

GREVERUD

Christian Krohgs vei 68

Velkommen til
din nye bolig





Christian Kroghs vei 68 presenteres av
Adam Warsame v/Emera
Eiendomsmegling



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 200 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

131 090,-

BYGGEÅR

1977

TOTALPRIS

5 331 090,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BRA-I/BRA TOTAL

119/144 kvm

TOMTEAREAL

191.1 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIEFORM

Eiet

Din megler



Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

+47 925 51 135



Familievennlig enderekkehus i etterspurte omgivelser - Solrike uteområder - Overbygd balkong - Garasje

Velkommen til Christian Krohgs vei 68 - et familievennlig og pent enderekkehus over to etasjer.

Beliggenheten er særdeles barnevennlig, naturnær og attraktiv, med umiddelbar nærhet til flere lekeplasser, barnehage, flotte turområder og idrettsanlegg. I tillegg er det kort vei til skoler i alle trinn, matbutikker, togstasjon og busstopp. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, garasje i rekke, steinbelagte uteområder og en sydvestvendt, overbygd balkong på ca. 13 kvm med gode solforhold.

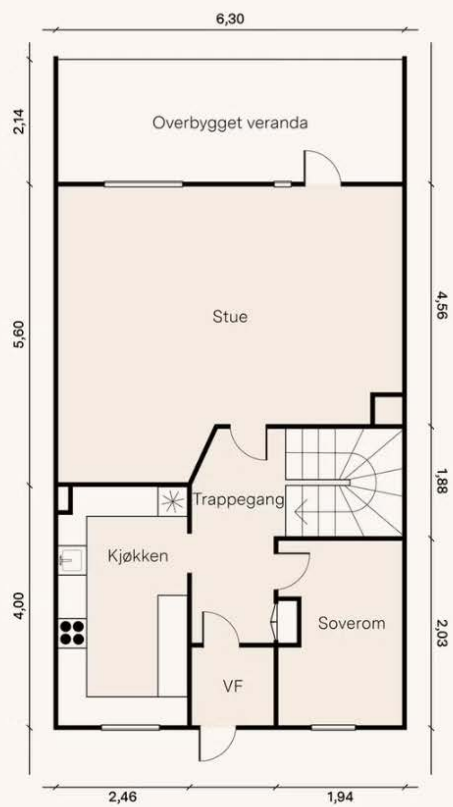
- Høytliggende eiendom uten gjenboere
- Praktisk, familievennlig planløsning
- Luftig stue med møbleringsfrihet
- Lekkert, moderne kjøkken fra 2020
- Kjøkkenet har alle hvitevarer integrert
- Eget WC og vaskerom
- Lagringsplass i en utebod på ca. 6 kvm





PLANTEGNING.





Chr. Krohgs vei 68

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.









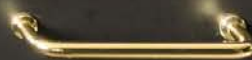






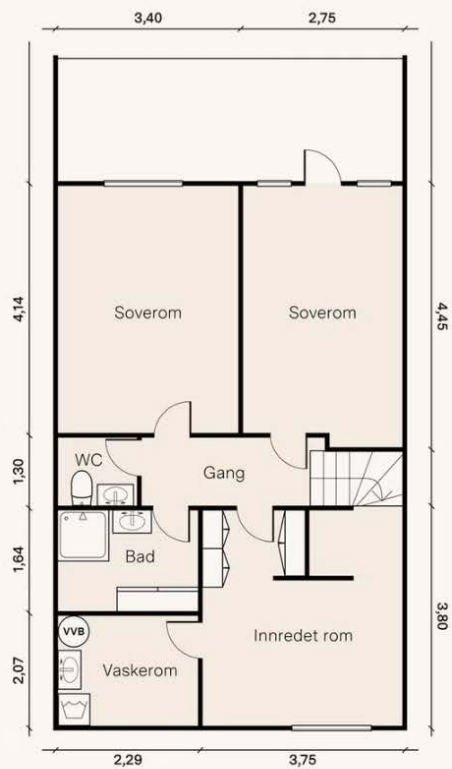






UNDERETASJE.





