, 104/294/0/66, 104/294/0/67, 104/294/0/68, 104/294/0/69, 104/294/0/70, 104/294/0/71, 104/294/0/72, 104/294/0/73, 104/294/0/74, 104/294/0/75, 104/294/0/76, 104/294/0/77, 104/294/0/78, 104/294/0/79, 104/294/0/80, 104/294/0/81, 104/294/0/82, 104/294/0/83, 104/294/0/84, 104/294/0/85, 104/294/0/86, 104/294/0/87, 104/294/0/88, 104/294/0/89, 104/294/0/90, 104/294/0/91, 104/294/0/92, 104/294/0/93, 104/294/0/94, 104/294/0/95, 104/294/0/96, 104/294/0/97, 104/294/0/98, 104/294/0/99, 104/294/0/100, 104/294/0/101, 104/294/0/102, 104/294/0/103, 104/294/0/104, 104/294/0/105, 104/294/0/106, 104/294/0/107, 104/294/0/108, 104/294/0/109, 104/294/0/110, 104/294/0/111, 104/294/0/112, 104/294/0/113, 104/294/0/114, 104/294/0/115, 104/294/0/116, 104/294/0/117, 104/294/0/118, 104/294/0/119, 104/294/0/120, 104/294/0/121, 104/294/0/122, 104/294/0/123, 104/294/0/124, 104/294/0/125, 104/294/0/126, 104/294/0/127, 104/294/0/128, 104/294/0/129, 104/294/0/130, 104/294/0/131, 104/294/0/132, 104/294/0/133, 104/294/0/134, 104/294/0/135, 104/294/0/136, 104/294/0/137, 104/294/0/138, 104/294/0/139, 104/294/0/140, 104/294/0/141, 104/294/0/142, 104/294/0/143, 104/294/0/144
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/294, 104/294/0/1, 104/294/0/2, 104/294/0/3, 104/294/0/4, 104/294/0/5, 104/294/0/6, 104/294/0/7, 104/294/0/8, 104/294/0/9, 104/294/0/10, 104/294/0/11, 104/294/0/12, 104/294/0/13, 104/294/0/14, 104/294/0/15, 104/294/0/16, 104/294/0/17, 104/294/0/18, 104/294/0/19, 104/294/0/20, 104/294/0/21, 104/294/0/22, 104/294/0/23, 104/294/0/24, 104/294/0/25, 104/294/0/26, 104/294/0/27, 104/294/0/28, 104/294/0/29, 104/294/0/30, 104/294/0/31, 104/294/0/32, 104/294/0/33, 104/294/0/34, 104/294/0/35, 104/294/0/36, 104/294/0/37, 104/294/0/38, 104/294/0/39, 104/294/0/40, 104/294/0/41, 104/294/0/42, 104/294/0/43, 104/294/0/44,

		104/294/0/45, 104/294/0/46, 104/294/0/47, 104/294/0/48, 104/294/0/49, 104/294/0/50, 104/294/0/51, 104/294/0/52, 104/294/0/53, 104/294/0/54, 104/294/0/55, 104/294/0/56, 104/294/0/57, 104/294/0/58, 104/294/0/59, 104/294/0/60, 104/294/0/61, 104/294/0/62, 104/294/0/63, 104/294/0/64, 104/294/0/65, 104/294/0/66, 104/294/0/67, 104/294/0/68, 104/294/0/69, 104/294/0/70, 104/294/0/71, 104/294/0/72, 104/294/0/73, 104/294/0/74, 104/294/0/75, 104/294/0/76, 104/294/0/77, 104/294/0/78, 104/294/0/79, 104/294/0/80, 104/294/0/81, 104/294/0/82, 104/294/0/83, 104/294/0/84, 104/294/0/85, 104/294/0/86, 104/294/0/87, 104/294/0/88, 104/294/0/89, 104/294/0/90, 104/294/0/91, 104/294/0/92, 104/294/0/93, 104/294/0/94, 104/294/0/95, 104/294/0/96, 104/294/0/97, 104/294/0/98, 104/294/0/99, 104/294/0/100, 104/294/0/101, 104/294/0/102, 104/294/0/103, 104/294/0/104, 104/294/0/105, 104/294/0/106, 104/294/0/107, 104/294/0/108, 104/294/0/109, 104/294/0/110, 104/294/0/111, 104/294/0/112, 104/294/0/113, 104/294/0/114, 104/294/0/115, 104/294/0/116, 104/294/0/117, 104/294/0/118, 104/294/0/119, 104/294/0/120, 104/294/0/121, 104/294/0/122, 104/294/0/123, 104/294/0/124, 104/294/0/125, 104/294/0/126, 104/294/0/127, 104/294/0/128, 104/294/0/129, 104/294/0/130, 104/294/0/131, 104/294/0/132, 104/294/0/133, 104/294/0/134, 104/294/0/135, 104/294/0/136, 104/294/0/137, 104/294/0/138, 104/294/0/139, 104/294/0/140, 104/294/0/141, 104/294/0/142, 104/294/0/143, 104/294/0/144
Seksjonering Seksjonering	30.12.1986	104/294, 104/294/0/102

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRASON PAULINA MAGDALENA F091084*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MEISEVEIEN 1B 1404 SIGGERUD	Bosatt (B)
KRASON TOMASZ BERNARD F200883*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MEISEVEIEN 1B 1404 SIGGERUD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Meiseveien 1B	H0101	104/294/0/102	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Meiseveien 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1404 SIGGERUD	Kirkesogn	02100302 Siggerud
Grunnkrets	107 Siggerud nord	Tettsted	511 Siggerud
Valgkrets	3 Siggerud	Skolekrets	4 Siggerud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148903174		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1969

1: Bygning 148903174: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1969

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1969	28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Meiseveien 1B	H0101	104/294/0/102	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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/294

Bruksnavn	SEKSJON 1-144	Beregnet areal	63609.5
Etablert dato	09.08.1968	Historisk oppgitt areal	63639
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.18	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629754.91	605558.31	0	Ja	63609.5	

Nordre Follo kommune

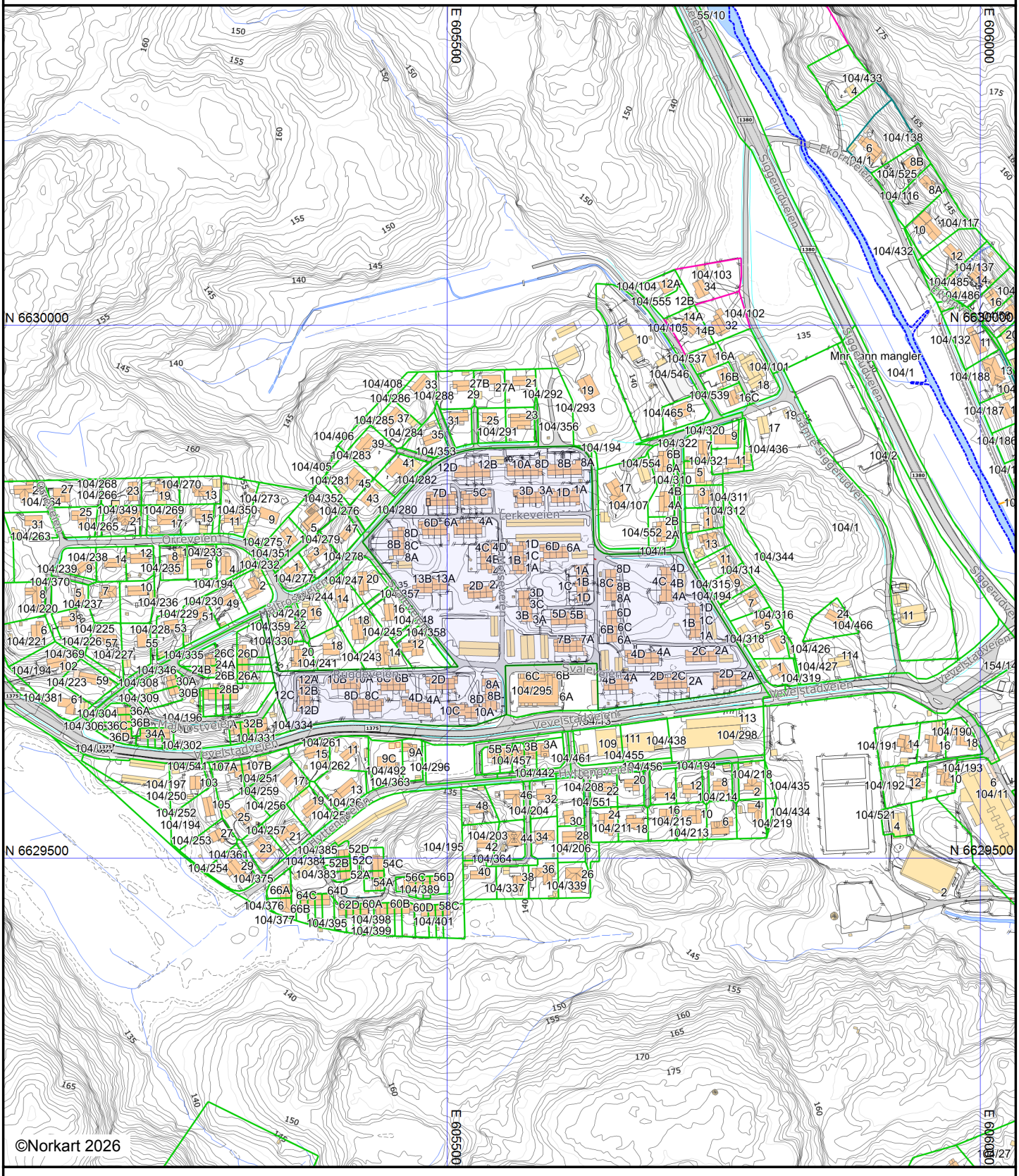
Grunnkart

Eiendom: 104/294/0/102
Adresse: Meiseveien 1B
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

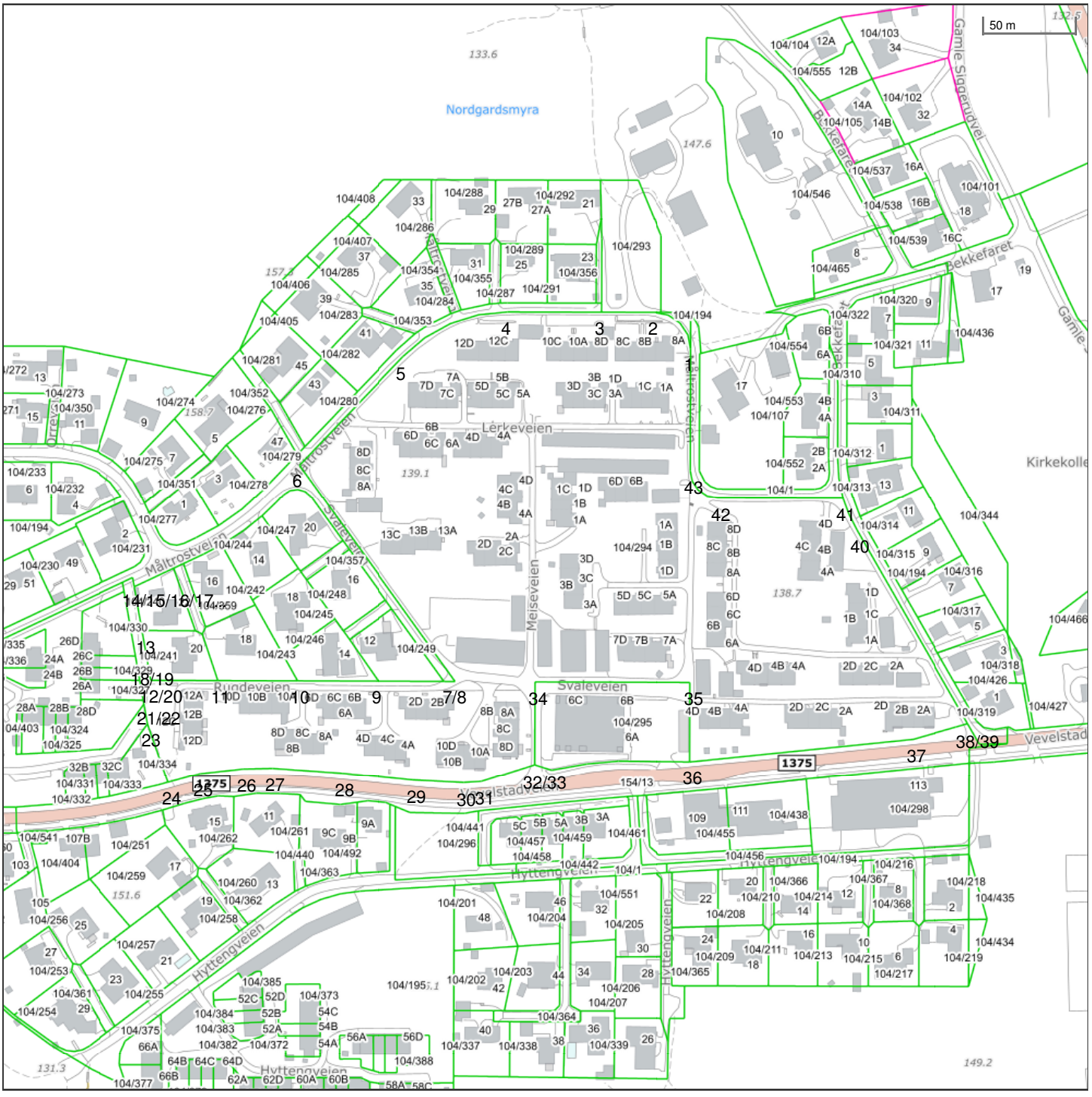
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 22.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 104/294//102



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	63 609,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629754,91	**Øst**	605558,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629867,3	605635,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	67,50	
2	6629886,76	605615,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,38	19,98
3	6629885,99	605585,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,73	
4	6629884,65	605533,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	51,96	
5	6629858,34	605476,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	64,78	79,89
6	6629796,75	605420,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	83,00	
7	6629679,6	605510,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	147,54	
8	6629679,45	605504,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,17	
9	6629678,56	605467,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,47	
10	6629677,46	605422,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,70	
11	6629676,38	605378,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	43,98	
12	6629675,48	605341,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,99	
13	6629702,85	605336,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,95	
14	6629726,84	605331,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,49	
15	6629731,92	605330,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,19	
16	6629729,11	605324,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,22	
17	6629724,04	605325,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
18	6629688,63	605333,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,15	
19	6629682	605334,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,77	
20	6629675,29	605335,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,85	
21	6629664,37	605338,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,15	
22	6629662,29	605338,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
23	6629651,39	605340,77	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,13	
24	6629619,24	605352,98	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,39	
25	6629624,65	605370,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,48	
26	6629627,94	605394,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
27	6629628,72	605410,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,04	
28	6629627,13	605448,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,41	
29	6629624,33	605488,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,83	
30	6629623,74	605516,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,97	

31	6629624,64	605526,41	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,94	
32	6629633,02	605550,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,46	
33	6629634,81	605555,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
34	6629680,68	605554,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,88	
35	6629682,77	605640,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,97	
36	6629638,87	605641,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,91	
37	6629654,9	605764,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	124,39	
38	6629662,38	605788,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,74	
39	6629664,42	605794,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,74	
40	6629769,64	605730,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	123,42	
41	6629787	605722,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,25	79,75
42	6629785,21	605652,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	69,47	
43	6629799,82	605637,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,57	14,98

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 104/294/0/102

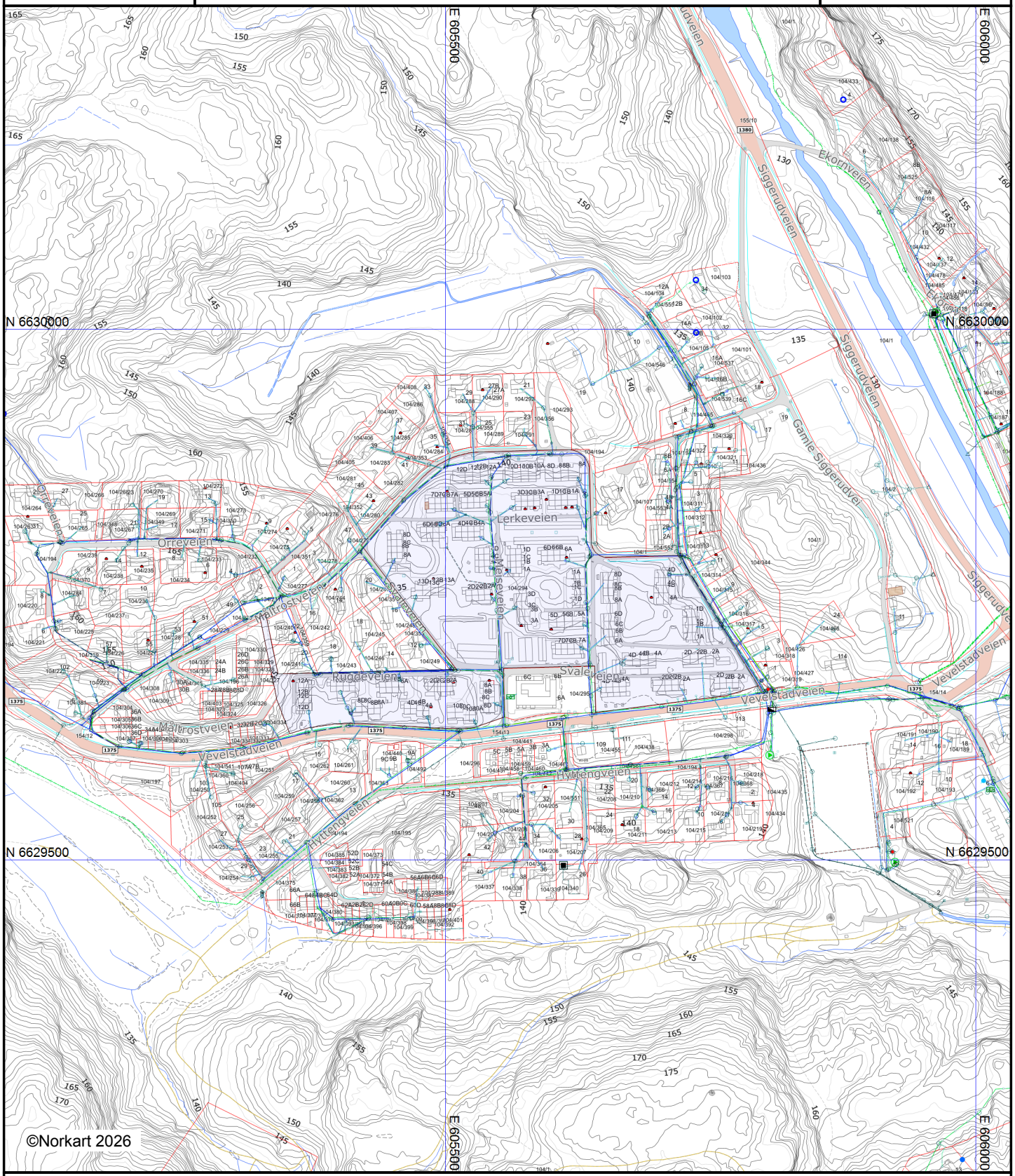
Adresse: Meiseveien 1B

Dato: 22.10.2026

Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv under bakken
- Elv
- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Elvekant, usikker
- Elvekant under bakken
- Elvekant
- Kanal/Grøft
- Kanal/Grøft under bakken
- Kanal/Grøft usikker
- Kanal/Grøft
- Kanalkant
- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Vann- avløp spredt bebyggelse

- Brønn

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

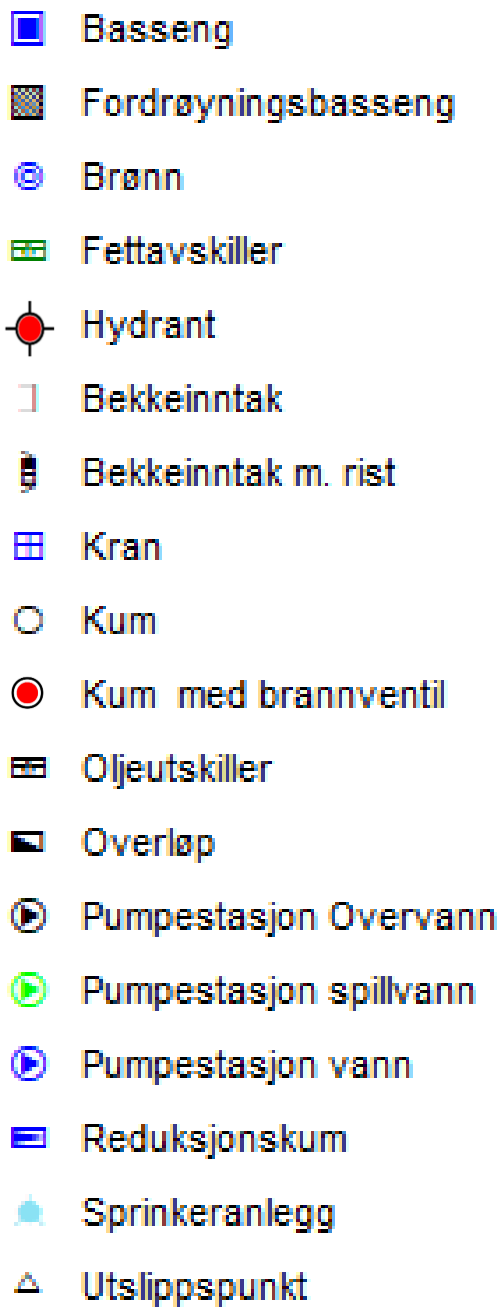
- Oljetank

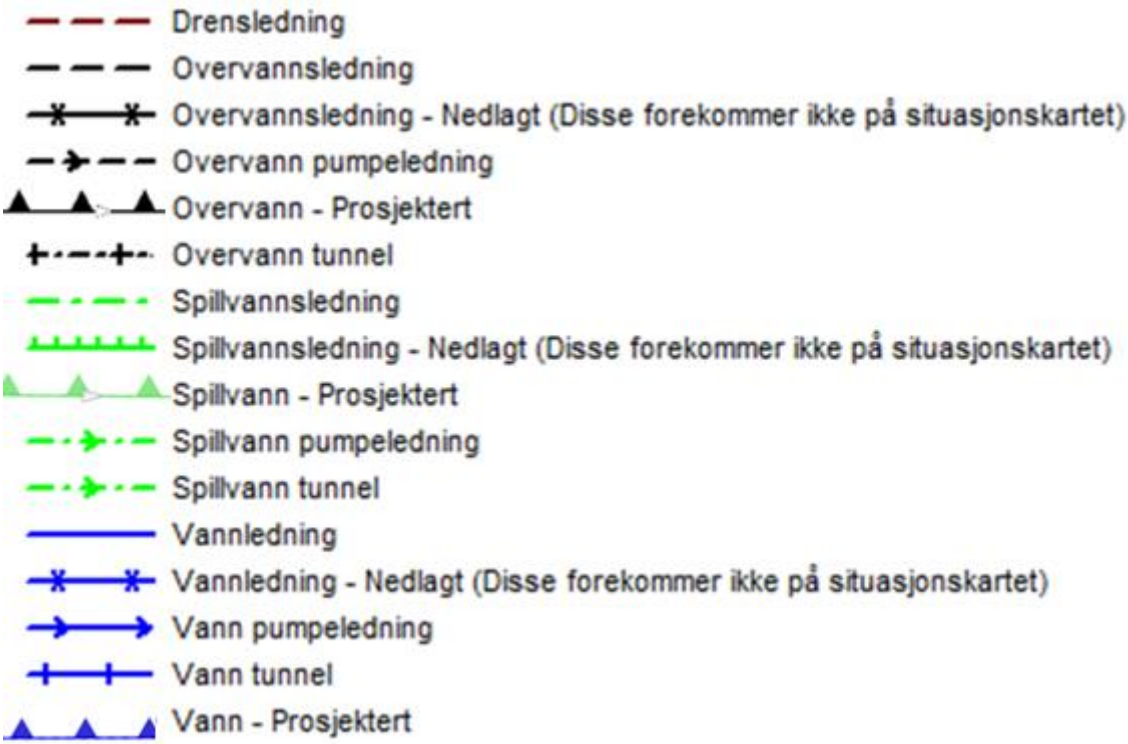
Tiltak

- Godkj. Bygningsendring

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

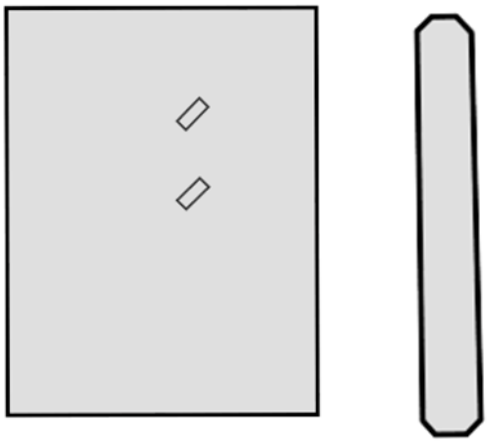
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.

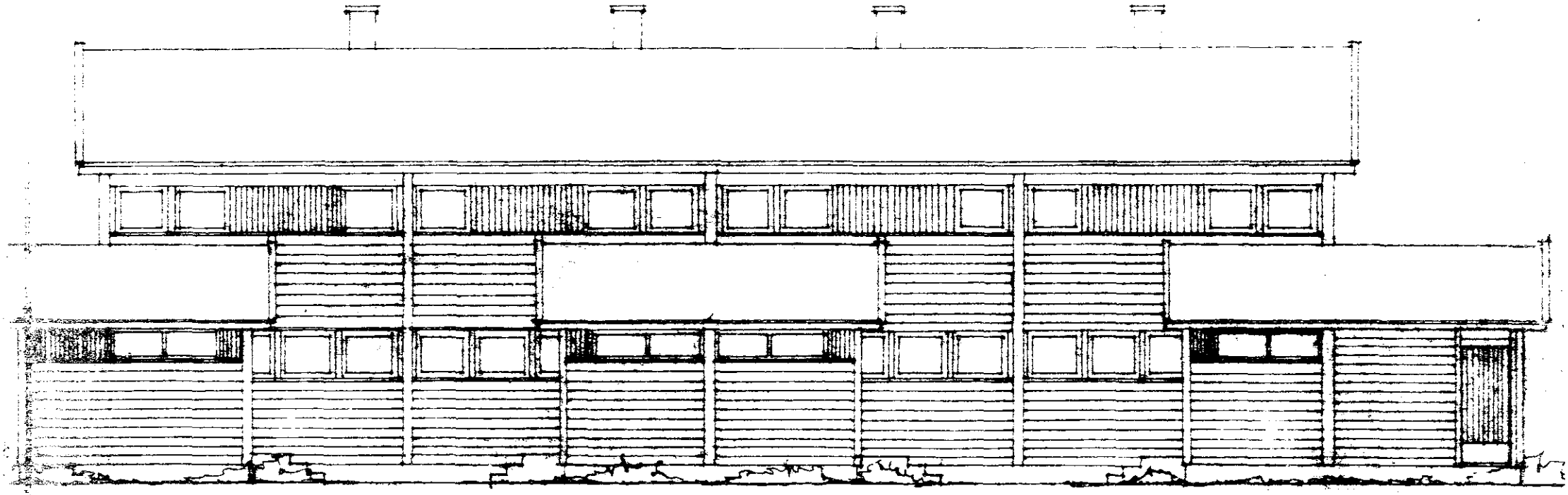




Punktkonstruksjon

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





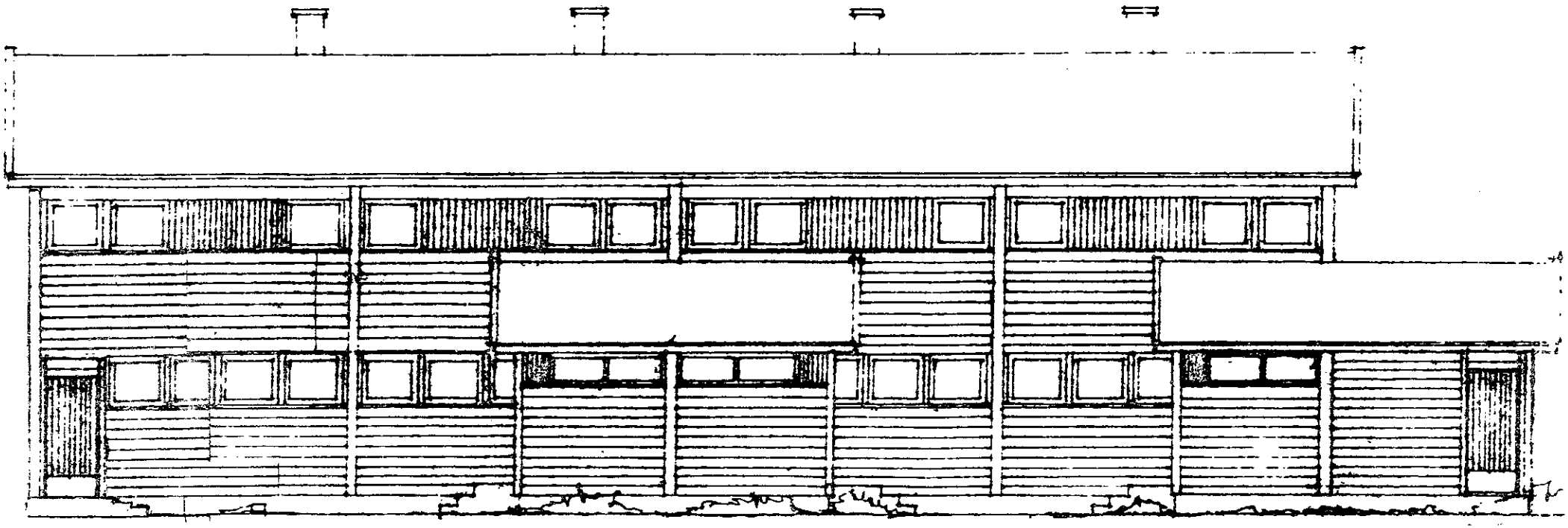
FASADE MOT ØST

Meiseveien 1A-D

SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VES
DATO 29, 3 79
ARK.NR. B 104/294

SKI BYGN. – REG. – OG
OPPM. VES.
DATO 7, 9. 76
ARK.NR. B 104/294

7605 – 02	SKOGEN BORETTSLAG, KVARTAL L SIGGERUD.
23.6.76.	UTVIDELSE LEILIGHETSTYPE A.

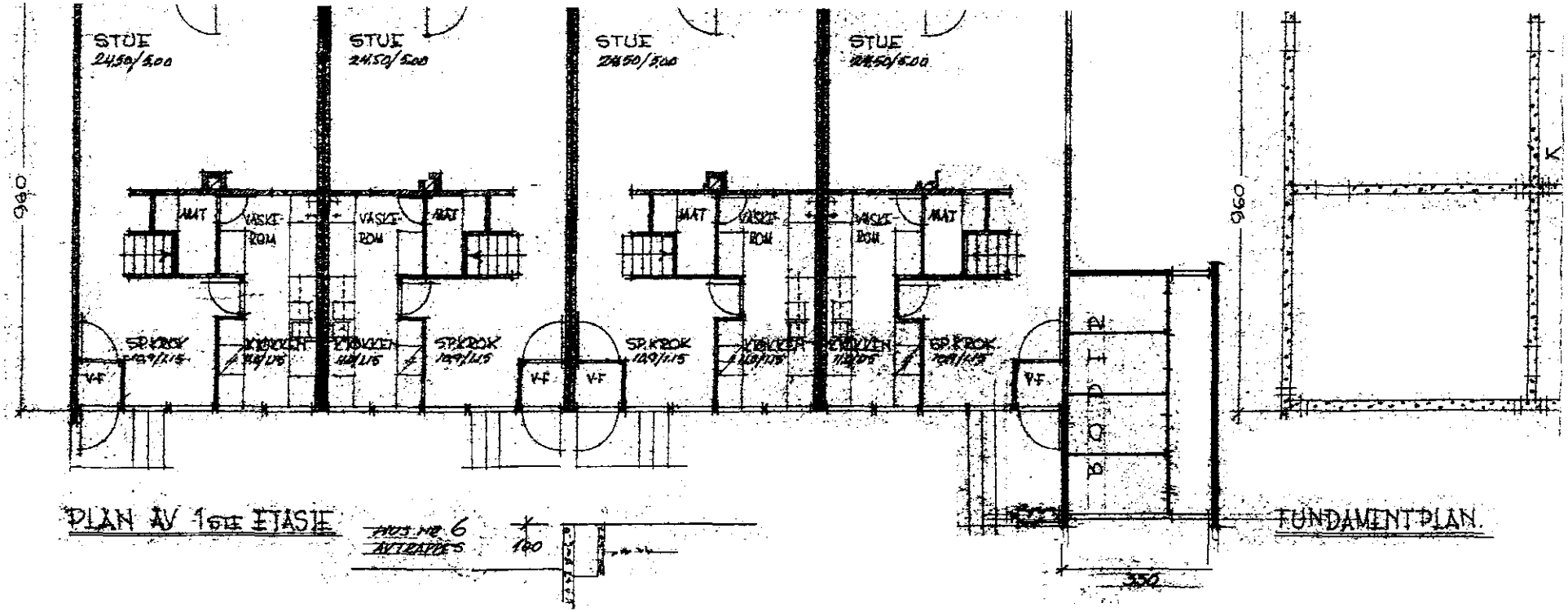


FASADE MOT Ø

FASADE ØST – SLIK DEN BLIR ETTER TILBYGG I SAMSVAR MED SØKNAD

8 3-77
B 164/299

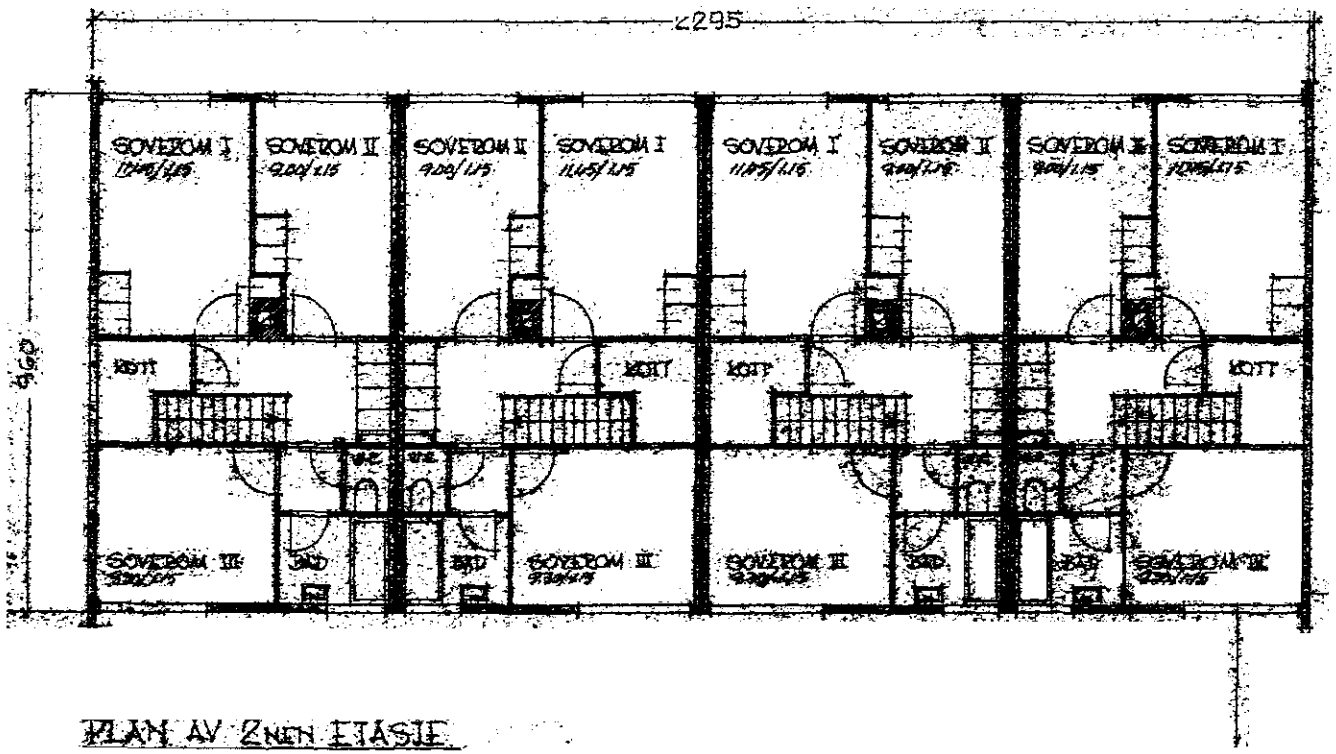
TEGNING NR 2A



PLAN AV 1STE ETASJE

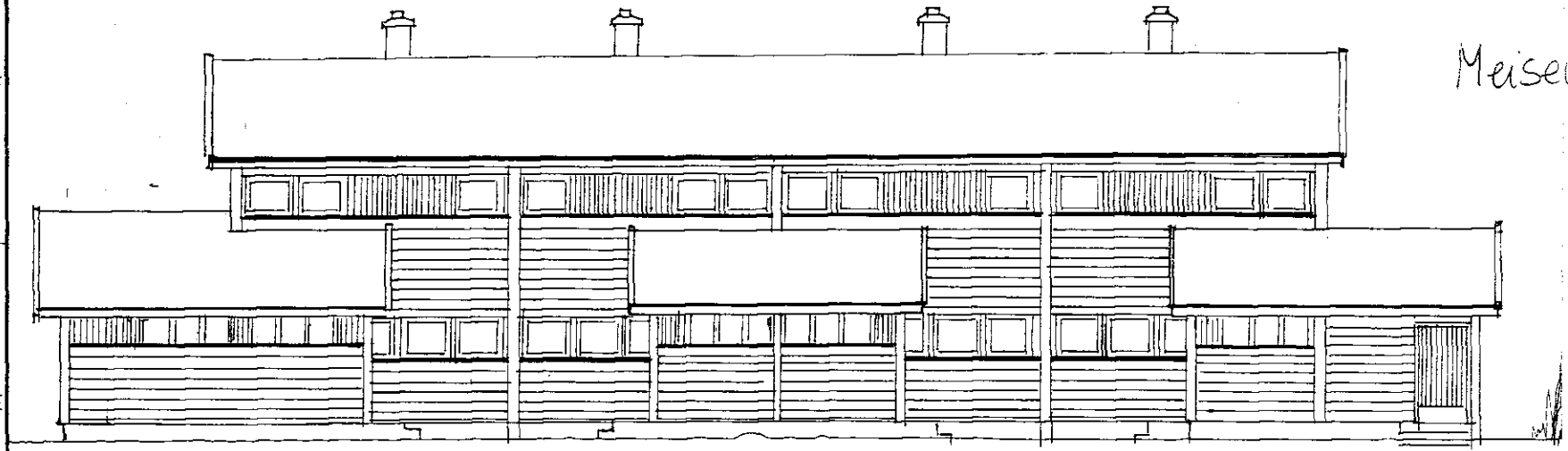
HUS NR. 6
ANTRAPPES

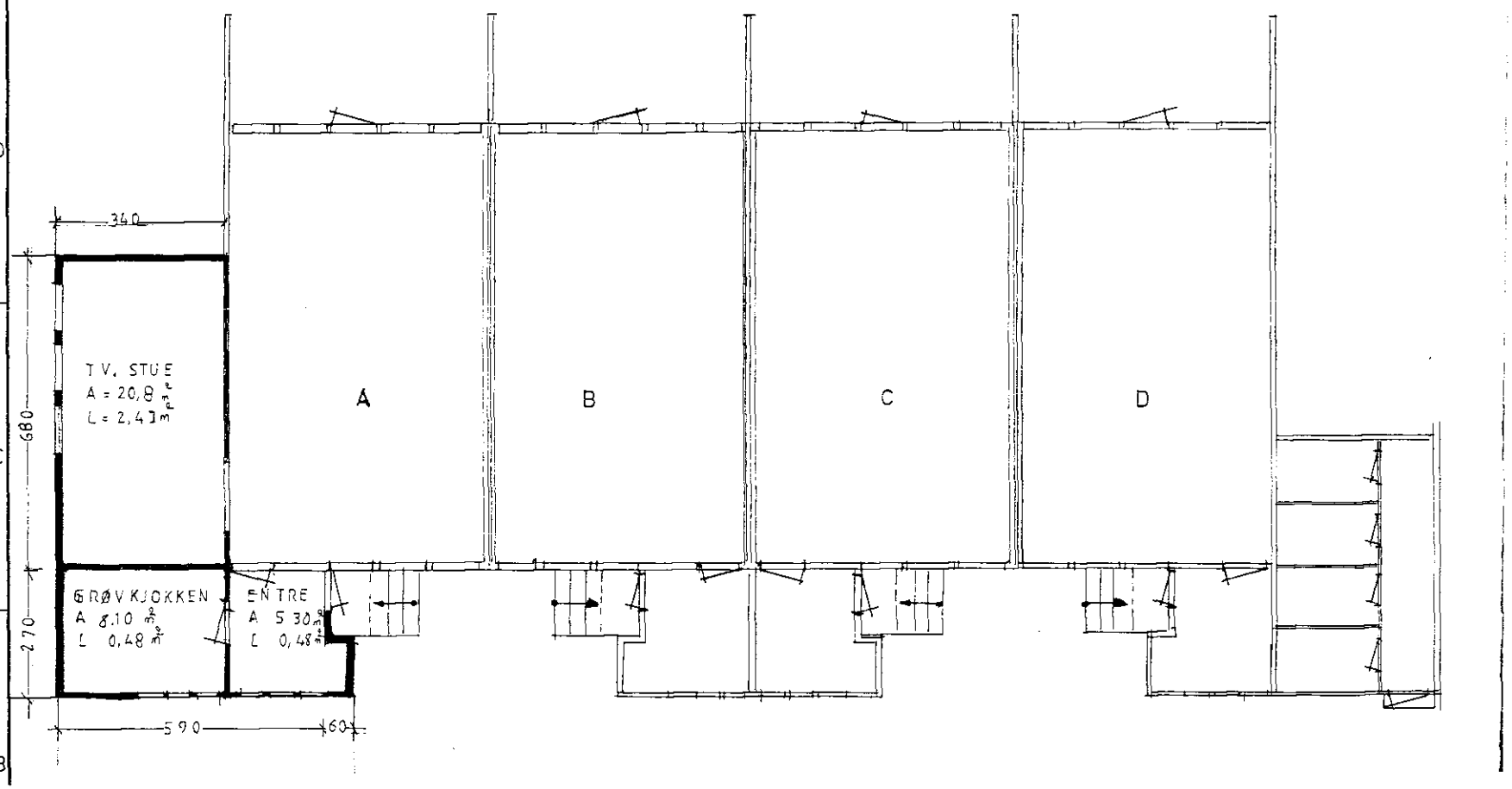
FUNDAMENT PLAN.



PLAN AV 2NEN ETASJE

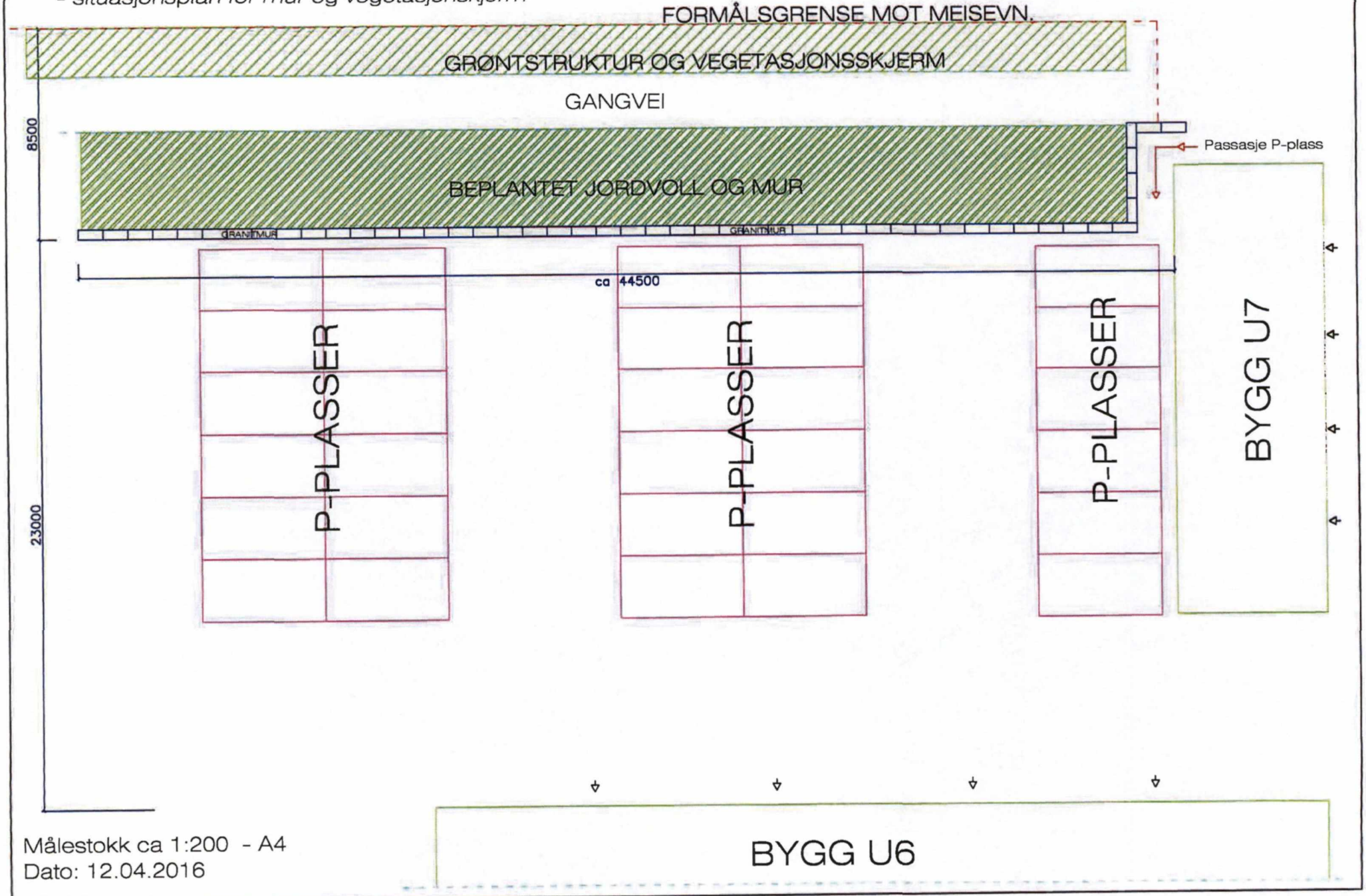
Meisen 1 A-D




340
680
270
590
60
TV. STUE
A = 20,8 m²
L = 2,41 m³
GRØVKJØKKEN
A 8,10 m²
L 0,48 m³
ENTRE
A 5,30 m²
L 0,48 m³
A
B
C
D

Skogen BSE - Siggerud

- situasjonsplan for mur og vegetasjonskjerm

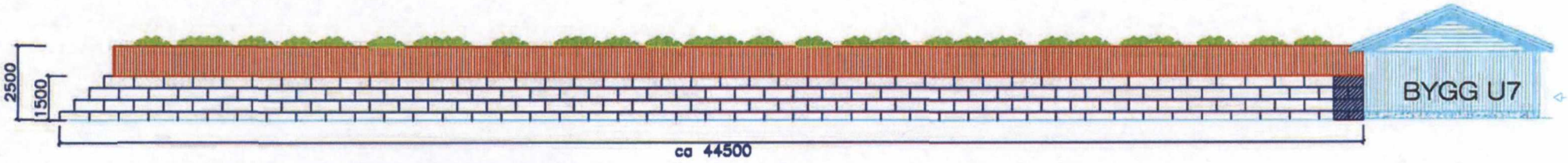


Målestokk ca 1:200 - A4

Dato: 12.04.2016

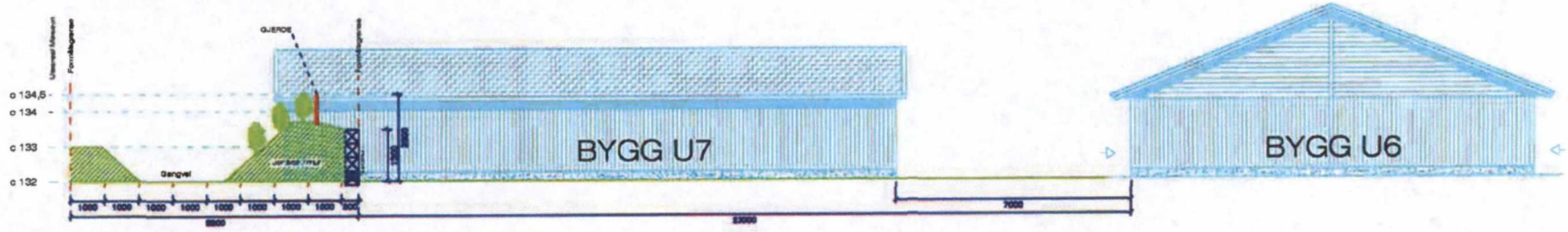
Skogen BSE - Siggerud

- fasade og terrengsnitt for mur, gjerde og vegetasjonskjerm



FASADE MOT SYD - avgrenset mot P-plass med murm gjerde og beplantet jordvoll

Terrengsnitt for grøntstruktur og vegetasjonskjerm med støttemur i granitt
mellom boliger i Meisevn. og nytt P-areal / garasjer

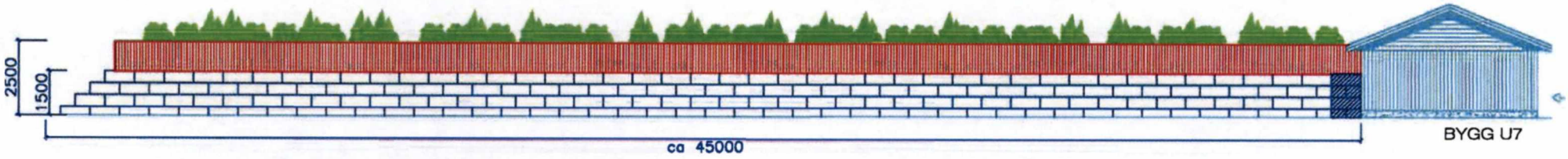


SNITT MOT ØST

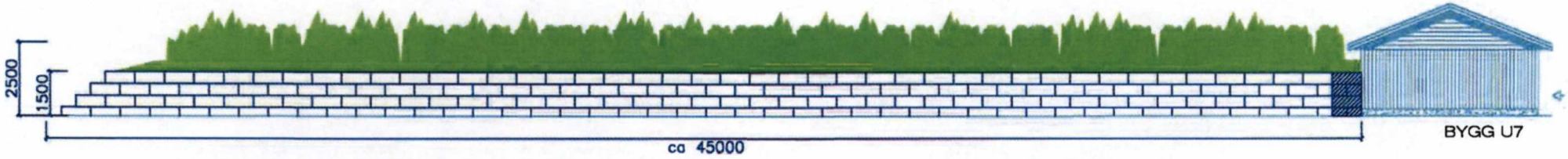
Målestokk ca 1:200 - A4
Dato: 18.02.2016