Chr. Krohgs vei 68

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.













CHRISTIAN KROHGS VEI 68

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 200 000

Omkostning kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

130 000 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 090 (Omkostninger totalt)

5 331 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 331 090

Kommunale avgifter

Kr 25 173 (2025)

Informasjon: Fakturert beløp i 2025:

Avløp 10 354,20 kr

Feiing 355,00 kr

Renovasjon 3 820,04 kr

Vann 10 643,88

Kommunale avgifter avhenger av eget forbruk og kommunens satser til enhver tid. Det er ikke uvanlig at kommunens satser øker fra 10% til 20% ved årsskiftet.

Eiendomsskatt vil tidligst kunne innføres fra 2027.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telenor internett er inkludert i felleskostnadene mot en kostnad på kr 429,- per måned.

Velforening: Greverudlia Vel SA. Felleskostnader faktureres månedlig og er på kr 1 300,-.

Velforeningsavgift: 15 600 pr. år

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 382 804 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 531 214 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Dette enderekkehuset på Vestre Greverud ligger i et veletablert og skjermet bomiljø. Her bor man uten gjenboere, med grønne fellesområder og lekeplasser

som nærmeste naboer. Området er preget av rolige internveier, og med marka rett i nærheten er det enkelt å komme seg ut på tur, enten det er til fots eller på ski.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til både Greverud skole og Flåtestad ungdomsskole, i tillegg til flere barnehager i nabolaget. For fritidsaktiviteter ligger Greverudhallen og ballbaner bare noen minutter unna. Den daglige handelen kan gjøres på Greverud Torg, som også har apotek og andre servicetilbud.

Fra Oppegård stasjon, en kort spasertur unna, er det hyppige avganger med toget som tar deg effektivt til både Oslo og Ski. For den som foretrekker bil, følger det med både garasje plass og en utendørs parkeringsplass med lademulighet.

Parkering

Egen garasje plass i rekke.

Garasje plassen kan oppleves trang for dagens bilpark eller SUVer. Kjøper oppfordres til å kontrollere om plassen er egnet for egen bil.

Gitt at det er plasser ledig kan det leies parkeringsplass med lader av velforeningen. Månedlig kostnad er kr 85 for plassen og a-konto kr 300 pr måned for lading.

Ellers er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 191.1 m²

Egen tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 20.04.1983. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og dagens planløsning:

- Tre boder i kjelleren er omgjort til et rom som brukes som soverom. Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) er en søknadspliktig bruksendring. Endringen er ikke omsøkt og kjøper overtar risiko forbundet med dette, herunder krav om tilbakeføring til opprinnelig stand fra kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 20.04.1983.

Innhold

Enderekkehuset går over to plan pluss et lagringsloft med adkomst via nedfellbar stige, og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue/spisestue og soverom.
 Underetasje: To soverom, innredet rom, dusjbad, vaskerom og separat toalett.

Fra stuen er det utgang til en veranda på 13 m². I underetasjen er det utgang fra ett av soverommene til et uteareal med belegningsstein. Boligen disponerer en garasje på 19 m² i felles garasjeanlegg, samt en utebod på 6 m².

Areal

BRA - i: 119 m²
 BRA - e: 25 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 144 m²
 TBA: 13 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
 De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
 BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
 BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
 ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
 GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enderekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Dusjbad, trappegang, vaskerom, separat toalett, innredet rom, to soverom

1. etasje

BRA-i: 61 m² Vindfang, trappegang, soverom, kjøkken, stue/spisestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Overbygget veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Enderekkehus

Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom: Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik

i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Standard

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser. Flislagt gulv på dusjbad.

Malt gulv på vaskerom.

Vegger: Tapet, malte flater og fliser.

Himling: Malt panel og malte flater.

Lagring:

Innvendig er det garderobeskap i trappegang i 1. etasje, samt garderobeskap i ett soverom i underetasjen.