Skogen BSE - Siggerud

- fasade og terrengsnitt for mur og vegetasjonskjerm

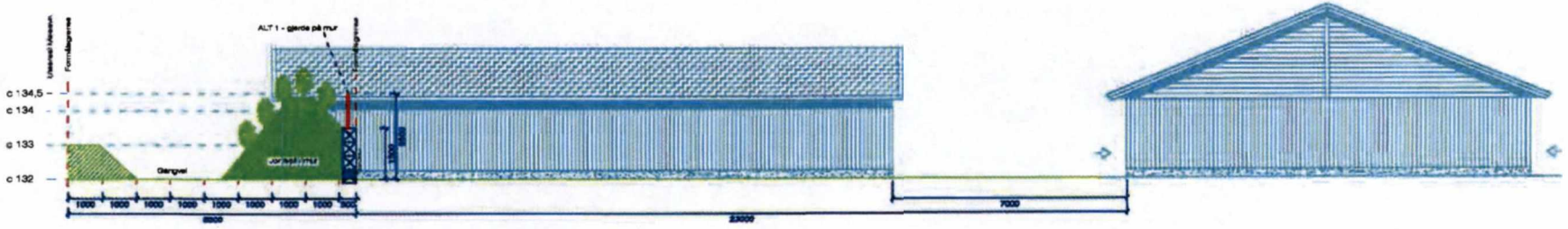


ALT. 1 - Fasade mot P-plass med gjerde på mur og beplantet jordvoll



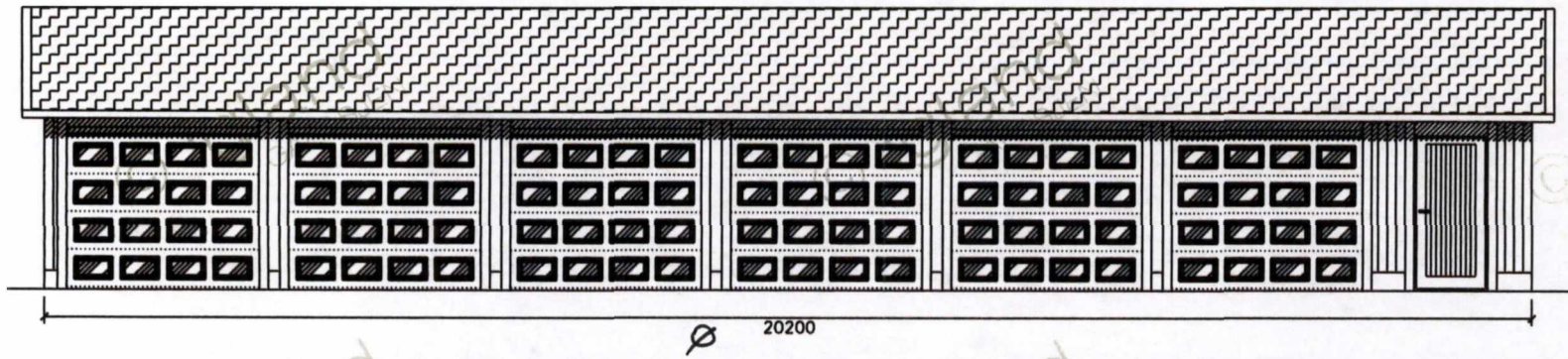
ALT 2 - Fasade mot P-plass med beplantet jordvoll

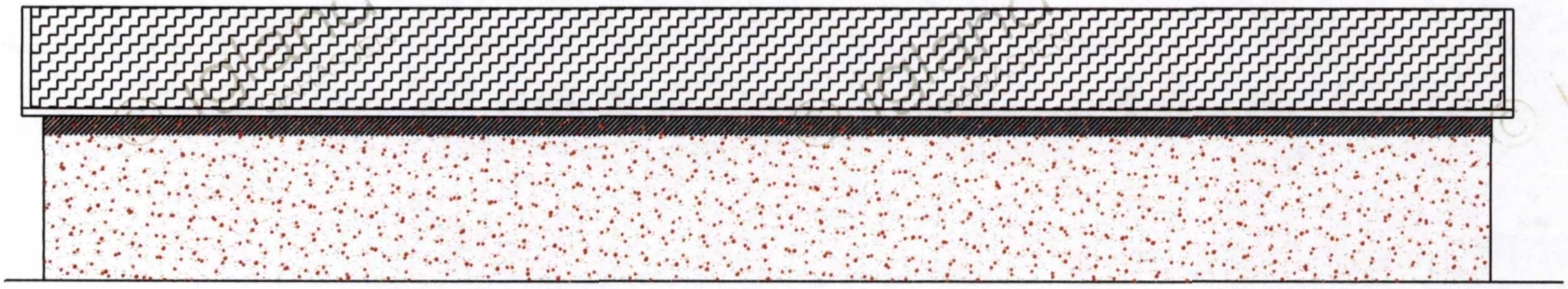
Terrengsnitt for grøntstruktur og vegetasjonskjerm med støttemur i granitt
mellom boliger i Meisevn. og nytt P-areal / garasjer

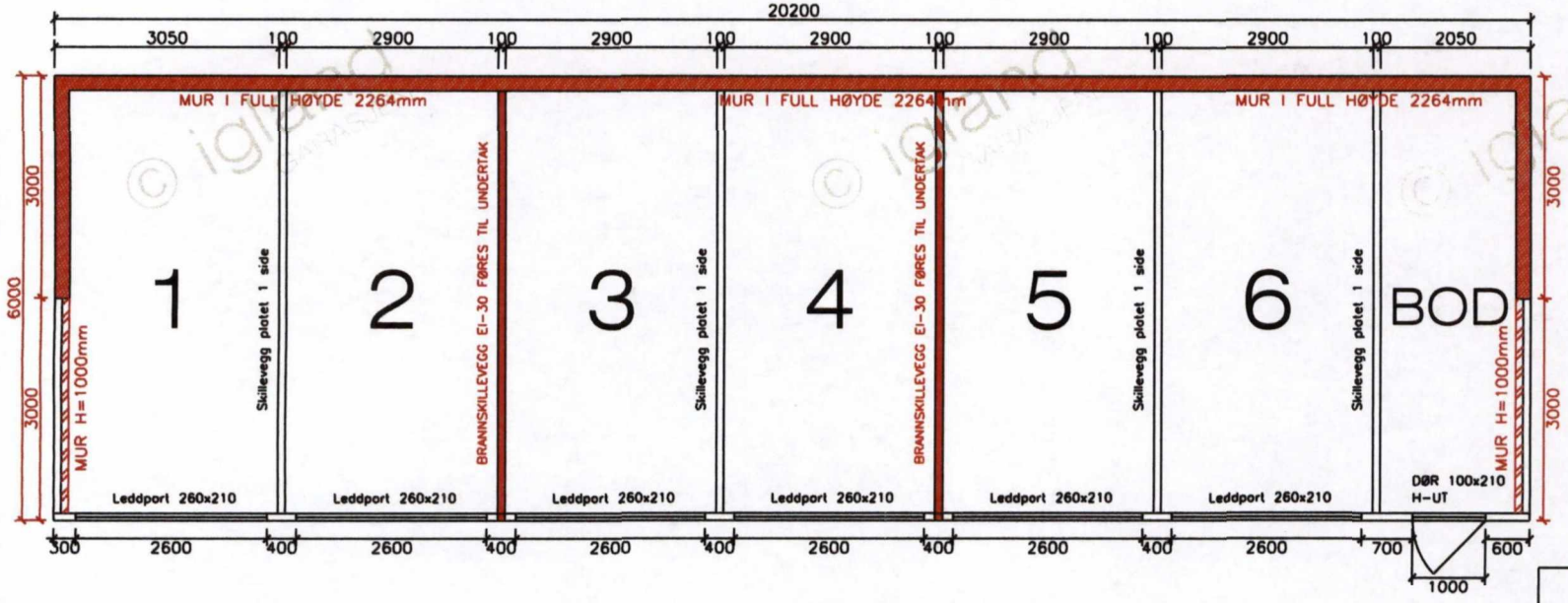


BGG ENTREPRENØR AS
www.bgg-as.no
Avd. Lund 7 • 3430 Spikkestad
TLF: 95 70 74 62 • NO 958 225 237 MVA

Målestokk ca 1:200
Dato: 22.01.2018





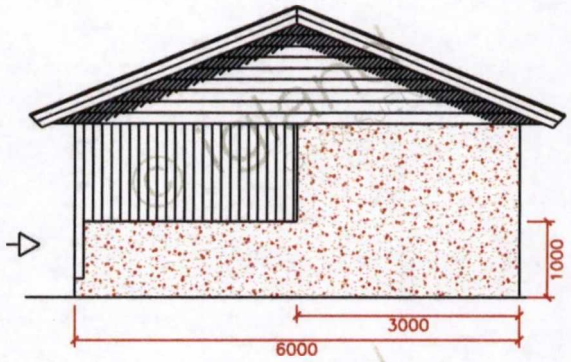


Bygg U-12

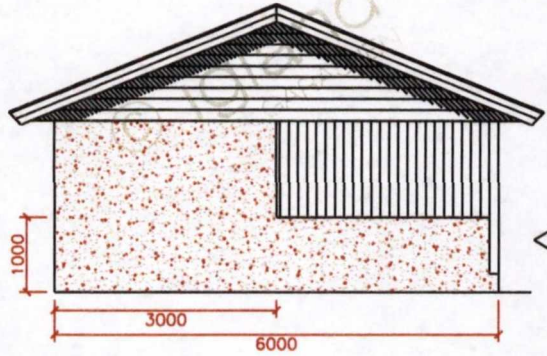
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstruksjonsnr: FRH
BYA=121,2 m²	BRA=114,0 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 18.05.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 R+bod	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er igland Industrier AS' eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

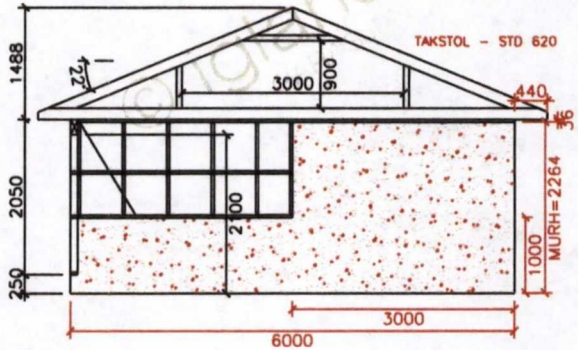
Tlf .37 25 70 70
E-post: post@igland.no



Nord



Syd



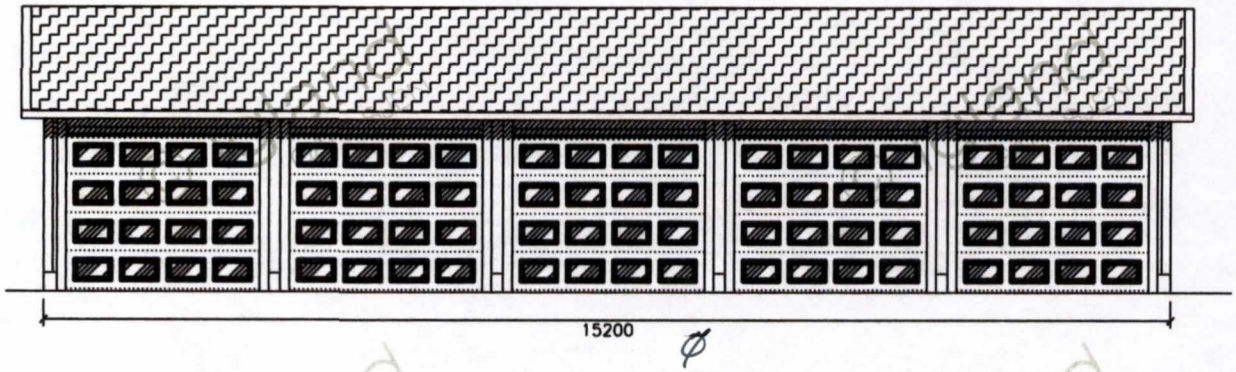
22°

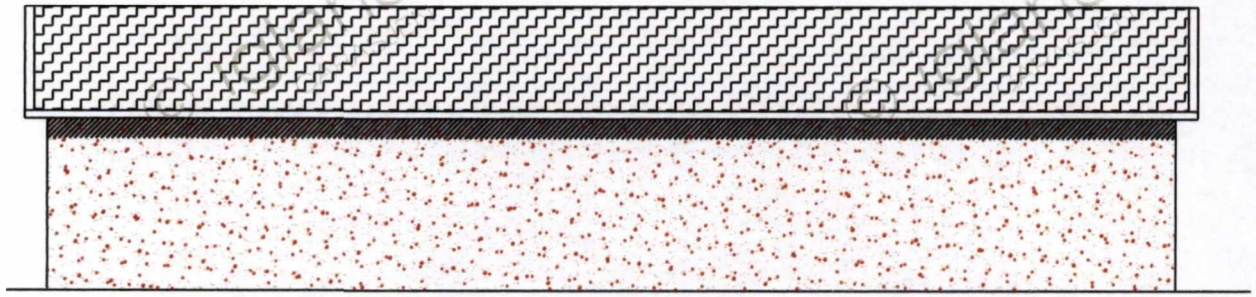
Bygg U-12

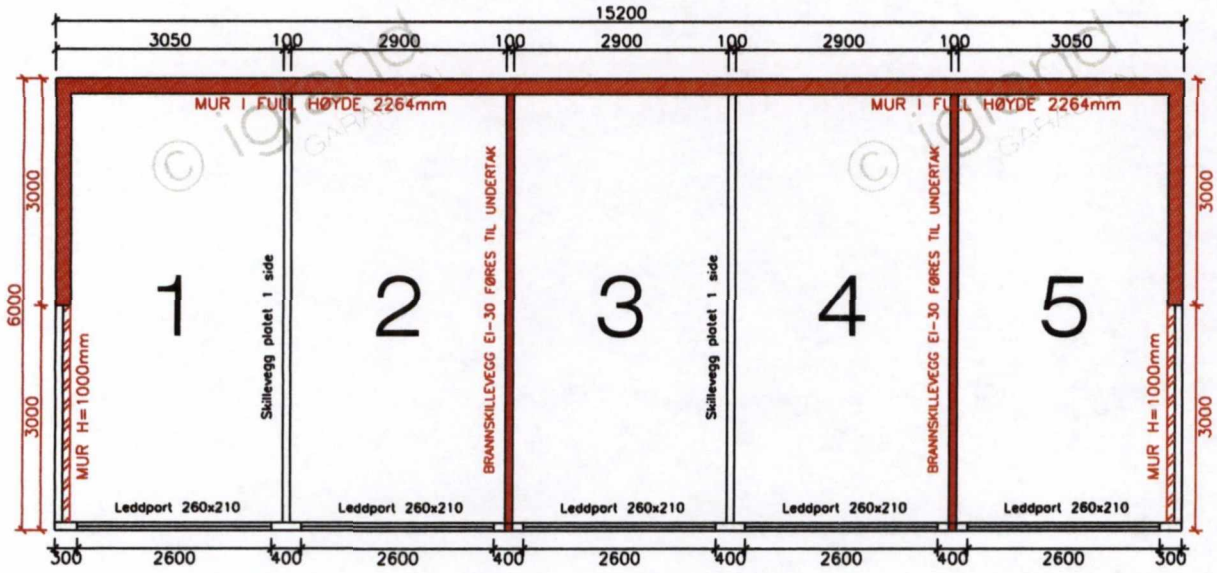
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=121,2 m²	BRA=114,0 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 18.05.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 R+bod	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

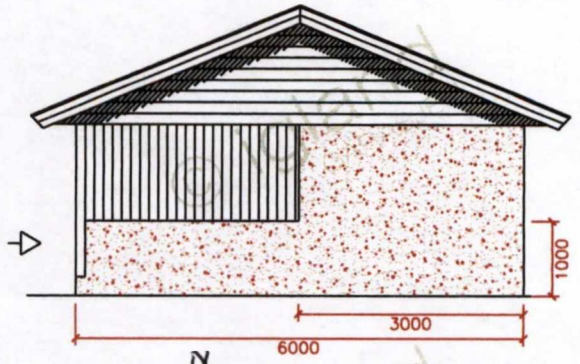
Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

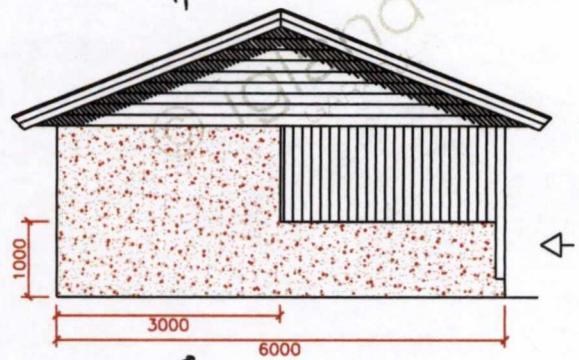
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@igland.no

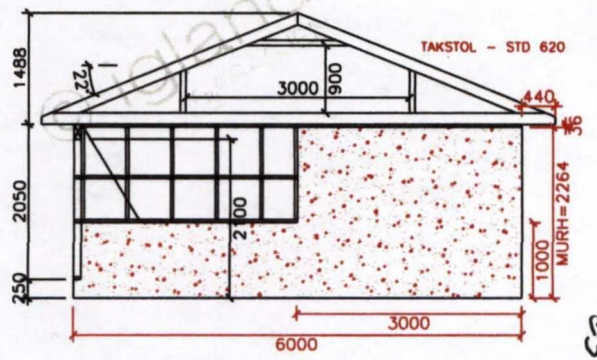












Bygg U-15

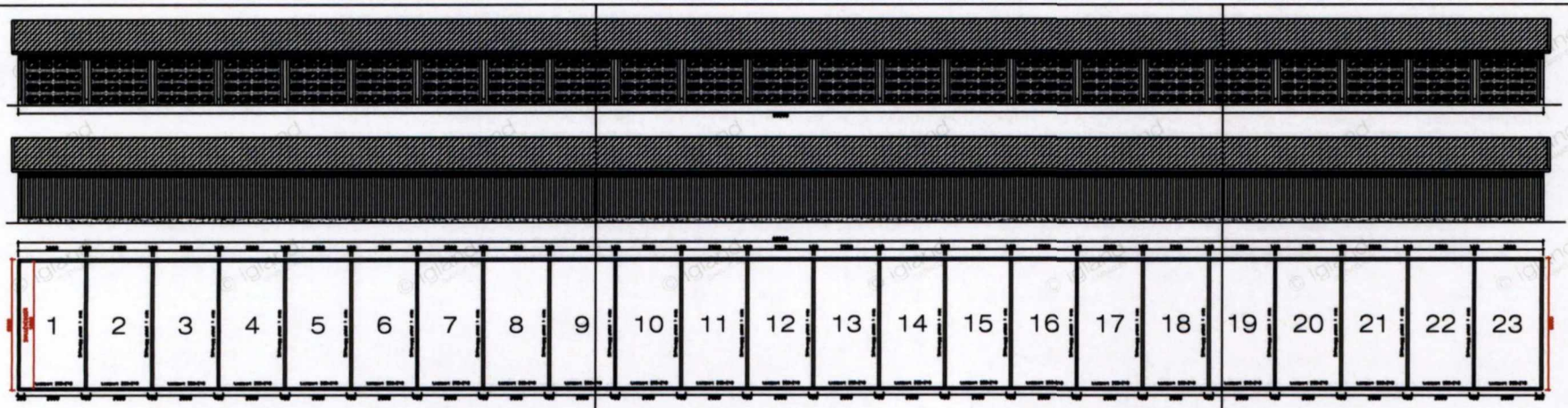
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud	
			Kundenr: 0000	Konstr/tegnet: FRH
BYA=91,2 m²	BRA=85,5 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22° / Dato: 18.05.15
Gnr: 104	Brnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 5 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

Tegningen er igland industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

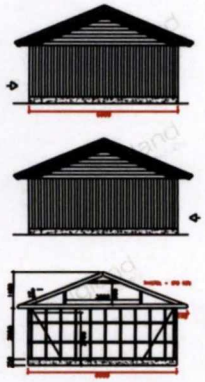
TEGNINGSOVERSIKT - BYGG U-1 (23 rom)