Eiendommen har en rekkegarasje fra 2008 med asfaltert gulv, vegger i åpent bindingsverk med utvendig kledning, og vippeport. Det er også en utebod ved inngangssiden på ca. 6 m², en enkel trekonstruksjon fra 1977 med pulttak tekket med shingel.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Finn H. Bjørntved

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Eldre bad

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Utvendig ladebox

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

Ja.

Vindu i kjeller utvidet, ikkebyggemeldt

Er innredning/utbyggingen godkjent hos

bygningmyndighetene?

Nei

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.04.2026.

Bygning:

Enderekkehus over 2 plan, bygget i 1977. Bygningen er oppført med vegger i isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Etasjeskillere er av trebjelkelag mellom etasjene. I underetasjen er det støpt plate på komprimerte masser. Grunnmuren er av Leca som utvendig er pusset og malt, og det antas at det er fundamentert på faste masser/fjell. Innredet rom, vaskerommet og bad ligger mot grunnmur. Det er ikke påføring i disse rommene, og yttervegg i badet er trolig flislagt på grunnmuren.

Tak:

Saltak i trekonstruksjoner på undertak av rupanel, tekket med shingel. Takkonstruksjonen er fra byggeåret. Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Pipe/Ildsted:

Elementpipe, som er helbeslått over tak. Det er ikke ildsted i boligen i dag.

Vinduer:

Vinduer med trekarmer og isolerglass. Vindu i innredet rom i U. etasje er fra 2020. Øvrige vinduer er fra 2005.

Dører:

Terrassedør i ett soverom i U. etasje og verandadør i stuen med isolerglass og trekarmer, som begge er fra 2005. Eldre inngangsdør. Innvendige dører er malte dører.

Trapper/adkomst:

Malt tretrapp mellom etasjene, med belegging i trinnene. Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp til inngangsdør.

Balkong/terrasse:

Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 13 m² med komposittfliser på gulvet. Verandaen er overbygget med A-taksplater av plast. Fra ett soverom i U. etasje er det utgang til uteareal med belegningsstein.

VVS-installasjoner:

Vannrør av kobberør, som hovedsakelig er fra byggeåret. Stoppekran er i vaskerommet. Avløpsrør er av plastrør, som hovedsakelig er fra byggeåret. En 200 l varmtvannsbereider fra 2012 er montert i vaskerom med sluk. Det er ikke montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med tilluft via veggventiler. Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Dusjbadet, vaskerommet og separat toalett har naturlig avtrekk via ventil.

Tekniske detaljer:

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner/løse ovner.

Garasje:

Rekkegarasje bygget i 2008 med asfaltert gulv. Vegger i åpent bindingsverk med utvendig kledning, veggene er enkelt fundamentert på terreng. Tak i trekonstruksjon, som er belagt med shingel. Vippeport.

Utebod:

Relativ enkel og sliten utebod fra 1977 i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel.

Elektrisk anlegg:

3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Det ble i regi av tidligere eier montert ny innmat i sikringsskap, uvisst når dette ble gjort. Generelt et et eldre sprede-/fordelernet. Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller montering av ny kjøkkeninnredning. Det elektriske

anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

- Nei

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

- Ukjent

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller montering av ny kjøkkeninnredning.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken - Avtrekk | Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken, avtrekkskanal kan med relativt enkle grep føres over tak. Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon. Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut. Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken, avtrekkskanal kan med relativt enkle grep føres over tak eller montere avtrekksventil i kjøkken. Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging. Eventuelle forbedringer av ventilasjonsløsningen bør vurderes.