SKOGEN BSE - SIGGERUD

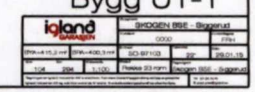


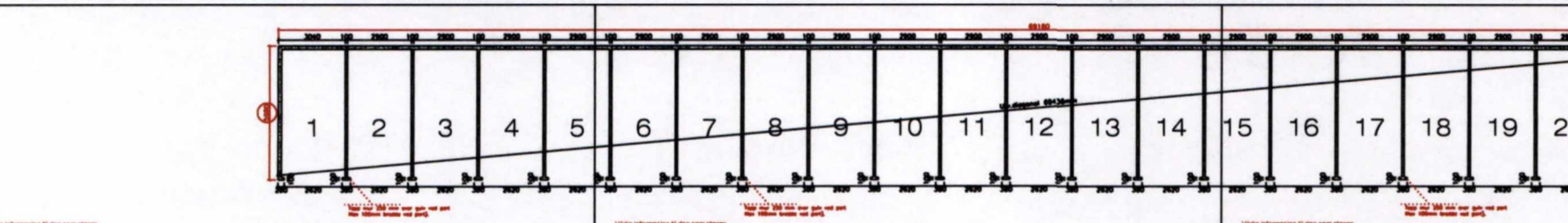
igland Bygg U1-3

igland Bygg U1-2



Bygg U1-1



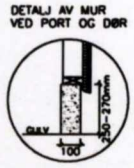




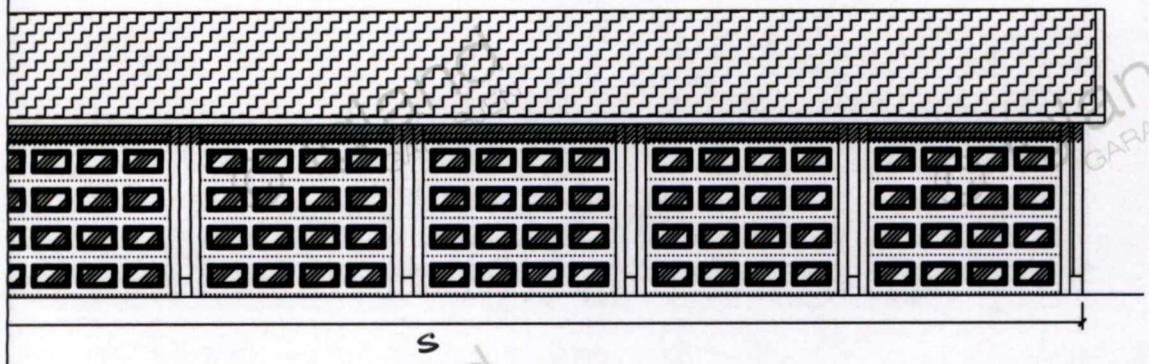
RINGMURSTEGN. Bygg U1-3

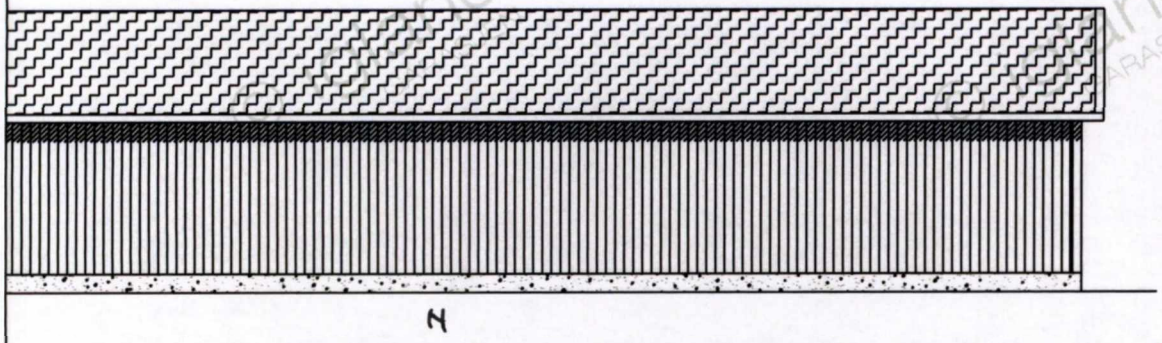


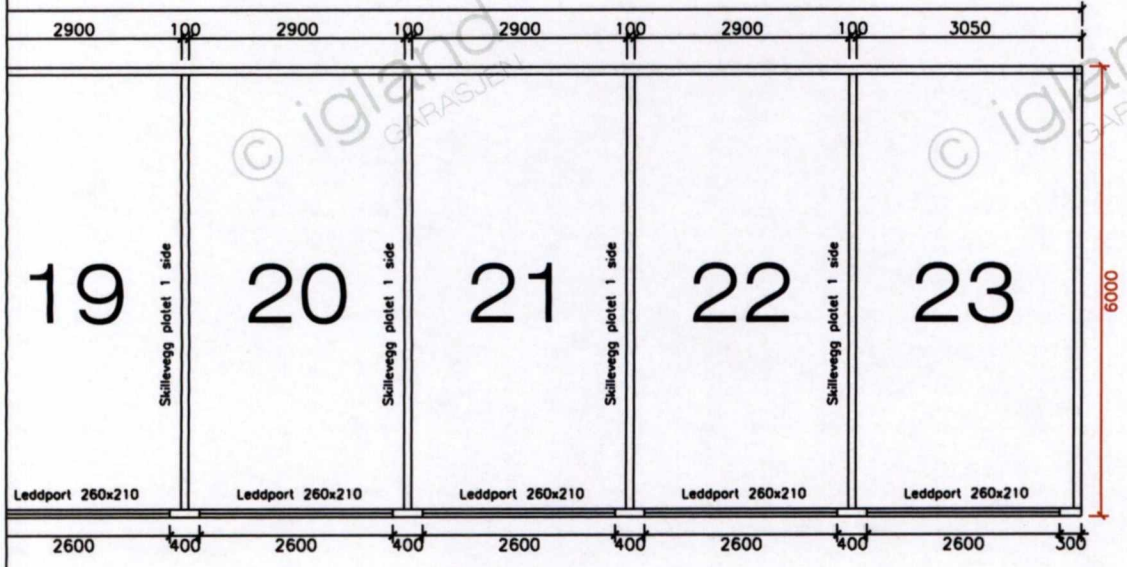
RINGMURSTEGN. Bygg U1-2

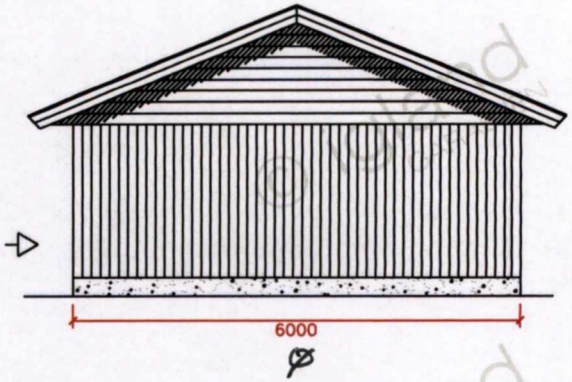


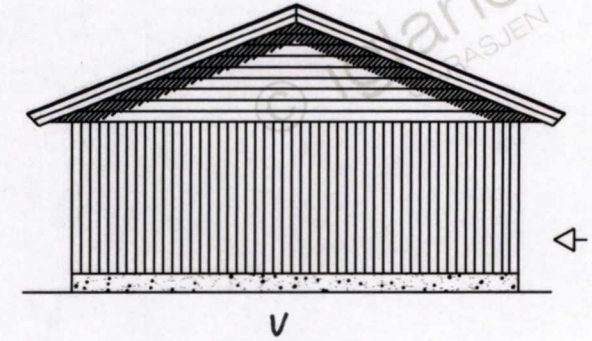
RINGMURSTEGN. Bygg U1-1

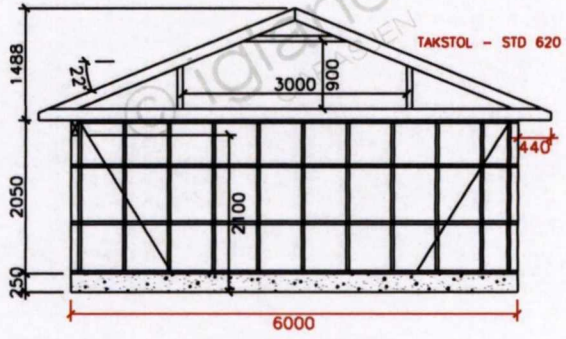










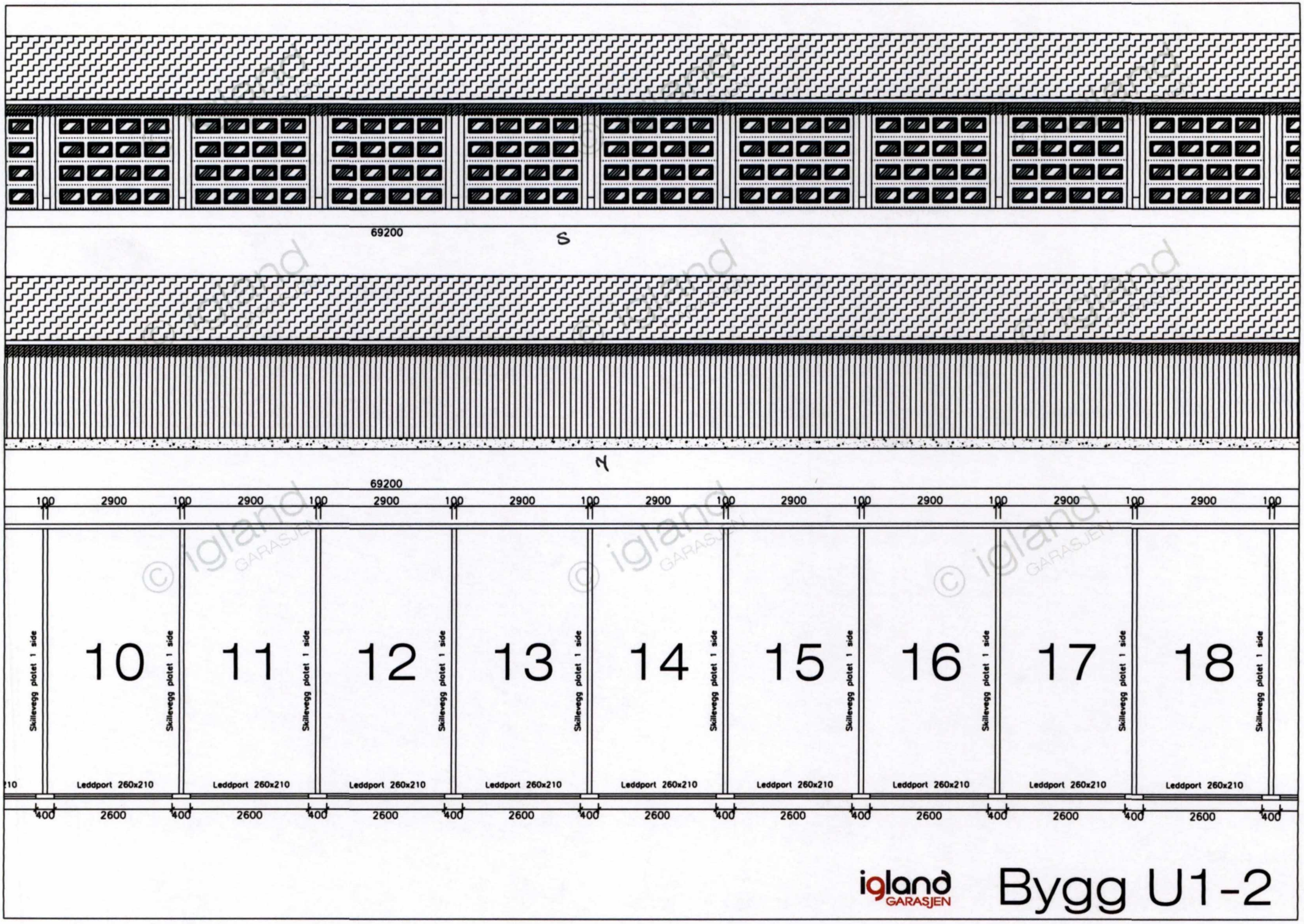


Bygg U1-1

igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=415,2 m²	BRA=400,3 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 23 rom		Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

Tegningen er igland industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

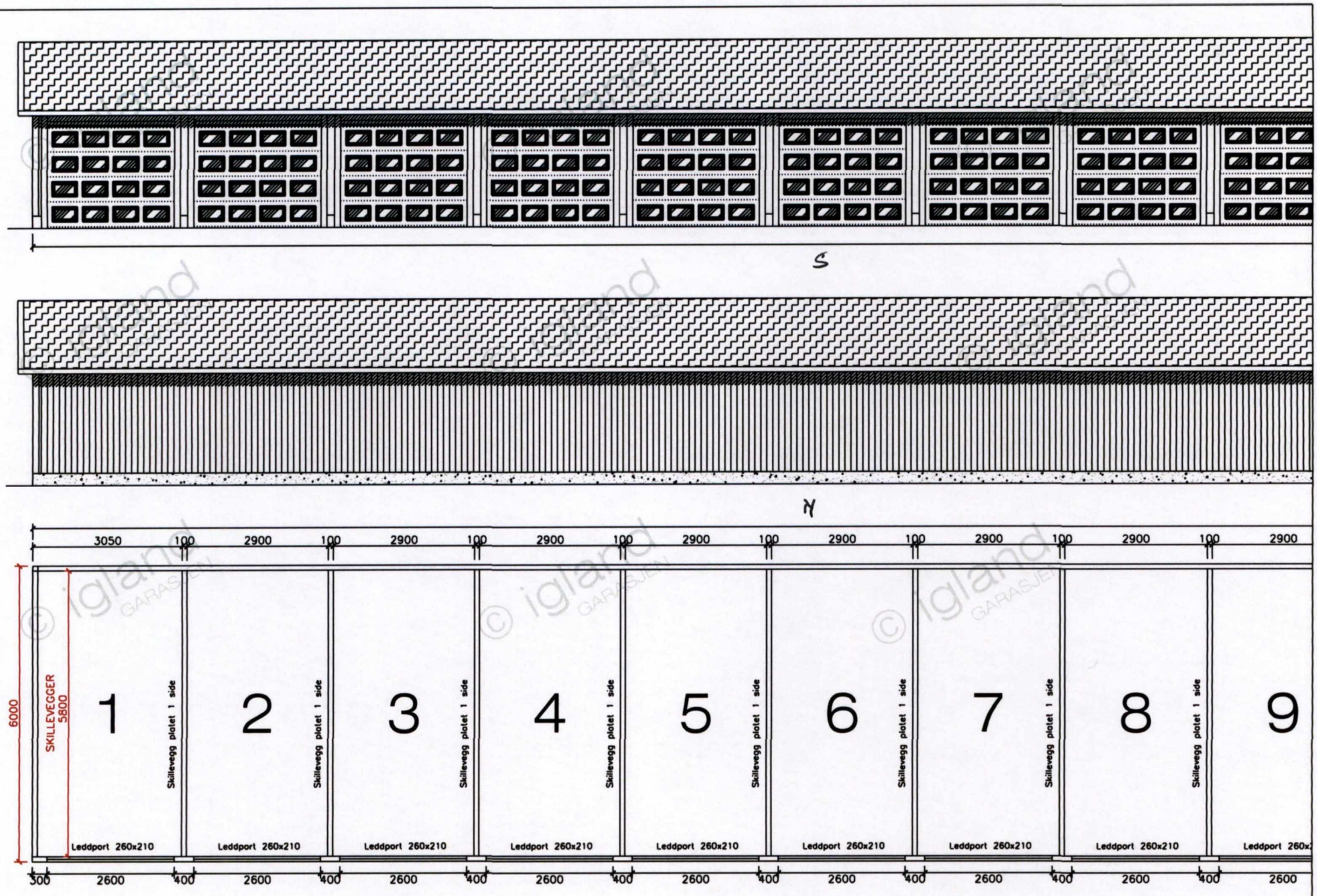
Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no



© igland GARASJEN

igland GARASJEN

Bygg U1-2

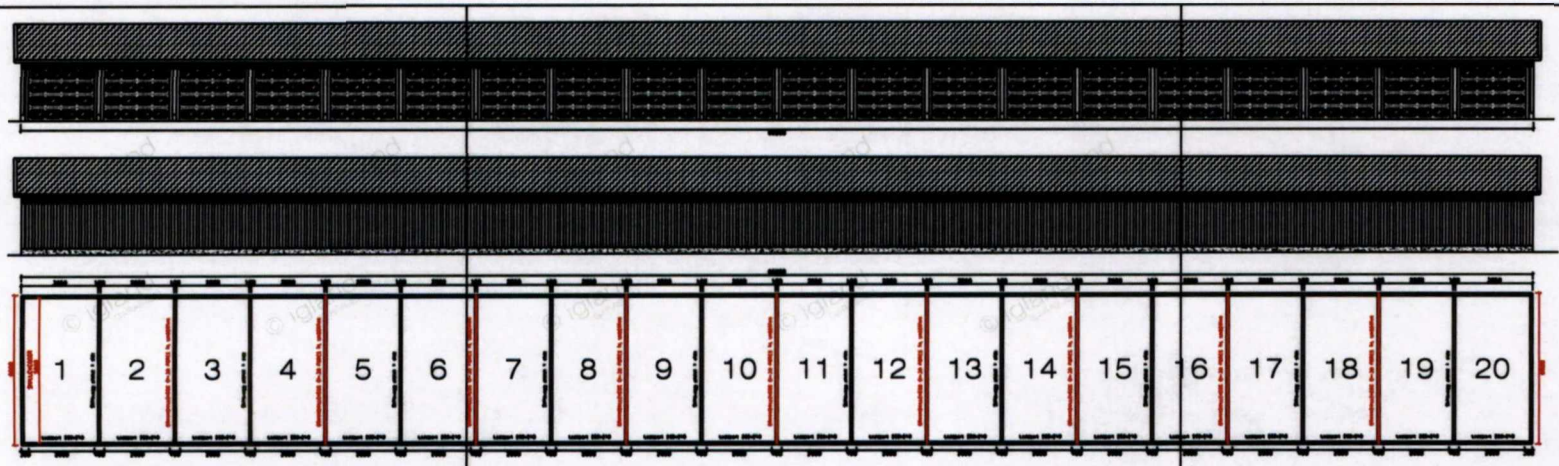


igland GARASJEN

Bygg U1-3

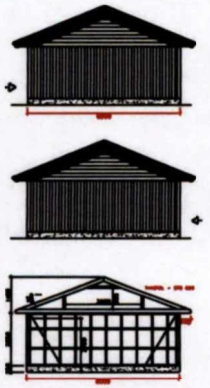
TEGNINGSOVERSIKT - BYGG U-2 (20 rom)

SKOGEN BSE - SIGGERUD

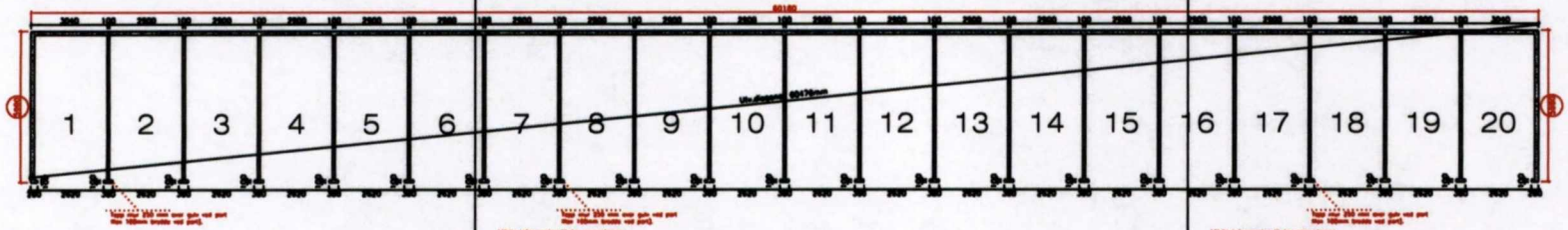


Bygg U2-3

Bygg U2-2



Bygg U2-1



DETALJ AV MUR VED PORT OG DØR

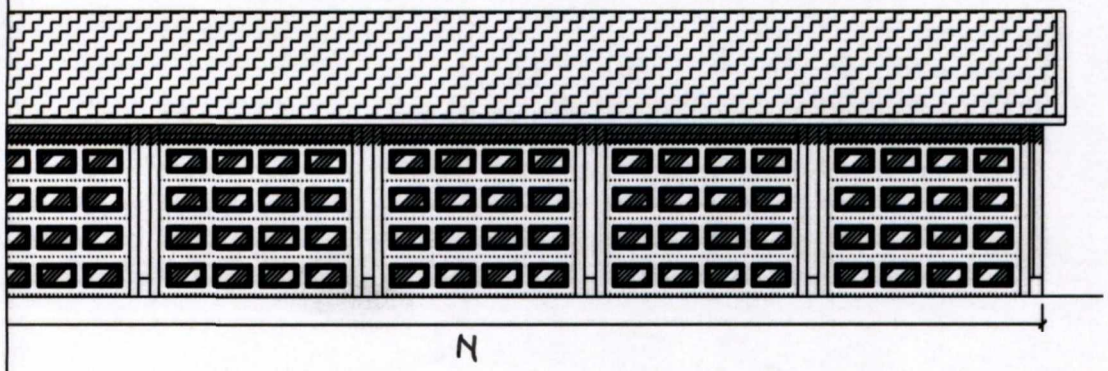
RINGMURSTEGN. Bygg U2-3

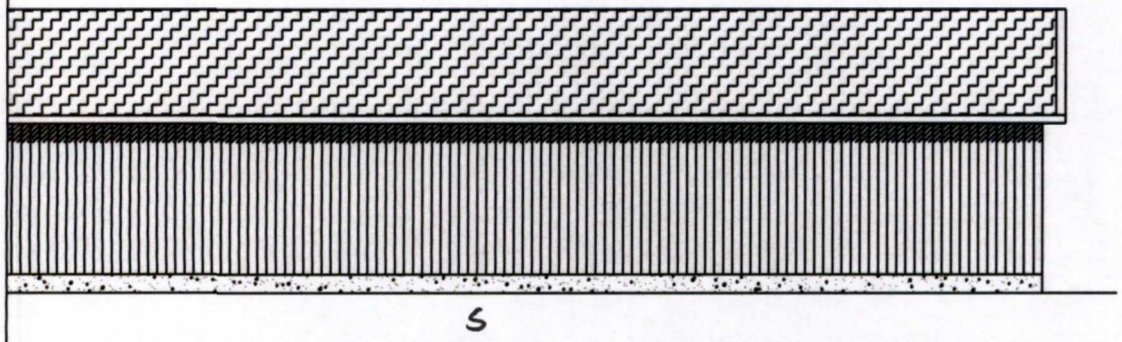
DETALJ AV MUR VED PORT OG DØR

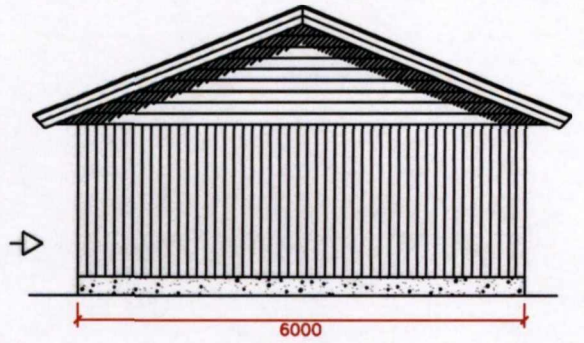
RINGMURSTEGN. Bygg U2-2

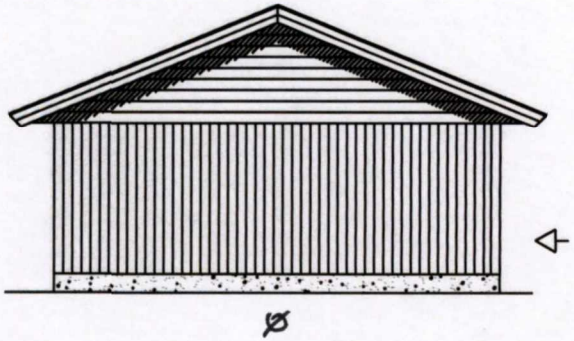
DETALJ AV MUR VED PORT OG DØR

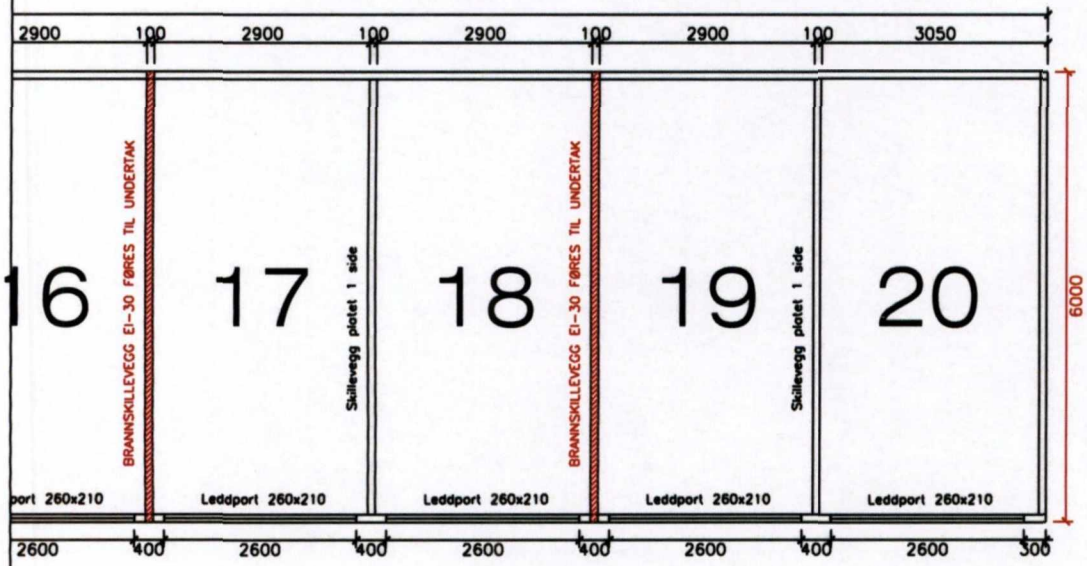
RINGMURSTEGN. Bygg U2-1

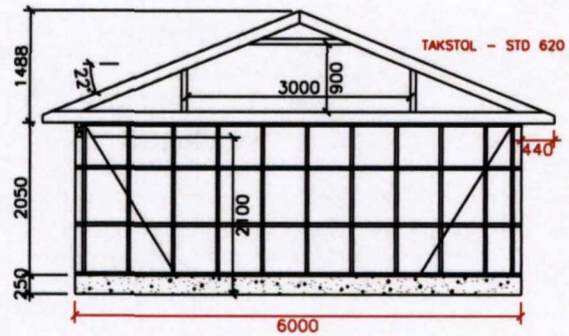










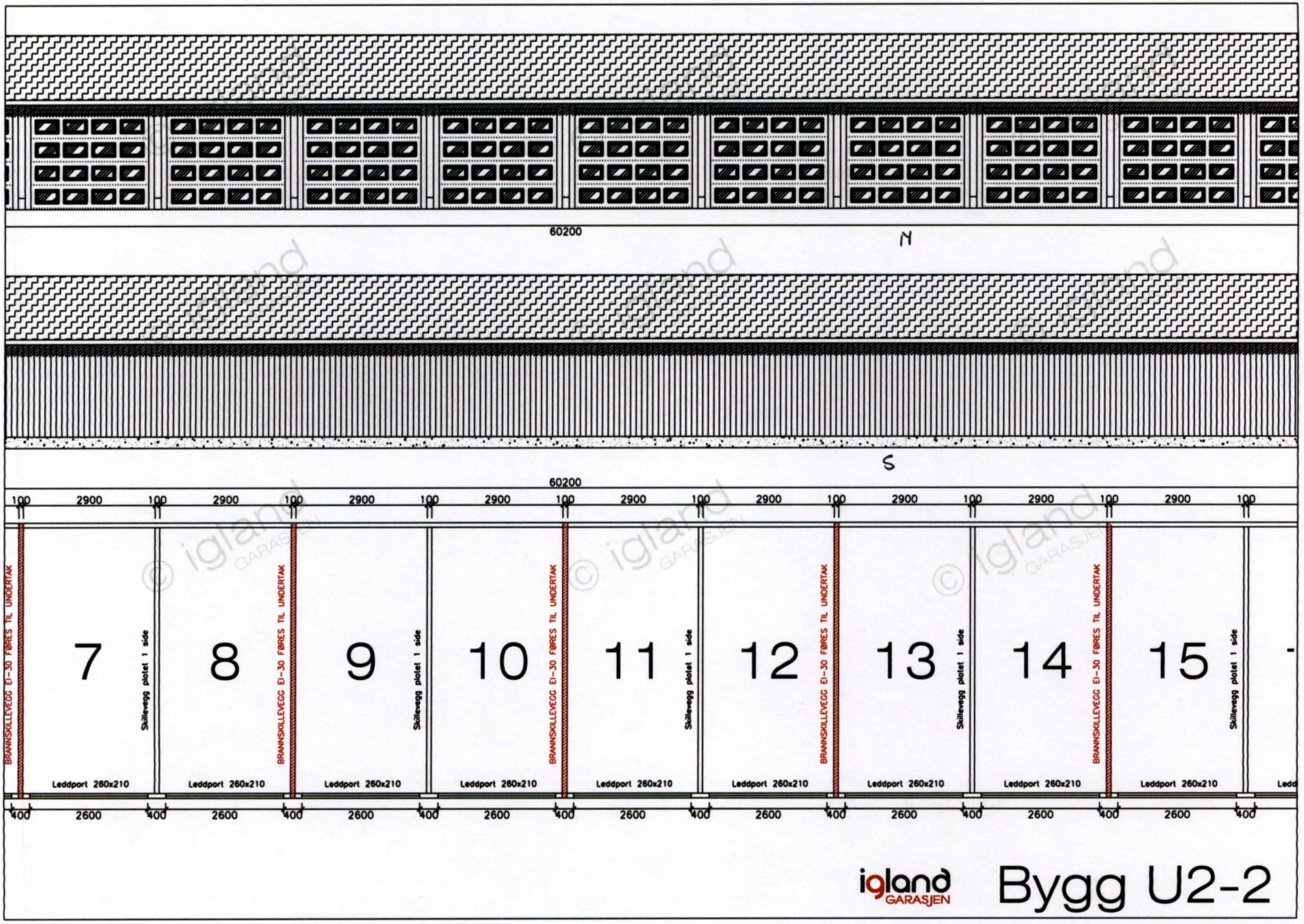


Bygg U2-1

igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=361,2 m²	BRA=348,0 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 23 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

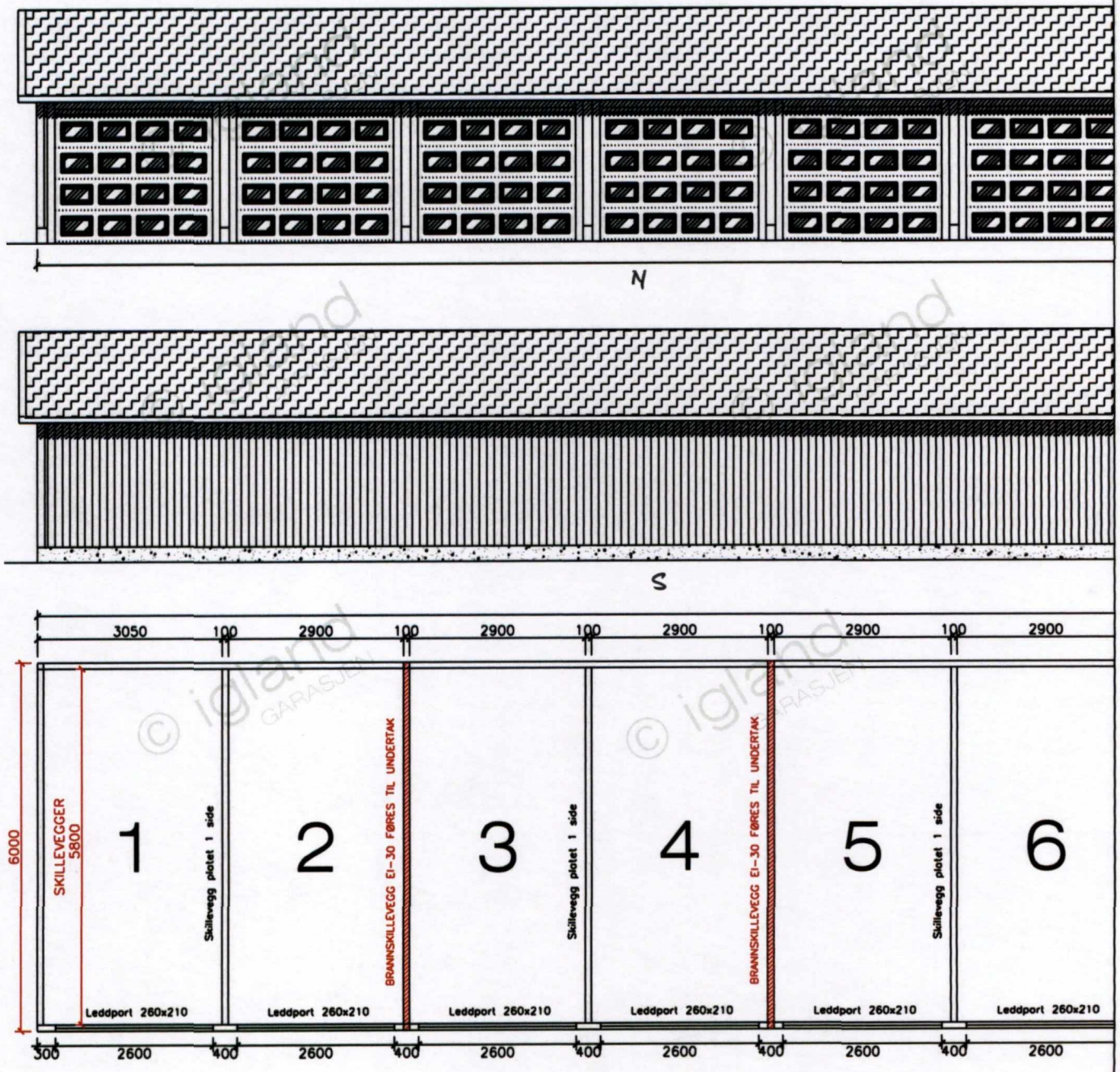
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no



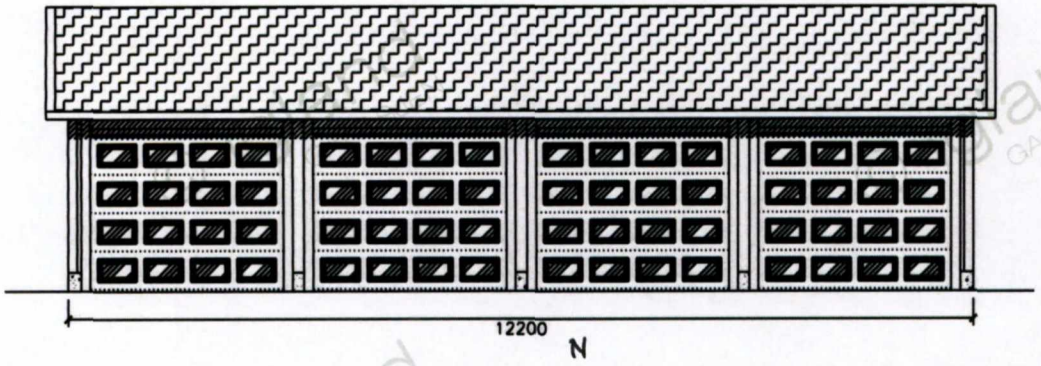
igland GARASJEN

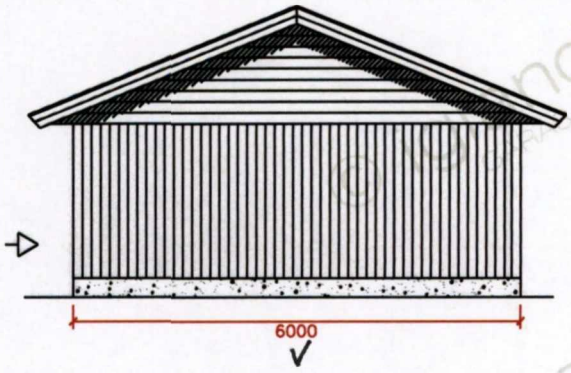
Bygg U2-2

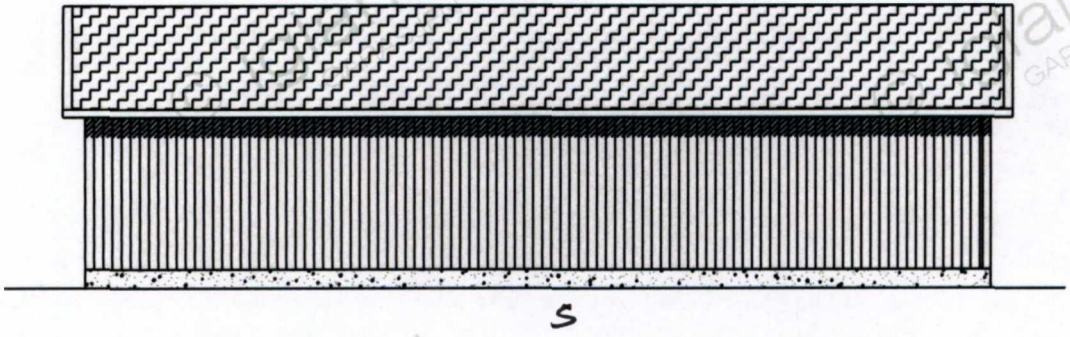


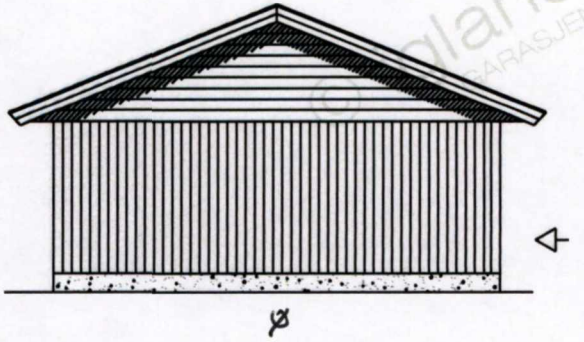
igland GARASJEN

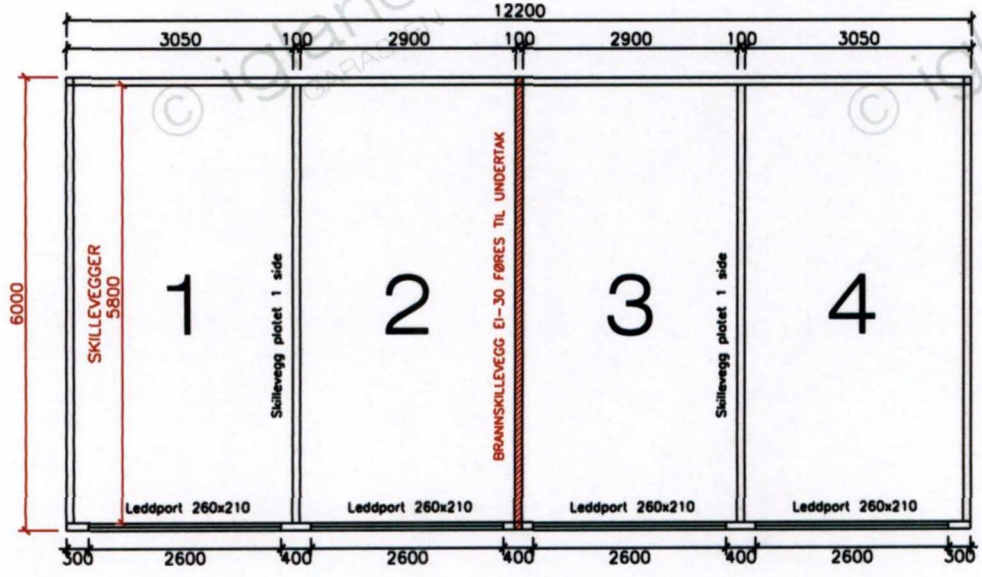
Bygg U2-3

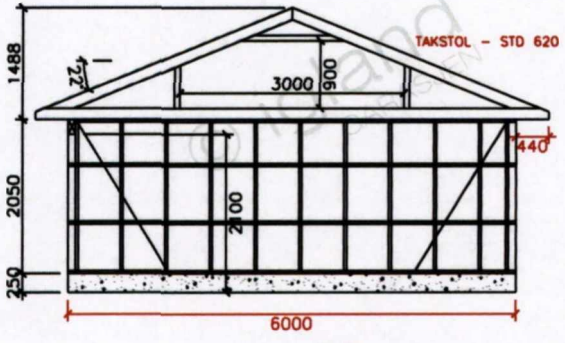










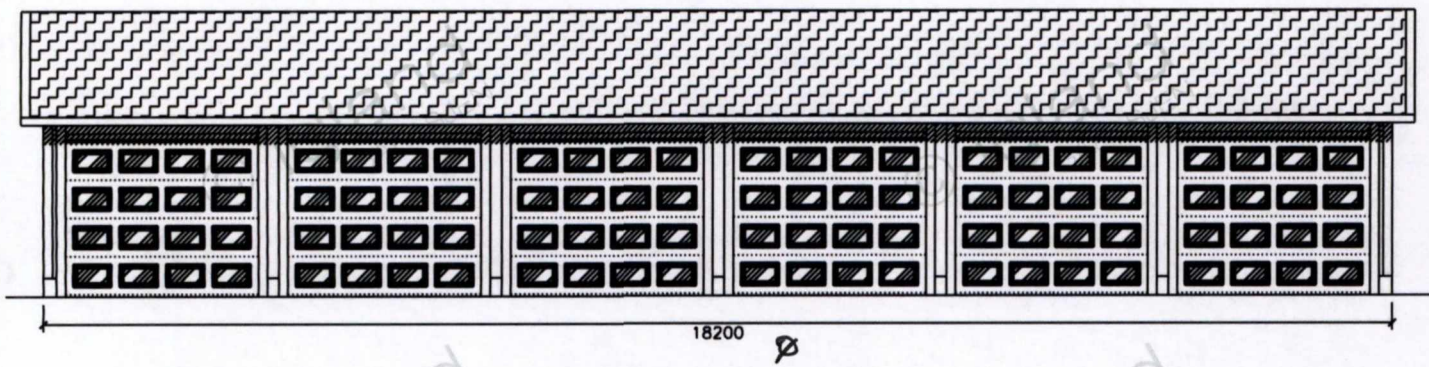


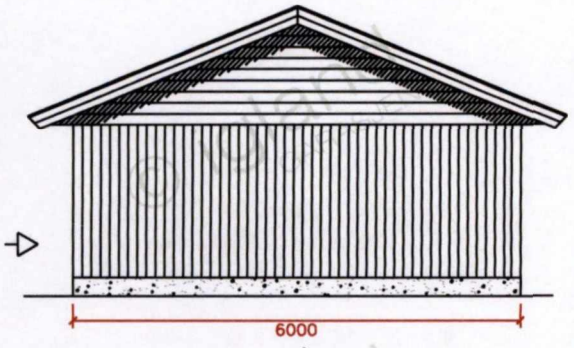
Bygg U-3

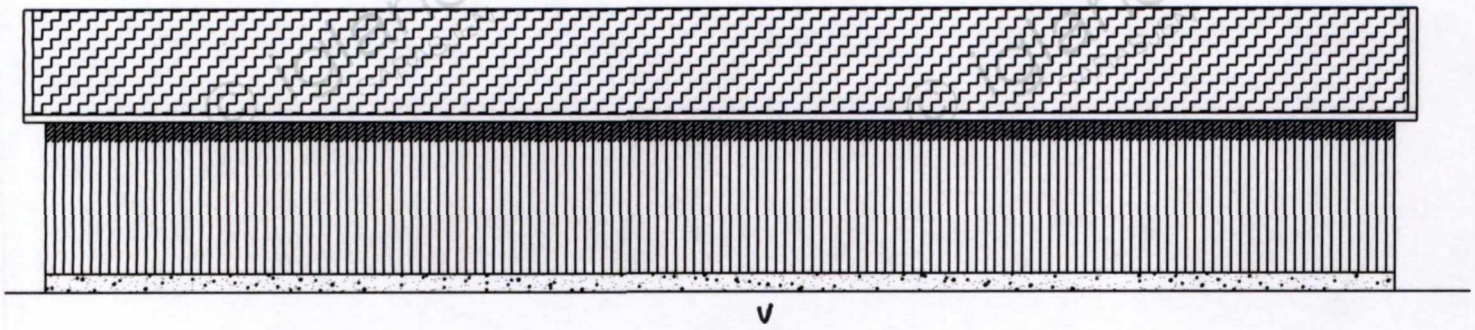
igland GARASJEN		Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
		Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=73,2 m²	BRA=69,6 m²	Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 4 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

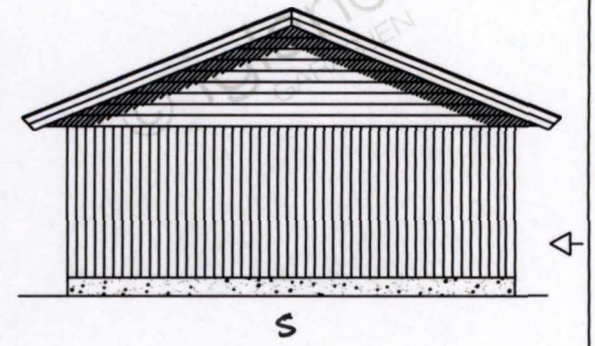
Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

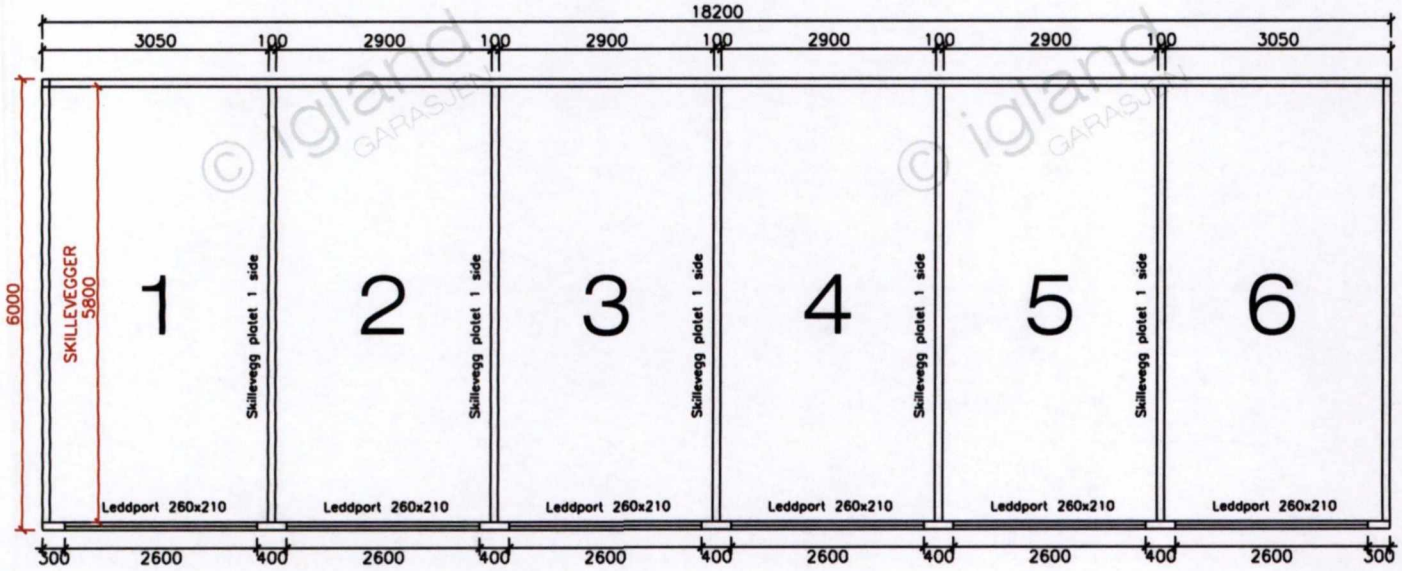
Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

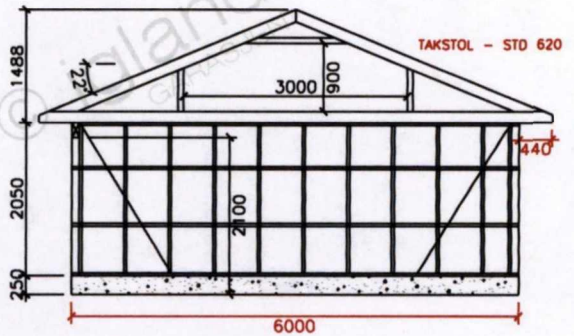










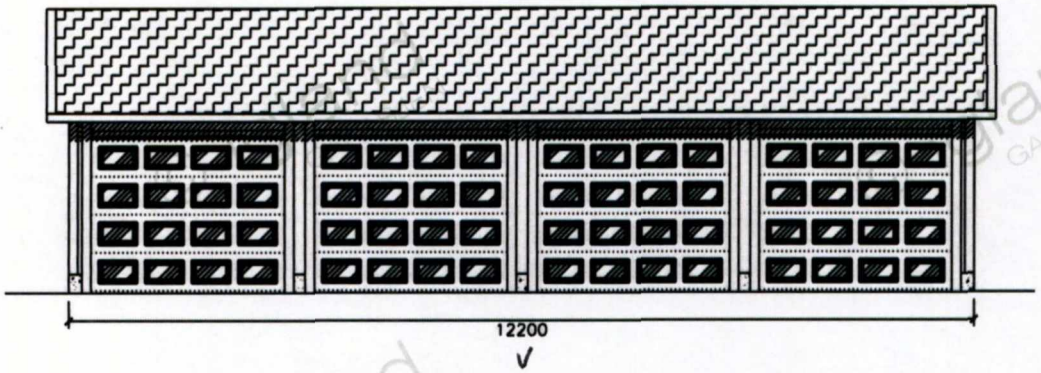


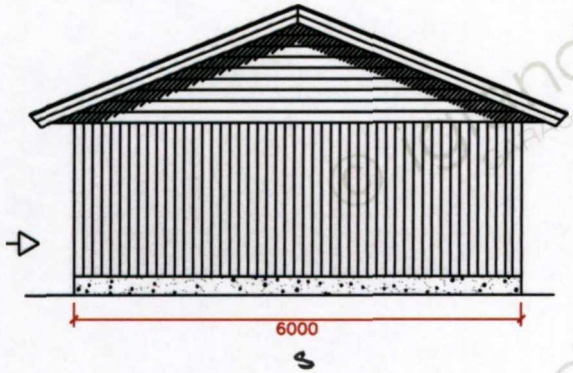
Bygg U-4

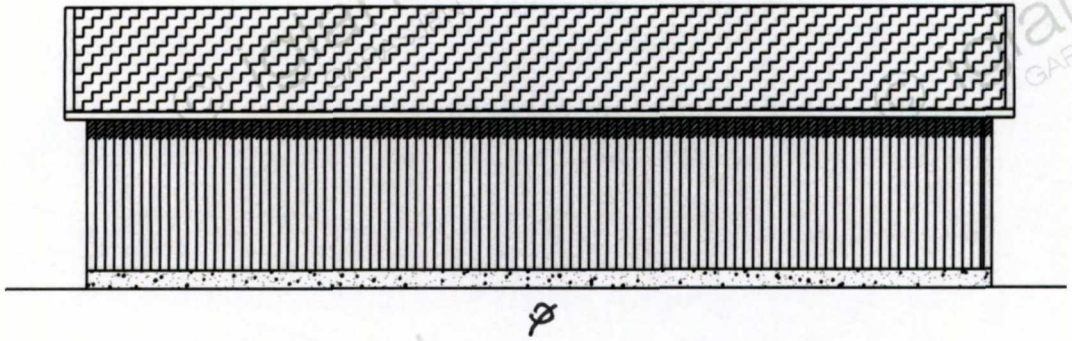
igland GARASJEN		Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
		Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=109,2 m²	BRA=104,4 m²	Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

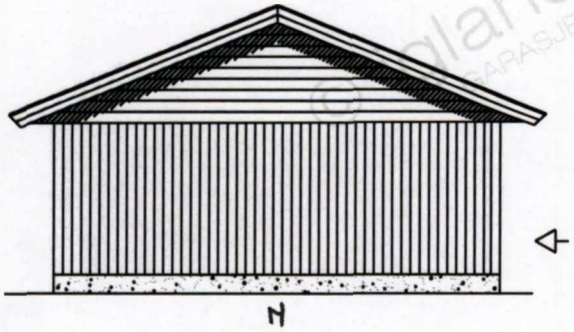
Tegningen er igland Industrier AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

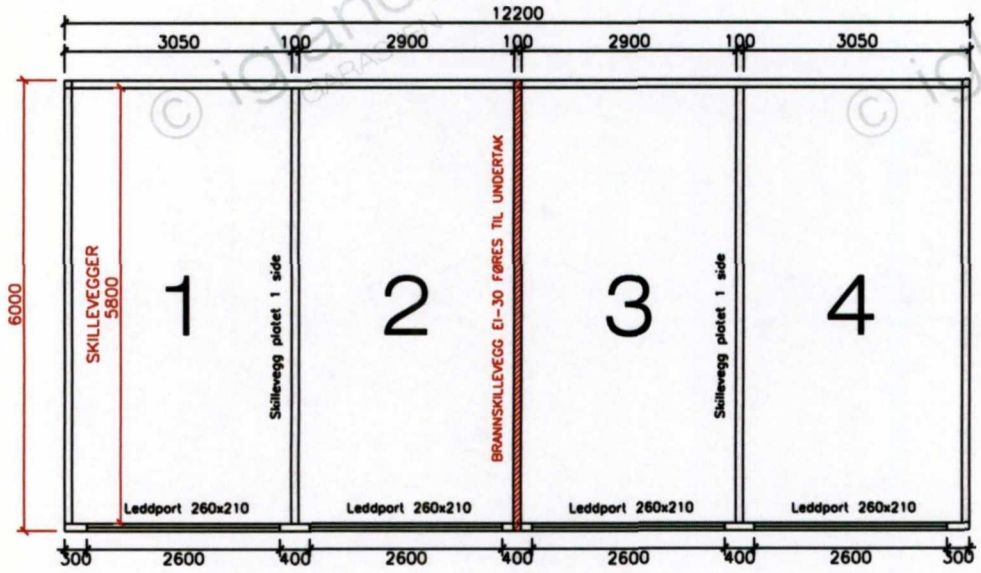
Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

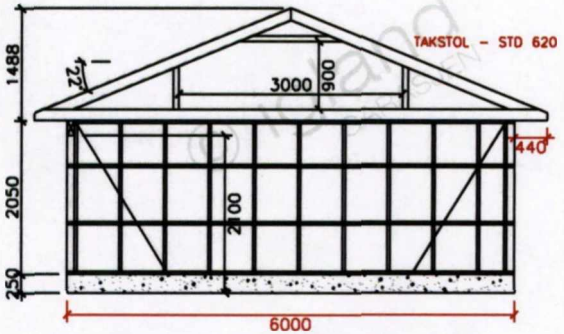












Bygg U-5

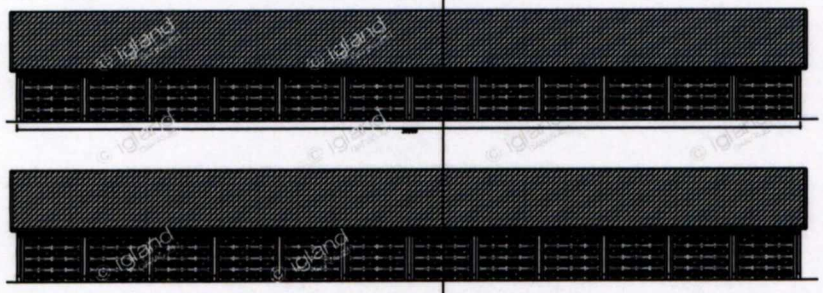
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=73,2 m²	BRA=69,6 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 4 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

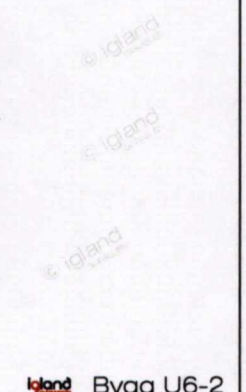
Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

TEGNINGSOVERSIKT - BYGG U-6 (dobbel rekke 24 rom)

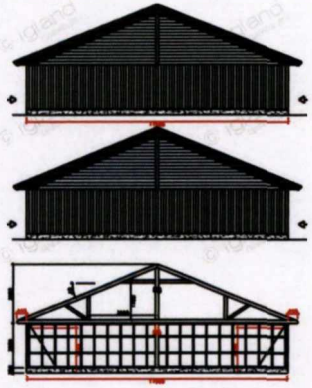
SKOGEN BSE - SIGGERUD



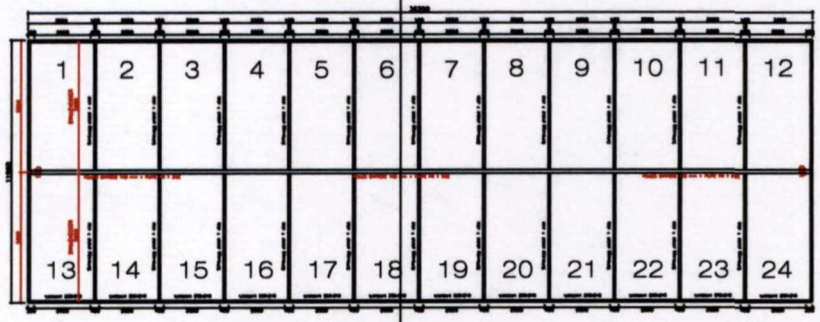
Bygg U6-3



Bygg U6-2

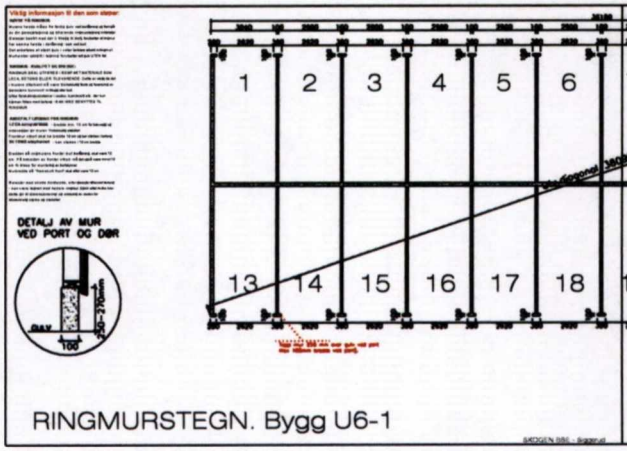


Bygg U6-1

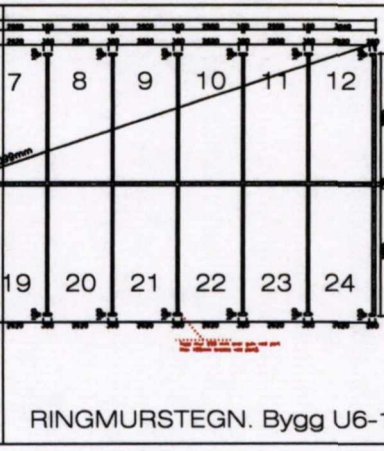


Bygg U9-5

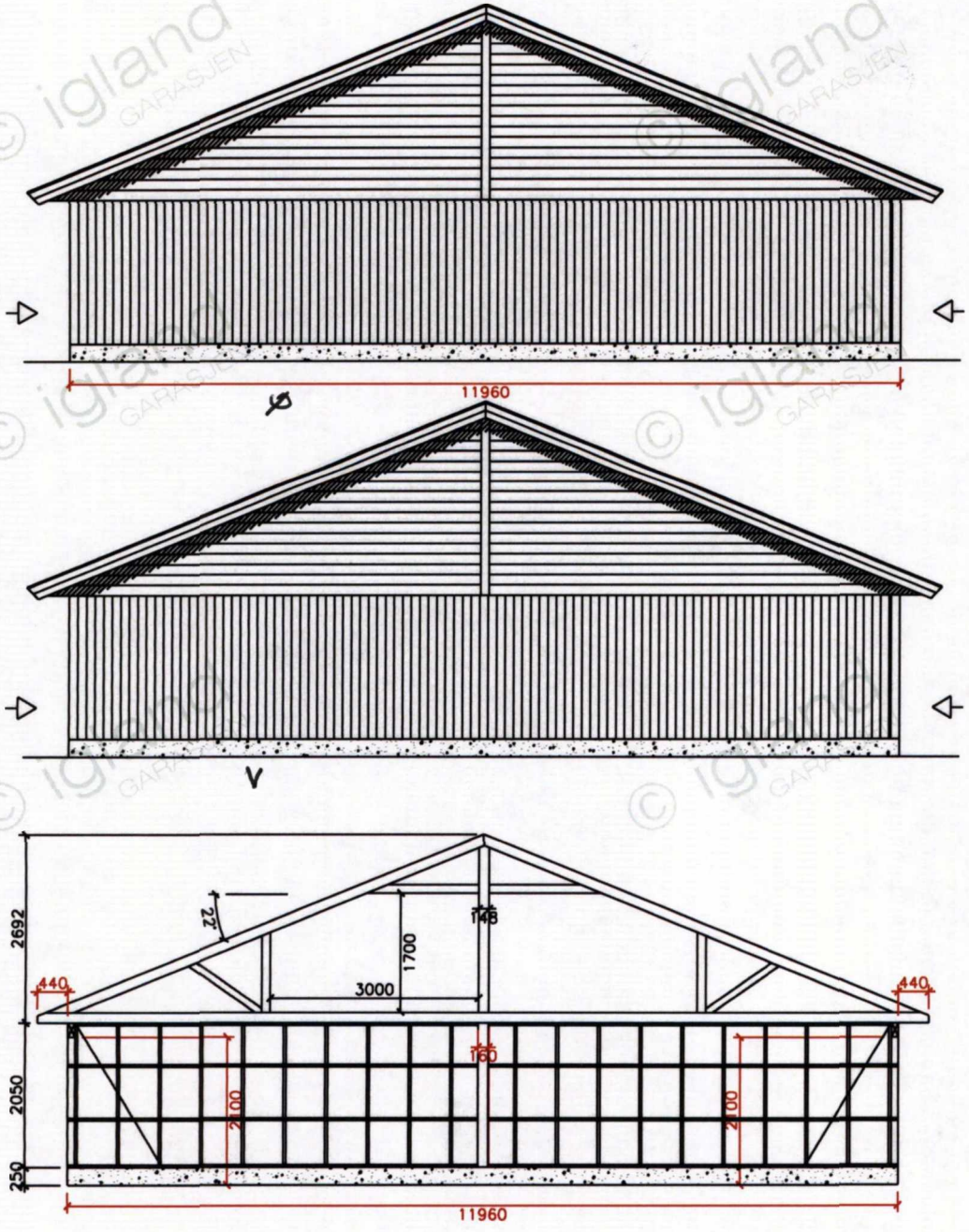
Bygg U6-4



RINGMURSTEGN. Bygg U6-1



RINGMURSTEGN. Bygg U6-1

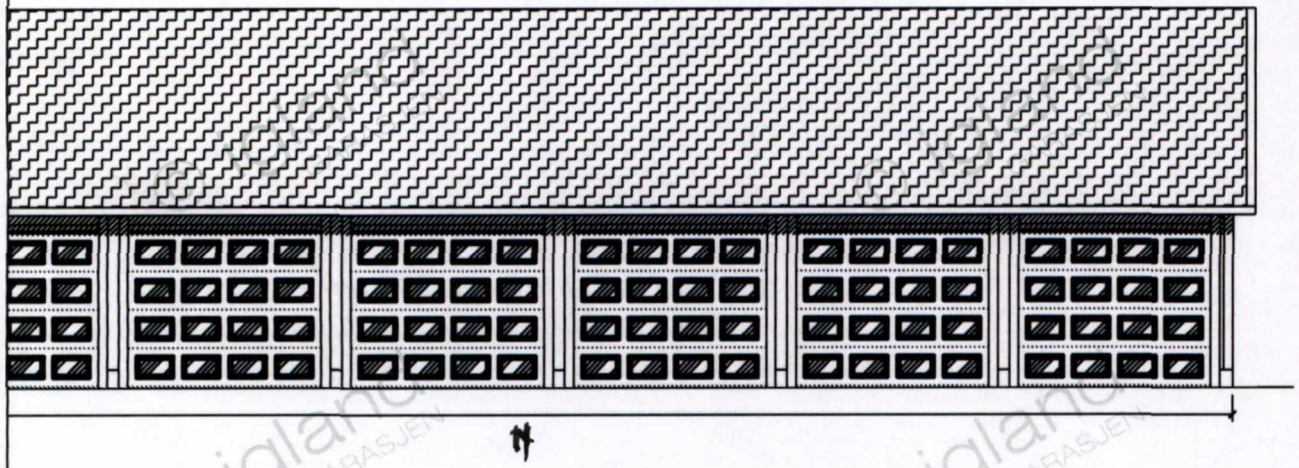


Bygg U6-1

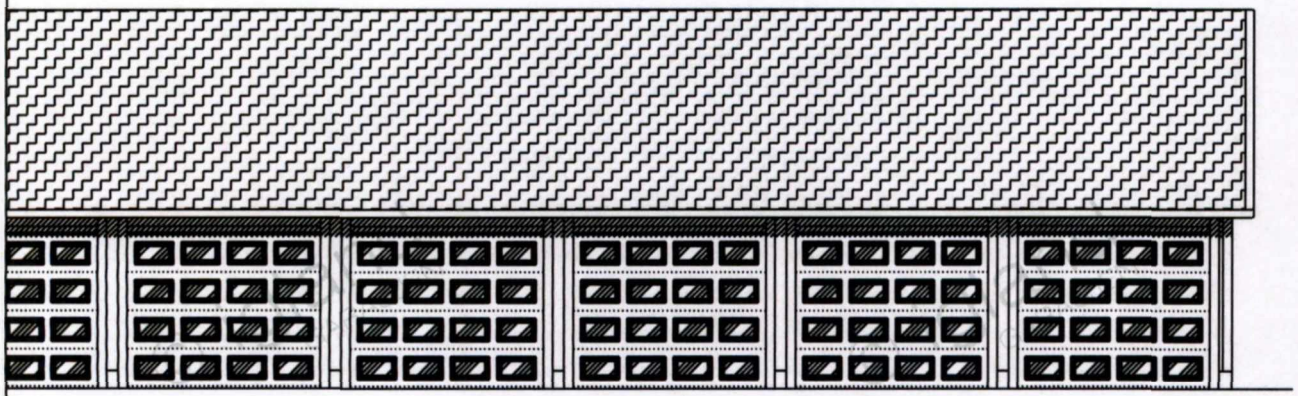
igland GARASJEN		Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
		Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=433,0 m²	BRA=423,4 m²	Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 30.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Dobbel 24 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

Tegningen er igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no



N

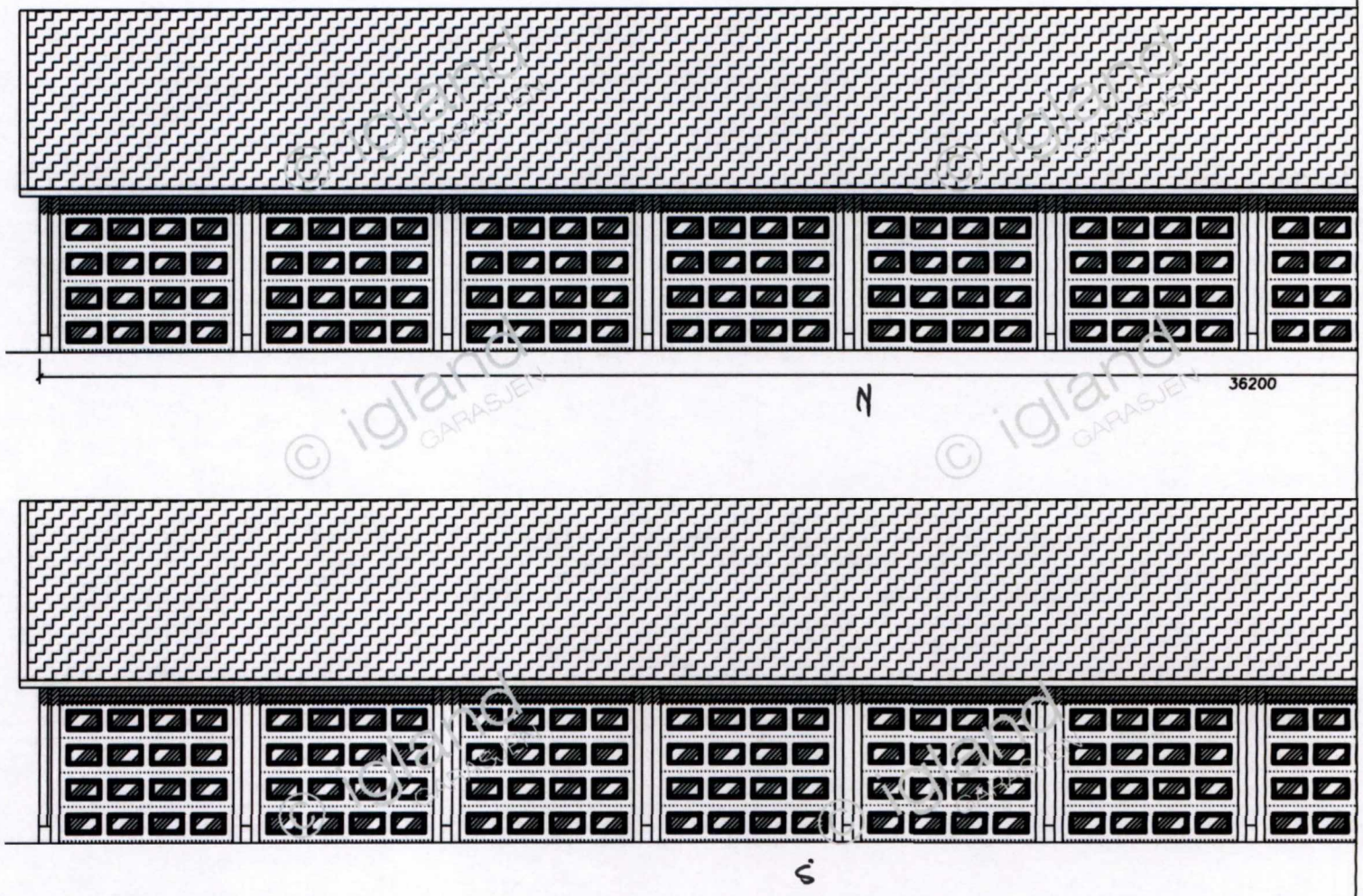


S

igland GARASJEN

Bygg U6-2

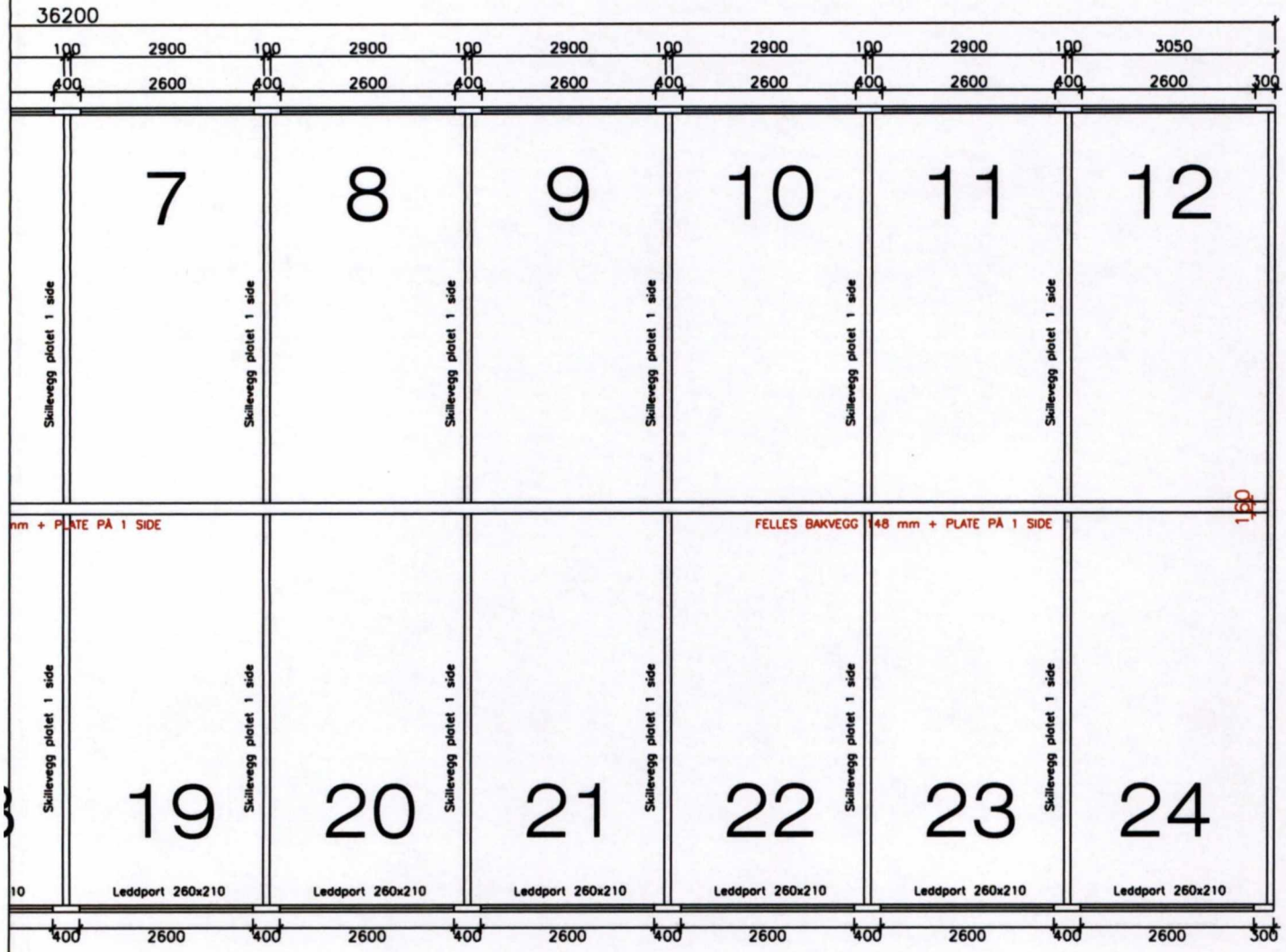
SKOGEN BSE - Siggerud



igland GARASJEN

Bygg U6-3

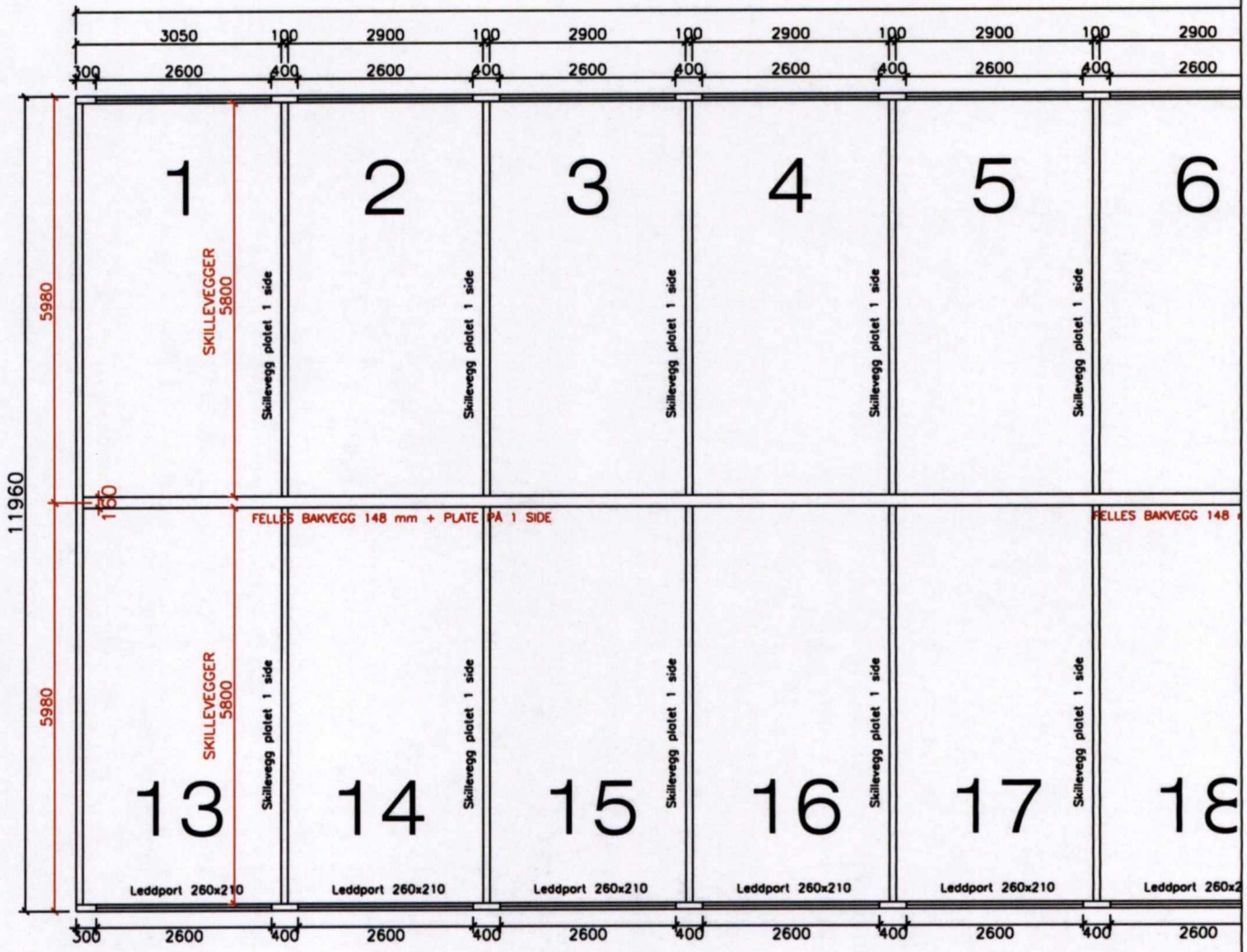
SKOGEN BSE - Siggerud



igland GARASJEN

Bygg U6-4

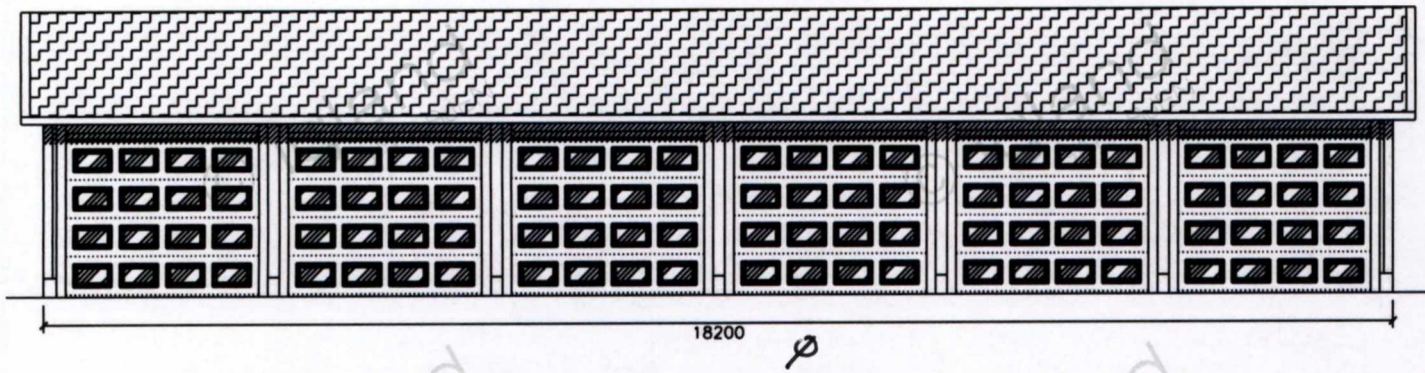
SKOGEN BSE - Siggerud

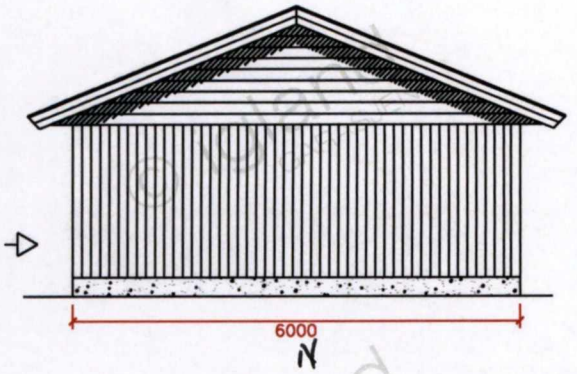


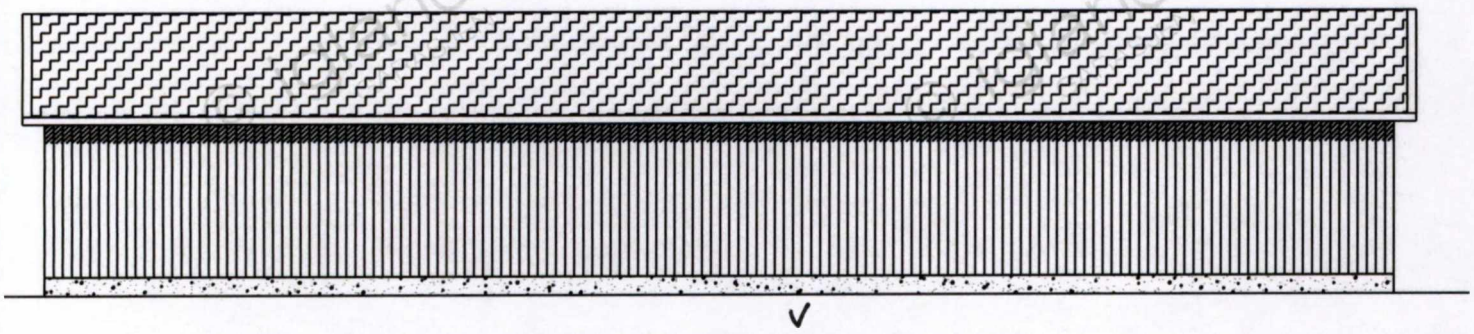
igland GARASJEN

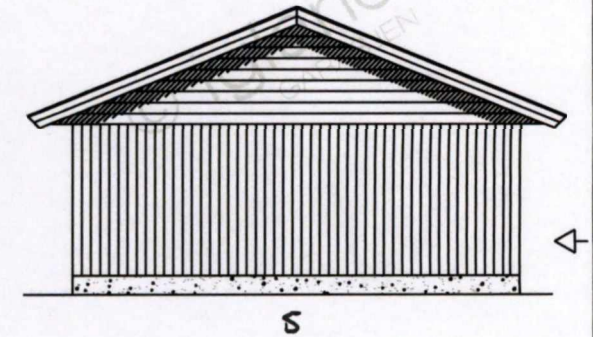
Bygg U9-5

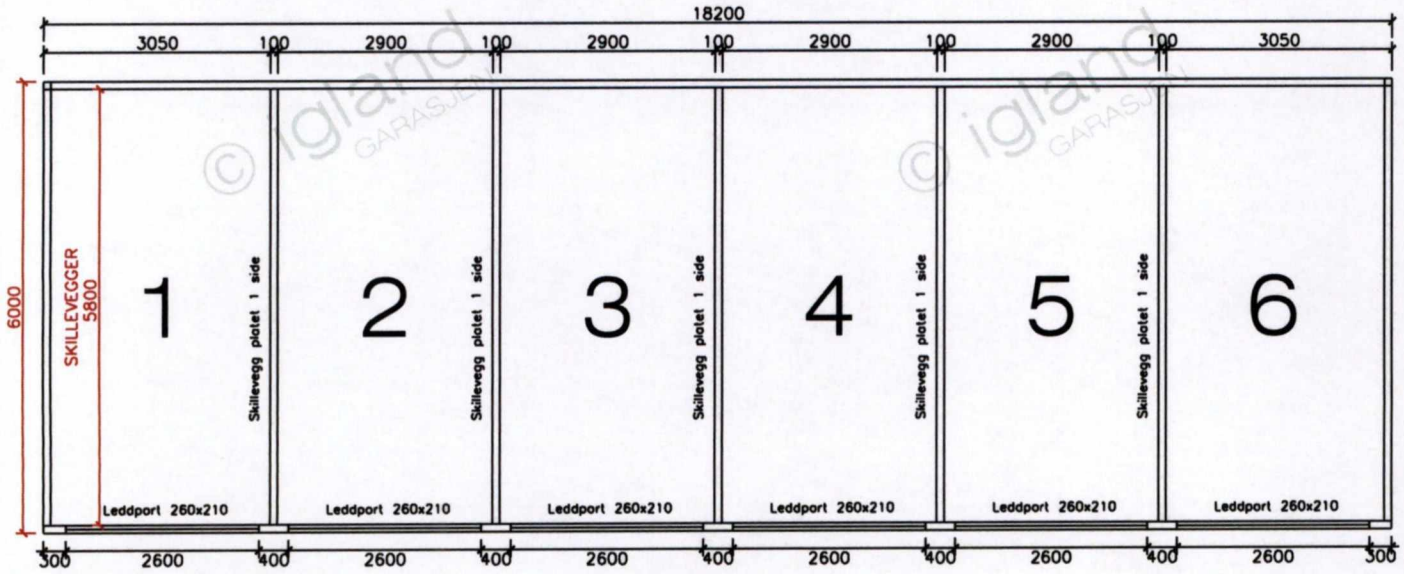
SKOGEN BSE - Siggerud

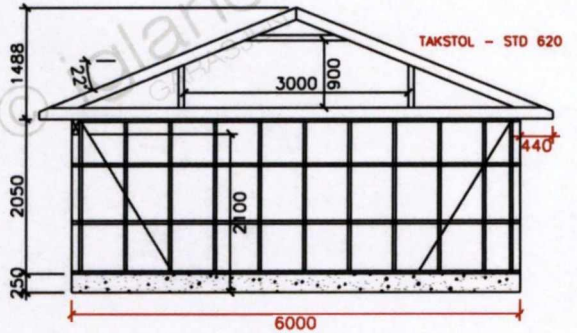










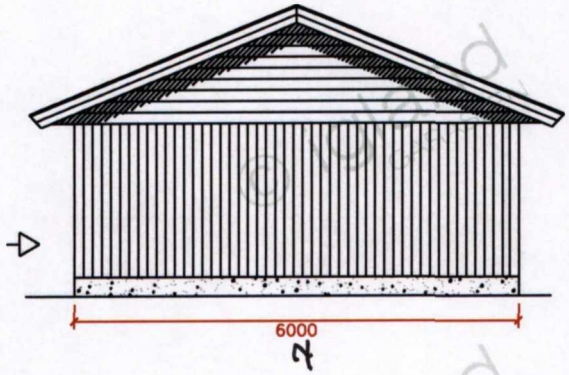


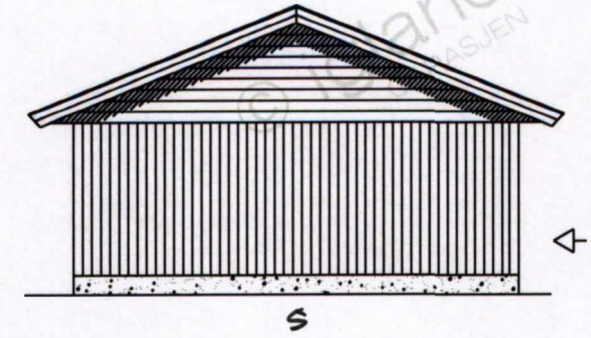
Bygg U-7

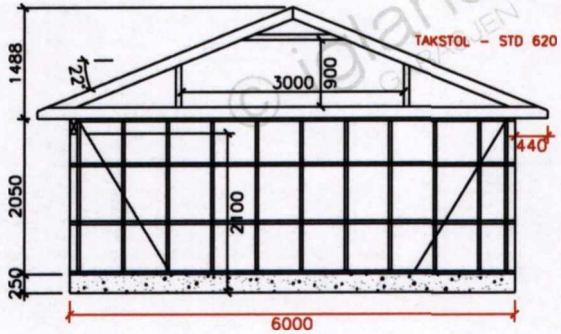
igland GARASJEN	Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud			
	Kundenr: 0000			Konstr/tegnet: FRH
BYA=109,2 m²	BRA=104,4 m²	Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 6 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud

Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no





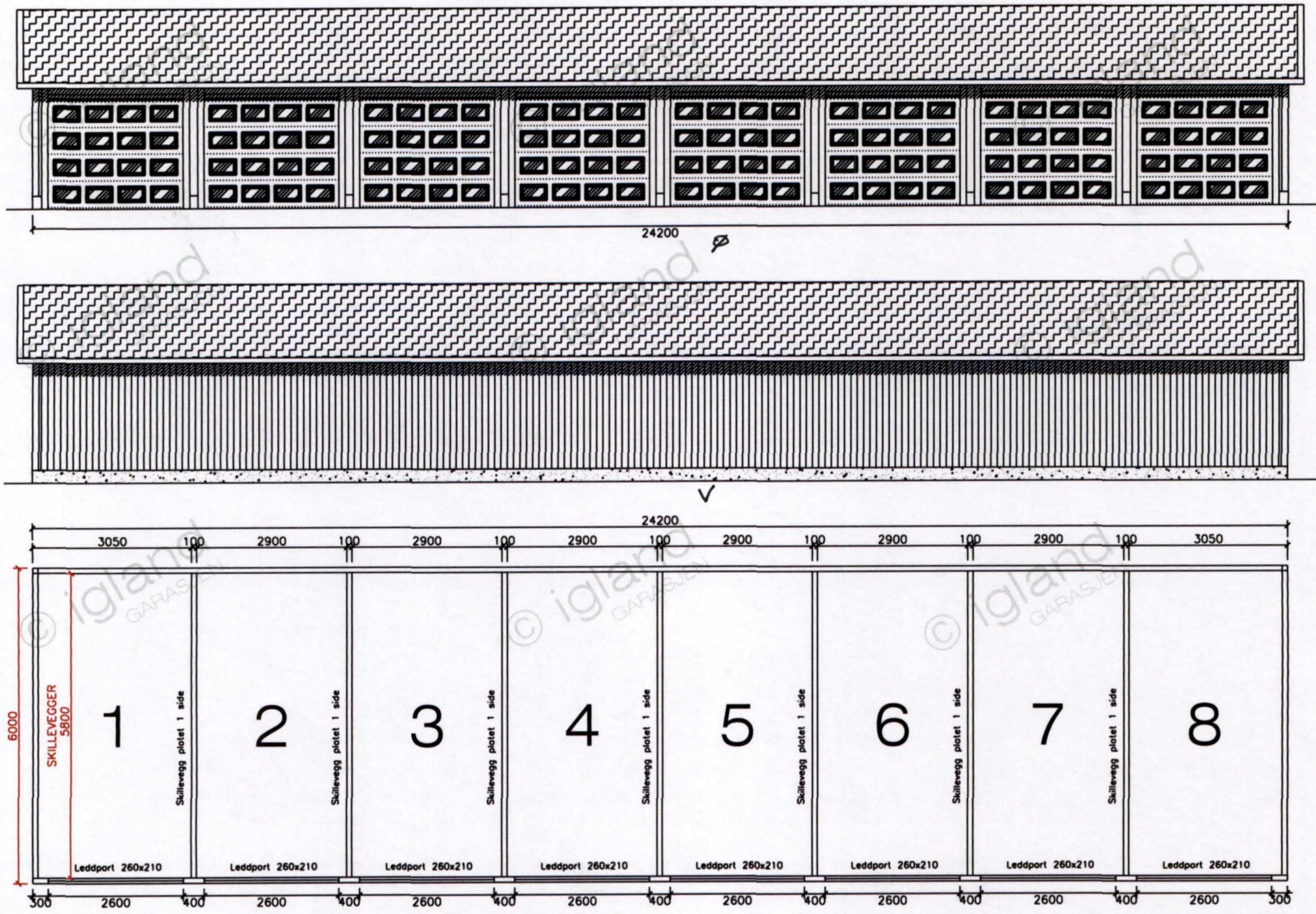


Bygg U-8

igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=145,2 m²	BRA=139,2 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 8 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

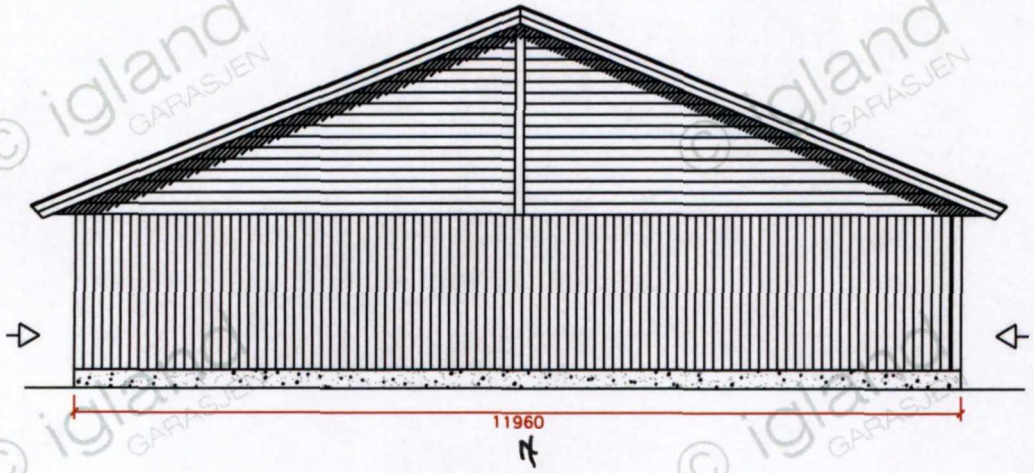
Tegningen er igland Industrier AS´s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

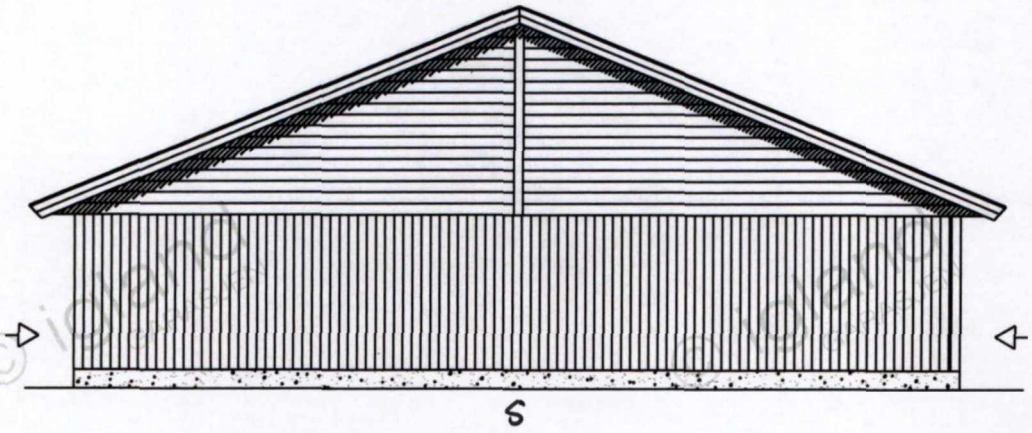
Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

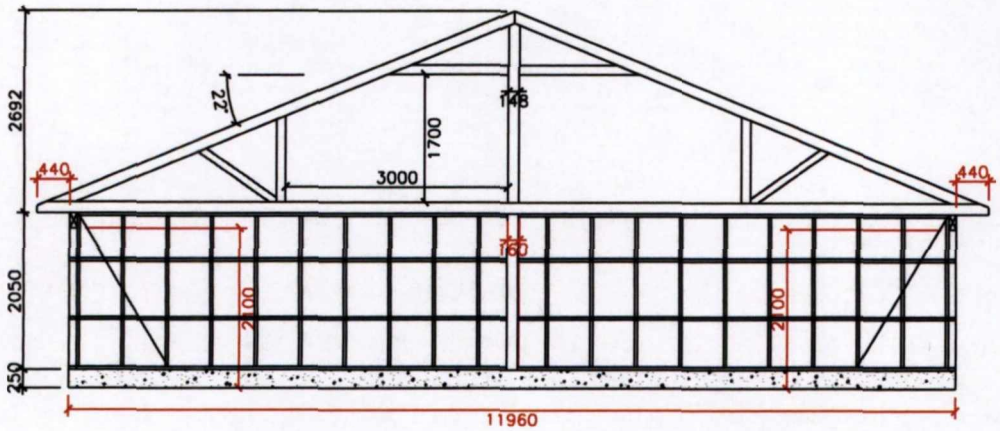


igland GARASJEN

Bygg U-8





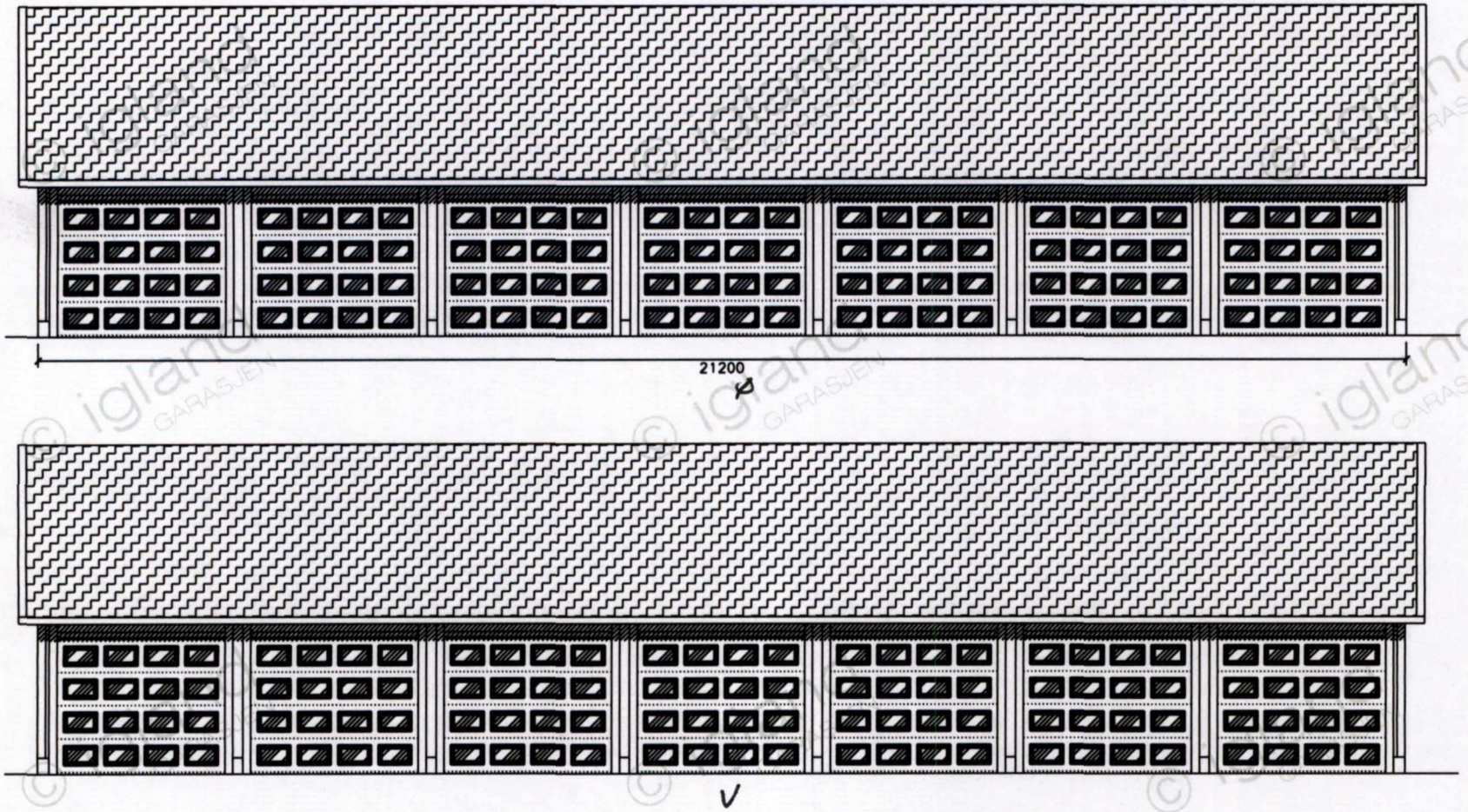


Bygg U9-1

igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=253,6 m²	BRA=247,0 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 30.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Dobbel 14 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er igland Industrier AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no

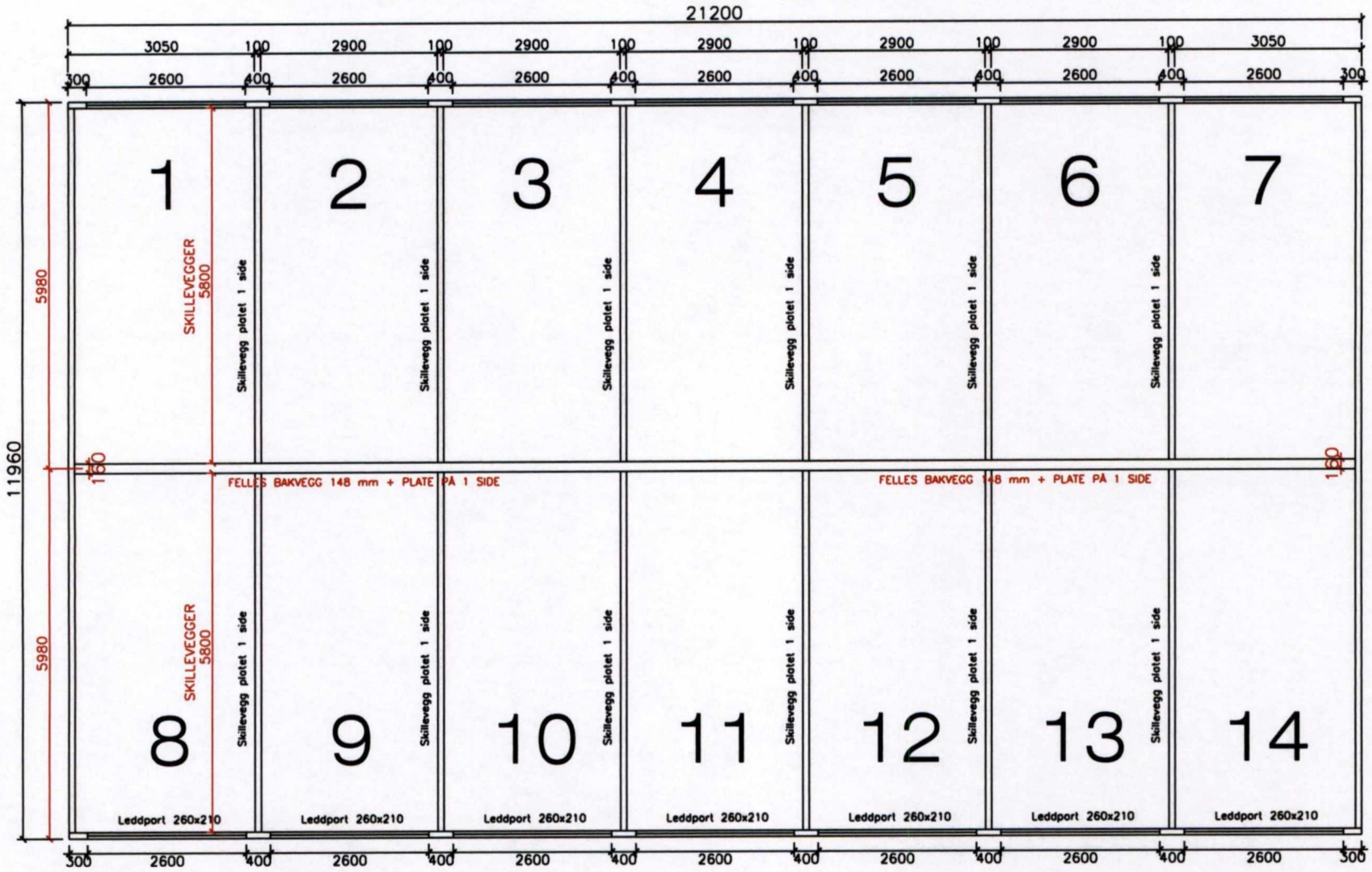


© igland GARASJEN

igland GARASJEN

Bygg U9-2

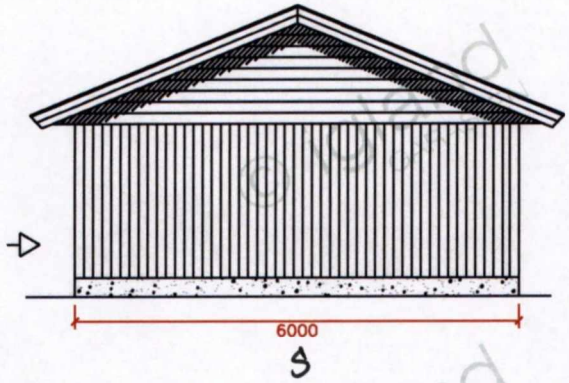
SKOGEN BSE - Siggerud

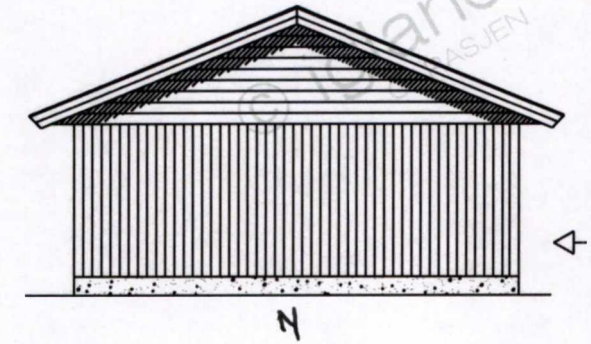


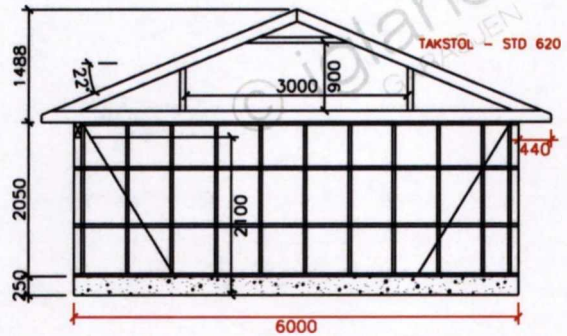
igland GARASJEN

Bygg U9-3

SKOGEN BSE - Siggerud





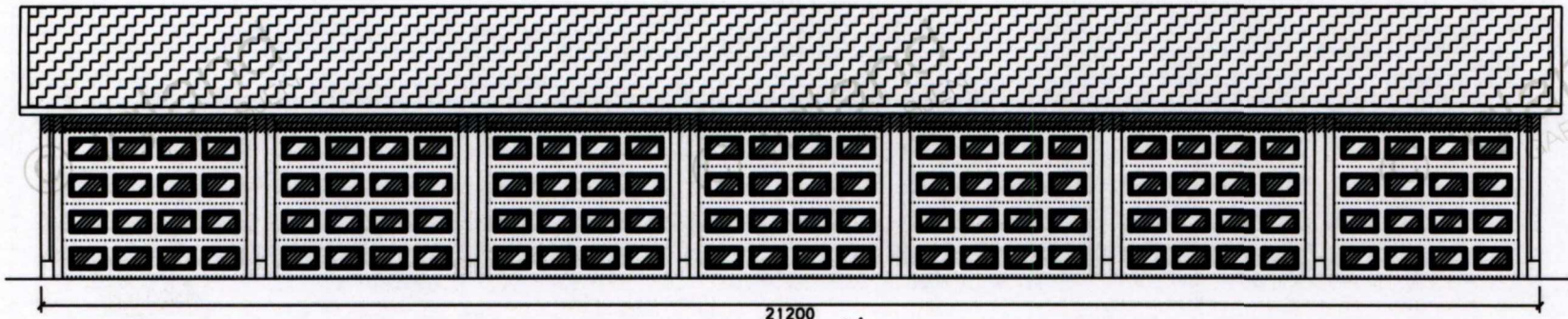


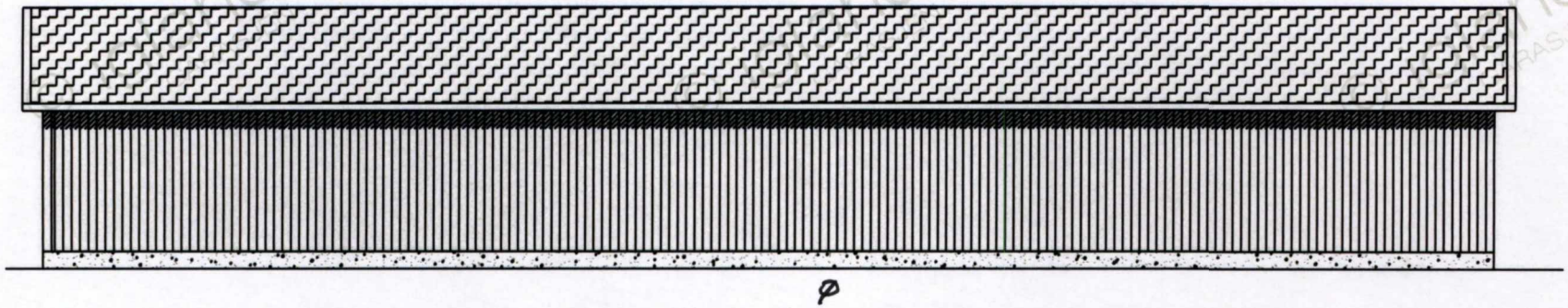
Bygg U-10

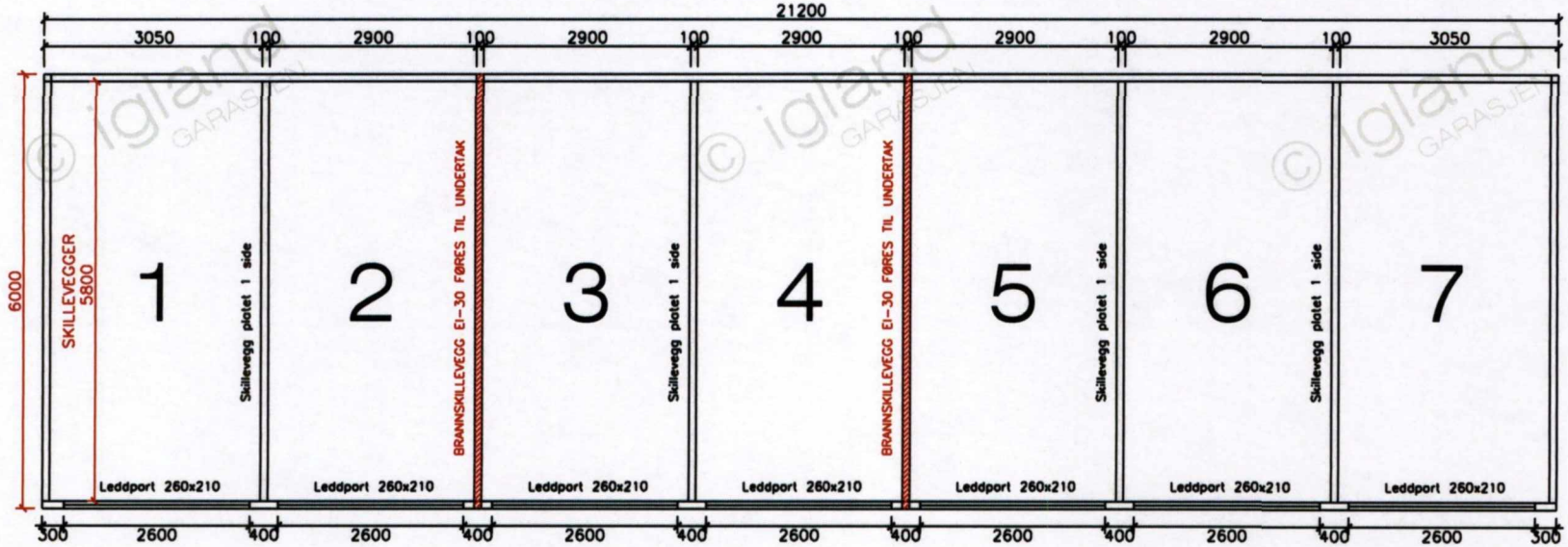
igland GARASJEN			Byggherre: SKOGEN BSE - Siggerud		
			Kundenr: 0000		Konstr/tegnet: FRH
BYA=127,2 m²	BRA=121,8 m²		Ordrenr: SO-97103	Takvinkel: 22°	Dato: 29.01.15
Gnr: 104	Bnr: 294	Målestokk: 1:100	Modell: Rekke 7 rom	Tegningsnr: Skogen BSE - Siggerud	

Tegningen er igland Industrier AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@igland.no







igland GARASJEN

Bygg U-10

Tekn. sjef.

Skogen Borettslag,
v/ A/L Norske B.B.L.
Trondheimsvn. 84-86,
Oslo 5.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Meisevn

Journalnr.
460/68
Dato, avsluttende synsforr.
10/4-1975.

Arbeidssted	Meisevn.1-2-4,Siggerud. Gnr.104 bnr.294.
Arbeidets art	Nybygg 3 hus å 4 leiligheter A,B,C,D = 12 leiligheter.
Bygningens art	Boliger.
Byggherre	Ski B,B.L. v/ A/L.N.B.B.L. Postb.6517,Rodeløkka,Oslo 5.
Byggemelder	" " " " " " " "
Ansvarshavende	Ing.Alf Nygaard,Ing.K.Braathen,Ing.E.N.Nilsen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Se brev av 10/4-1975 fra Ski Bygningsråd til Skogen Borettslag. Sak: Ferdigattest for Skogen Borettslag. Eventuelle pålegg fra brann- og feiervesenet må etterkommes.

Kopi sendes:
Skogen Borettslag v/ Gustav Fr. Huseby, Siggerud.
N. B.B.L.
Ski B.B.L.
Ski bygningsråd
bygn.kontr.
teknisk sjef
brannsjefen

Ski den 23/4-1975.

Kåre Eriksen
bygn.kontr.

Bernt Stadven
bygningssjefen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Ski kommune

Grimstad Industrier AS
Reddalsveien 47

4886 GRIMSTAD

Vår ref.: KIM/LANGEI	Deres ref.:	Arknr.: GNR 104/294 - Jnr.: 15/1085-22 13312/16	Dato: 11.04.2016

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 06.04.2016.

Tiltaket:	utskifting av garasjerekker
Byggested:	Skogen Boligsameie, Siggerud, gnr./bnr. 104/294.
Tiltakshaver:	Skogen Boligsameie v/Arne G. Ruud Olsen
Ansvarlig søker:	Grimstad Industrier AS

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Kopi:
Skogen Boligsameie v/Arne G. Ruud Olsen, Måltrostveien 4B, 1404 Siggerud
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen

Ark. 504.4/41

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 21.06.89



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIGGERUD, KVARTAL K

Reguleringsplankart stadfestet 28.05.68

Dato: 21.11.88

Mindre endring vedtatt 8.10.2015
- *Tatt ut § 3h*
- *Tatt inn nye §§ 6,7 og 8*

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

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse, *uteoppholdsareal, parkeringsplass, vegetasjonsskjerm*

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

b. Frisikt
Terrenget 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 fluktlinjen.

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 plasseringen 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.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

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

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

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
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 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-ag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig. Garasje/parkeringsplass kan eventuelt legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av bygningsrådet.
Når garasjen er plassert på samme tomt/parsell som boligen kan biloppstillingsplassen legges i innkjørselen til garasjen. Dette aksepteres ikke når garasjering skjer ved fellesanlegg for mer enn to boliger.

Inn- og utkjøring samt avkjørsel fra veg, skal være oversiktlig og trafikksikker. Plassering av garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan i tilknytning til byggemelding 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 vegbanen.

§ 6 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal skal være felles for eiendommen gnr. 104, bnr. 294.

§ 7 PARKERING

Parkeringsplassen skal være felles for eiendommen gnr. 104, bnr. 294.

Atkomst skal være fra Svaleveien som vist på plankartet.

Ved siden av søndre garasjerekken kan det kun etableres to overflateparkeringsplasser. Resterende grøntområdet / eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 8 VEGETASJONSSKJERM

Det skal oppsettes skjerm langs nordgrensen for parkeringsplassen i form av voll eller en kombinasjon voll / skjerm med en høyde på 2,25 – 2,5 meter over parkeringsplassens dekke / garasjegulvet til garasjen U6. Skjermingen må være etablert før parkeringsplassen utvides / tas i bruk. Vollens side mot nord skal være beplantet og barklegges.

Høyden på forstøtningsmur eller en eventuell ekstra skjermvegg skal være maks 1,5 m. En eventuell skjerm / gjerde i tillegg til forstøtningsmuren må plasseres / utformes slik at det ikke oppstå inntrykk av en sammenhengende høy vegg.

Mellom skjermingen og skråningsfoten til eiendommene Meisveien 2a-d og Svaleveien 13 a/b skal det sikres en gangforbindelse med en bredde på minst 2,0 m. Dette arealet skal være tilsådd.

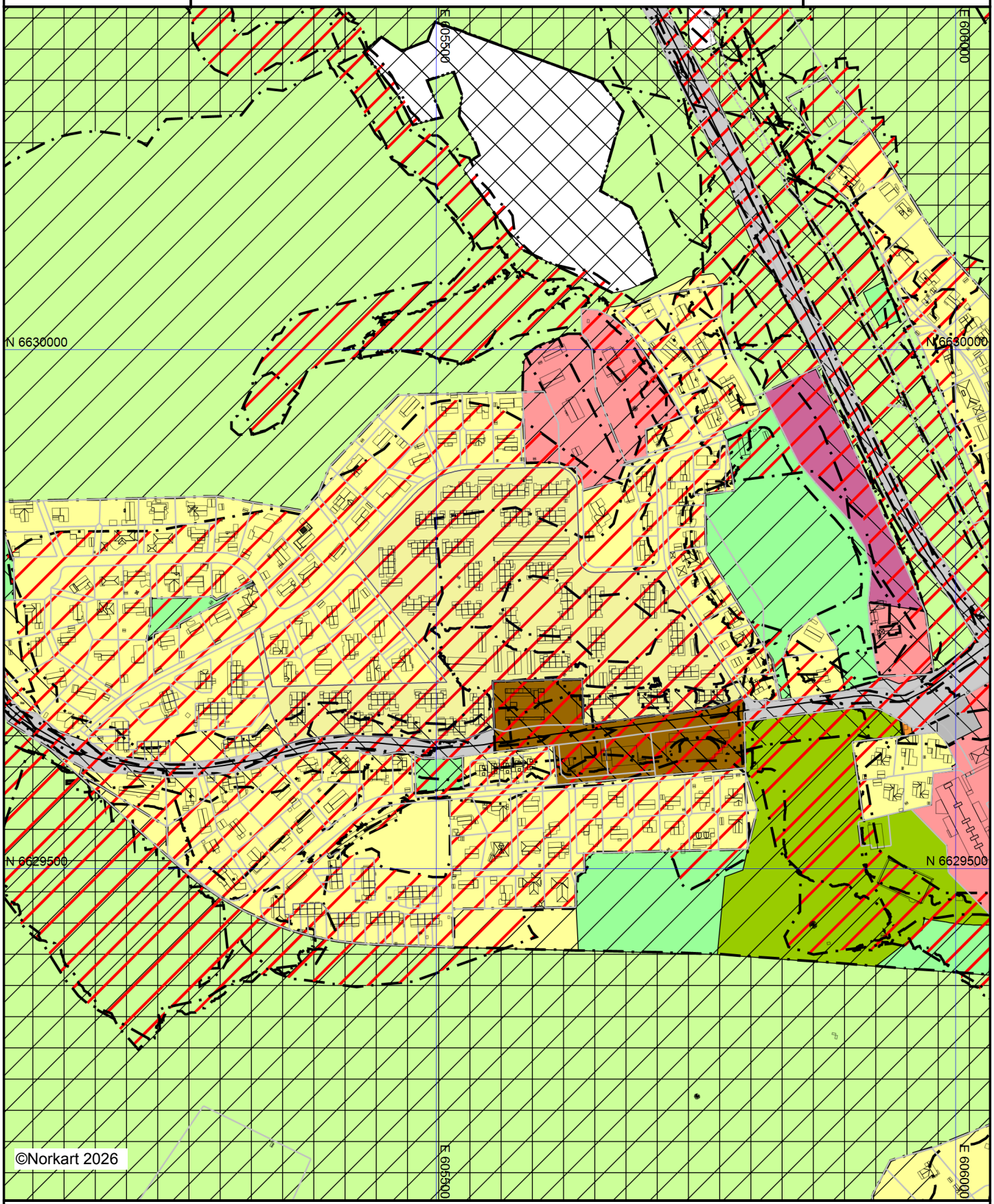
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/294/0/102
Adresse: Meiseveien 1B
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Ark. 504.4/46

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89.



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIGGERUD, KVARTAL L1

Reguleringsplankart stadfestet 20.08.69.

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, sammenhengende småhusbebyggelse offentlig trafikkområde

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

b. Frisikt
Terrenget 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 verre 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. Nybebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan i den forbindelse kreve at byggemelding også viser fasadeoppriss av nabobygninger, eventuelt at planlagt og eksisterende bebyggelse er vist i modell. 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.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

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. 3 5d.

c. Byggehøyder
Maksimal. gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
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 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.
Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/ parsellen. Før byggerapen behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg. Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig. Garasje/parkeringsplass kan eventuelt legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av bygnings rådet.

Når garasjen er plassert på samme tomt/parsell som boligen kan biloppstillingsplassen legges i innkjørselen til garasjen. Dette aksepteres ikke når garasjering skjer ved fellesanlegg for mer ansi to boliger inn- og utkjøring jamt avkjørsel fra veg, skal være oversiktlig ore trafikksikker, Plassering av garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan i tilknytning til byggemelding 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 vegbanen.

Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

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

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

§ 18 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 bokstav b.) 34
§ 18.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 34
§ 19 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 bokstav c.) 37
§ 19.1 Hensyn landbruk, H510 (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 37
§ 19.2 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 37
§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 37
§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 38
§ 20 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 bokstav d.) 39
§ 20.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 39
§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 39
§ 20.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 40
§ 20.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 40
§ 21 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 bokstav e.) 40
§ 21.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 41
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 44
§ 22 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 44
Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12) 45
Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 45
Hensynssone H570_2 Kulturmiljø 45
Hensynssone H570_6 Enhetlige boligområder 45

Plankart og bestemmelser

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

Kommuneplanens arealdel består av:

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

Definisjon av retningslinje

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

Separate avløpsanlegg skal ikke brukes i tettbygde strøk.

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

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

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

§ 4.2 Overvann

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

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

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

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

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

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

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

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

Bebyggelse og uteanlegg skal plasseres og utformes slik at det

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Definisjon av verdifull vegetasjon

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

Definisjon av naturarealer

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

Definisjon av stort tre

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

Definisjon av arkitektonisk variasjon

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

§ 7.2 Bo- og boligkvalitet

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

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

Retningslinjer:

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

§ 7.3 Boliger uten krav til heis

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

Retningslinje:

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

§ 7.4 Fellesarealer i boliger

Retningslinjer:

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

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

§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter

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

Definisjon av hybel

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

Definisjon av hybelleilighet

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

§ 7.6 Friluftsanlegg

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

§ 7.7 Belysning

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

Retningslinjer:

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

§ 7.8 Trinnvis utbygging

Flomveier

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

Universell utforming

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

Lekeplasser

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

§ 7.9 Klimagassregnskap

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

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

Definisjon av vesentlig naturinngrep

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

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

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 8.1 Beregning

a) Størrelse

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

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

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

Definisjon av prioritert utbyggingsområde

De prioriterte utbyggingsområde vises på temakart #1

Definisjon av uteoppholdsareal

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

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for MUA:

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealene skal også tilfredsstille krav i § 8.2.

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

§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal

Arealene skal:

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

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

Gangadkomster til felles utearealer skal oppfylle krav til universell utforming.

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 9.1 Utforming og innhold

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

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

Lekeplassene skal ha trafikksikker gangadkomst fra barnas bolig.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 9.2 Arealkrav

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

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

§ 9.3 Terreng

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

§ 9.4 Avstand

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

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

Gangveien skal være trafikksikker og trygg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel

a) Antall parkeringsplasser

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

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

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for parkering:

- Parkeringsarealet
- Teoretiske etasjeplan i rom med stor høyde

b) Antall gjesteparkeringsplasser

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

c) Antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

Retningslinjer:

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

§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil

a) Plassering av parkeringsplasser

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

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

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

Retningslinjer:

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

b) Utforming av bilparkeringsplasser

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

c) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel

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

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

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

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

§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6)

§ 12.1 Støy

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

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

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

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

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

Definisjon av støyfølsom bebyggelse

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

b) Plassering

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

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

Retningslinjer:

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

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

d) Begrensning av støy i bygge- og anleggsfasen

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

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

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

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

§ 12.2 Luftkvalitet

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

§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer

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

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

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

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

Definisjon av stort tre

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

§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord

a) Arealnøytralitet

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

b) Økologisk kompensasjon

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

c) Matjord

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

Definisjon av natur

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

Definisjon av dyrket eller dyrkbar jord

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

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

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

§ 13.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen
Veiens linjeføring skal bevares.

§ 13.4 Historiske veifar

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

Hensynssonen omfatter:

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

§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

Definisjon av arkitektonisk uttrykk

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

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

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

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

Bestemmelser i § 7 gjelder også for bebyggelse i LNF.

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

§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

Mulighet for merking av kyststi skal vektlegges ved nye tiltak.

§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

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

§ 15.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

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

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (TEMAKART 2)

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

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (TEMAKART 2)

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

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (TEMAKART 2)

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

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (TEMAKART 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

HENSYNSSONE H320_1 UTREDET FARESONE FLOM

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

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

HENSYNSSONE H320_2 AKTSOMHETSOMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

§ 17.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED

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

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

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

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

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

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

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

§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

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

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

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

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

Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.

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

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

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

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

HENSYNSSONE H430_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

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

HENSYNSSONE H430_5 ØSTRENG GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

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

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

HENSYNSSONE H430_7 SKORHAUGÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

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

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

HENSYNSSONE H430_9 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

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

HENSYNSSONE H430_10 KLARA SOLHEIMS VEI
Utbygging skal ikke skje før:

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

HENSYNSSONE H430_11 LEIKVOLLEN
Utbygging skal ikke skje før:

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

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

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

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

HENSYNSSONE H430_14 ROSENHOLM SYD

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

HENSYNSSONE H430_15 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

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

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

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

HENSYNSSONE H430_18 VEVELSTADÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

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

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

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

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

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

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

Utbygging ikke skje før:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 19.2 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

Retningslinjer:

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

§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi.

Retningslinje:

- Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke.

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder.

Retningslinje:

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

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder.

Retningslinje:

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

§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

Retningslinjer:

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

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

Retningslinje:

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

Viktige kulturmiljøer og kulturlandskap er:

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

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

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

Retningslinjer:

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

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

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

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

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

§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONE H820_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

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

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

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

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

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

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

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

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

Området kan utvikles med eneboliger.

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12)

Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Hensynssone H570_2 Kulturmiljø

Hensynssone H570_6 Enhetlige boligområder

Hensynssone H570_1
Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

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

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

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

Hensynssone H570_2
Kulturmiljø

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

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

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

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

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

Hensynssone H570_6
Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	102
Adresse	Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD								

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 under arbeid i nærheten
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2026	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11741/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf	
Delarealer	**Delareal**	7 262 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	34 532 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

	Delareal	9 658 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	63 392 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	63 609 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	179 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	46 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=46)	
Navn	SIGGERUD, KVARTAL L1	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.08.1969	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2034/46_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	15 621 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	1 132 m^2
	Formål	Kjørevei
Id	41 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=41)	
Navn	SIGGERUD, KVARTAL K	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.05.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3177/41_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	266 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UA
	Delareal	1 347 m^2
	Formål	Parkering
	Feltnavn	P
	Delareal	40 027 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	1 259 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	387 m^2
	Formål	Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn	VS

Id	28 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=28)
Navn	SIGGERUD GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2029/28_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 264 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 306 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201906 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201906)
Navn	VEVELSTADVEIEN 109_111_113
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Ark. 504.4/28

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIGGERUD GÅRD, SIGGERUD

Reguleringsplankart stadfestet 06.05.66
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 06.05.66

Dato: 21.11.88

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

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområder for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
-byggeområde for forretning/kontor og småindustri
-offentlig trafikkområde
-område
-fellesområde

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

b. Frisikt
Terrenget 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 i den forbindelse kreve at byggemelding også viser fasadeoppriss av nabobygninger, eventuelt at planlagt og eksisterende bebyggelse er vist i modell.
Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE A

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

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

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

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

f. Garasje/parkering
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 fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE R.

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

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

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6.00 m. Maksimal mønehøyde er 8.50 m.
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 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og 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.

§ 10. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR OG SMÅINDUSTRI

a. Området skal nyttes til forretning, kontor og annet erverv. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, andre forurensninger eller uakseptable trafikkbelastninger tillates ikke. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

b. Utnyttingsgrad
Bebyggelsen skal oppføres med plassering og dimensjoner som reguleringsplanen viser eller iht. vedtatt bebyggelsesplan.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av 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 i forbindelse med bygninger og anlegg som inngår i områdets bruk som friområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

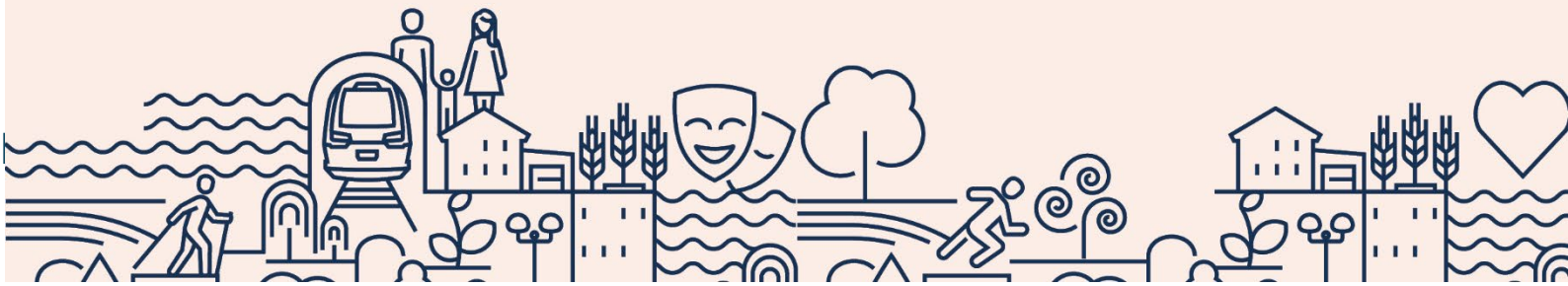
Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

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

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

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

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

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

1.2 Estetikk

Det skal:

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

1.3 Utearealer

Det skal:

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

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

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

1.4 Bo- og boligkvalitet

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

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

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

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

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

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

1.6 Næring

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

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

1.7 Handel

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

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

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

1.8 Plan for midlertidighet

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

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

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

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

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

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

1.10 Renovasjon

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

1.11 Teknisk infrastruktur

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

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

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

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

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

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

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

2.3 Matjord

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

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

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

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

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

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

2.6 Vassdrag

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

Reguleringsplanen skal:

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

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

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

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

Det skal:

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

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

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

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

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

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

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

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

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

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

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

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

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

Det skal redegjøres for:

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

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

3.3 Støy

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

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

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

3.4 Luftkvalitet

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

3.5 Elektromagnetisk stråling

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

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

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

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

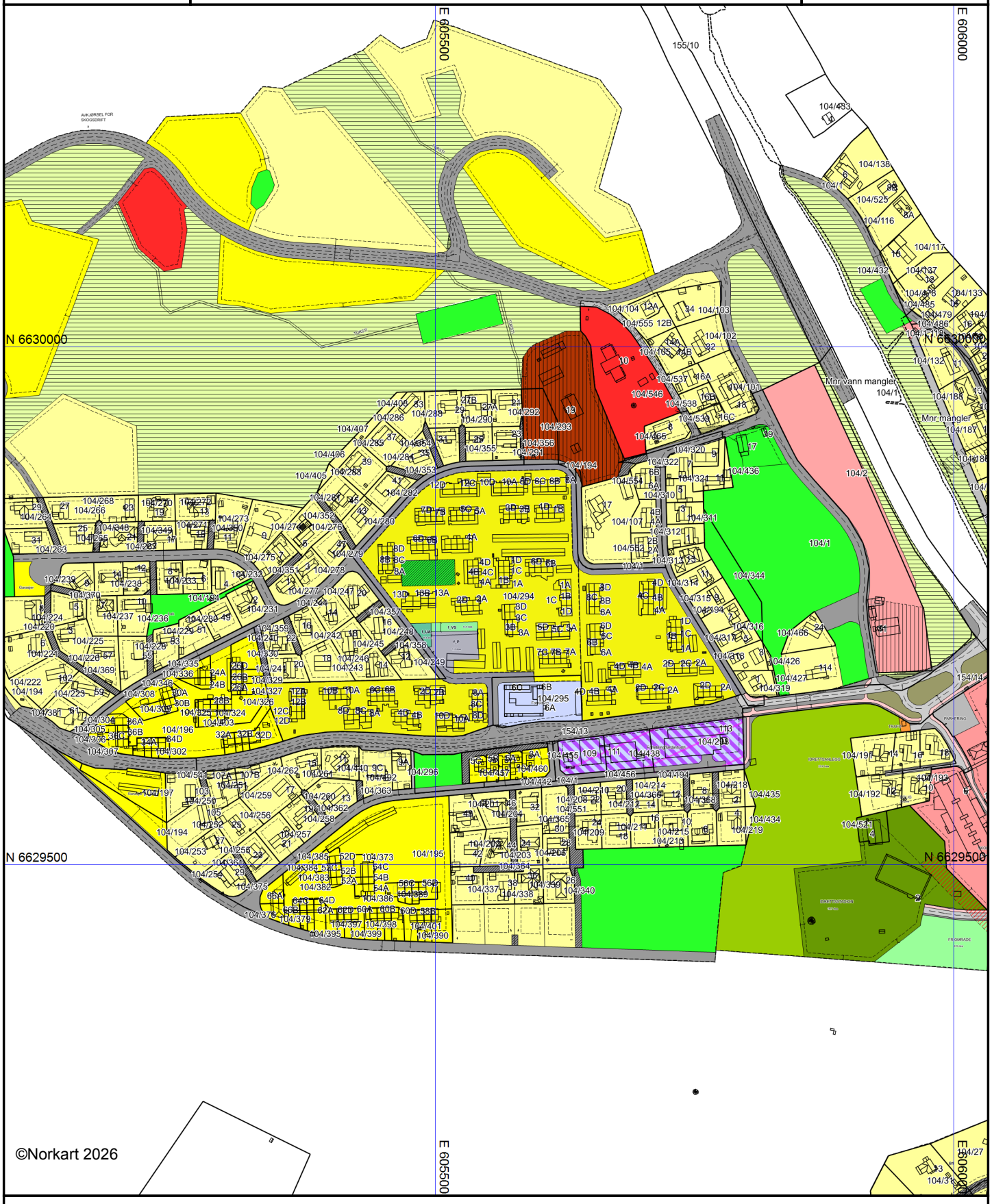
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/294/0/102
Adresse: Meiseveien 1B
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friluftsområde (på land)
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Forretning/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Idrett
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

Utskriftsdato: 22.10.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	102
Adresse	Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 485,36 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	11 383,04 kr
Sum	**26 043,44 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	89 m3	56.54	1/1	0 %	5 031,84 kr	5 031,84 kr
Forbruk vann i fjor	15%	89 m3	52.01	1/1	0 %	4 629,29 kr	4 629,29 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	89 m3	42.34	1/1	0 %	3 768,04 kr	3 768,04 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	89 m3	38.95	1/1	0 %	3 466,59 kr	3 466,59 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-87 m3	56.54	1/1	0 %	-4 918,76 kr	-4 918,77 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-87 m3	52.01	1/1	0 %	-4 525,27 kr	-4 525,27 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-87 m3	42.34	1/1	0 %	-3 683,36 kr	-3 683,34 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-87 m3	38.95	1/1	0 %	-3 388,67 kr	-3 388,67 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk vann i år	15%	177 m3	47.17	1/1	0 %	8 349,62 kr	6 958,07 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	177 m3	49.02	1/1	0 %	8 677,34 kr	7 231,08 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	2 172,46 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 933,30 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 400,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	0,00 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	78,75 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	212,25 kr
					Sum	**32 083,66 kr**	**23 366,50 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.10.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	102
Adresse	Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
60330890	2206	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	178

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

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

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

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

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

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

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

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

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

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

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA - AVTALEGIRO

KRASON PAULINA MAGDALENA
MEISEVEIEN 1B
1404 SIGGERUD

Fakturanummer	100884344
Kundenummer	625628
Fakturadato	01.10.2026
Forfallsdato	**20.10.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**2269,59**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 104/294/0/102/3174 - Meiseveien 1 B
Eier KRASON PAULINA MAGDALENA

Kommunale gebyrer oktober 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	177,00	m3	41,02	1/1	011026-311026	605,05	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	177,00	m3	42,63	1/1	011026-311026	628,79	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	011026-311026	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	011026-311026	255,07	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	011026-311026	272,07	25%

Netto	**1949,89**
MVA	**319,70**
Øreavrunding	**0,00**
	2269,59
Belastes avtalegiro	

Grunnlag MVA middel sats: 1677,82, MVA: 251,68
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX

Utskriftsdato:
23.10.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	102
Adresse:	Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer for september 2026 med forfall 20.09.2026 er betalt.

Kommunale gebyrer for oktober 2026 med forfall 20.10.2026 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Energiattest



Adresse	
Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370767**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148903174**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **294**
Seksjonsnummer **102**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
226,98

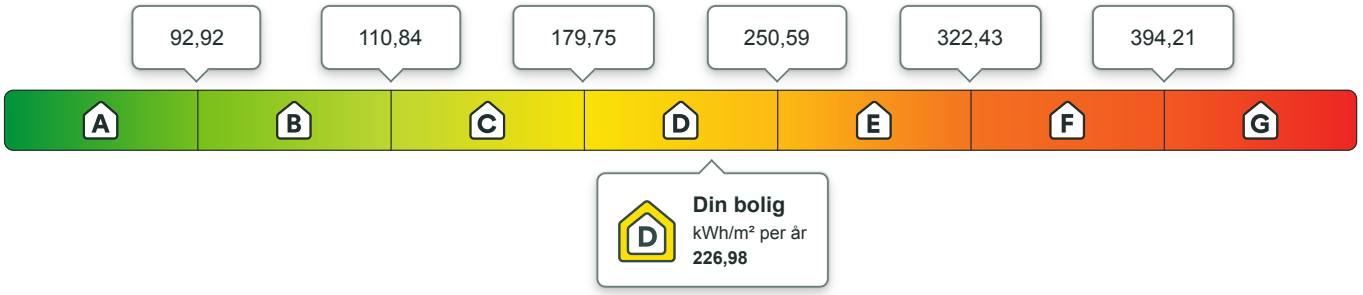
Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 448,07	**260,60**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Meiseveien 1B, 1404 SIGGERUD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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. Montér 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.Kjøl - 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.