- Dusjbad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dusjbadet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad/våtrom. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dusjbadets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene antas å ikke tilfredsstillende dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag. Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

- Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Det er ikke synlig membran ved sluket, slik at det antas at det ikke er noen fuktsikring av gulvet. Et vaskerom er et våtrom og skal vurderes som det, men fungerer i dag som vaskerom for nåværende eier og eventuelt med montering av waterguard/aquastop - vil det fortsatt kunne gjøre det. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom samt kommenterte forhold. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vaskerommets alder og oppbygging, gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag. Det anbefales modernisering av vaskerommet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking | Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel, uvisst når denne ble lagt - det er på tide å legge ny. Tak tekket med shingel med ukjent alder gir usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet. Når det vurderes som modent for utskifting, innebærer dette økt risiko for slitasje og eventuell fuktinntrenging over tid. Det anbefales å planlegge for omlegging av takteking. Arbeidet bør omfatte ny tekking og gjennomgang av undertak og tilhørende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag | Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål, naturlig å skifte i forbindelse med omlegging av shingel. Malingsslitte beslag. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål har naturlig aldersslitasje, og malingsslitte beslag gir redusert beskyttelse mot korrosjon over tid. Forholdet kan føre til

økt slitasje og behov for vedlikehold. Det anbefales å skifte takrenner, nedløp og beslag i forbindelse med omlegging av takteking. Dette vil gi en helhetlig og mer varig løsning.

- Veggkonstruksjon | Det er en del tørkesprekker i utvendig kledning, og ser noe slitt ut. Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav. Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav. Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning fremstår noe slitt og har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter byggeårets krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt. Det anbefales oppgradering av kledningen. Tilleggisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller fasadeoppgradering.

- Takkonstruksjon/Loft | Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot lagringsloftet. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter. Tilstandsgrad er vurdert med tanke på byggemåte, alder og isoleringsevne. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og antas dimensjonert for lett takteking, med slankere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn det som er vanlig i dag. Dette kan gi økt varmetap og større følsomhet for kondensering mot kaldt loft. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer. Tiltak er normalt ikke påkrevd så lenge taket benyttes med lett tekking og fremstår uten skader. Det anbefales å opprettholde god lufting på lagringsloftet og jevnlig kontrollere konstruksjonen. Ved fremtidig omteking eller oppgradering kan etterisolering og eventuell vurdering av konstruksjonen gjennomføres.

- Vinduer | Det påpekes at vinduer er ca 20 år gamle. Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer. Vinduer med isolerglass

som er ca. 20 år gamle har passert en betydelig del av forventet brukstid. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort. Forholdet er vurdert til TG 2 ut fra alder og isoleringsevne. Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduene fremstår tette og i normal funksjon. Utskifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

- Dører | Terrasse- og verandadører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass. Eldre inngangsdør. Isolerglass som er ca. 20 år gamle har passert en betydelig del av forventet brukstid. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort. Eldre inngangsdør. Dørene er vurdert til TG 2 ut fra alder og isoleringsevne. Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduene fremstår tette og i normal funksjon. Utskifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

- Overflater | Det er gjenstående arbeider + etter kommenterte forhold. Etter helhetsvurdering av innvendige flater til TG 2 og med behov for oppgradering/utførelse. Det er gjenstående arbeider og registrerte forhold som medfører behov for oppgradering eller ferdigstilling. Innvendige flater er samlet vurdert til TG 2, noe som tilsier moderat avvik og behov for tiltak for å oppnå ønsket standard. Det anbefales å ferdigstille gjenstående arbeider og utbedre kommenterte forhold. Tiltakene kan gjennomføres i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold av boligen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | I stue/spisestue ble det målt høydeavvik på 22 mm. Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik. Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon. Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan

nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulvbelegg i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Rom Under Terreng | Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med mulig fundamentering på fjell. Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom, særlig når dreneringen er av eldre dato. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inn klima over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringstidspunktet. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene. Ved eventuell redrening, er det i dag anbefalt at grunnmuren også isoleres utvendig - for å forhindre kondensering.

- Separat toalett - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger. Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør/kobberrør fra byggeåret vurderes til TG 2 etter alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med

utskifting av rør. Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag. Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting er naturlig i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

- **Avløpsrør** | Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen. Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

- **Ventilasjon** | Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk. Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

- **Fuksikring og drenering** | Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer. Vanlig metode på den tiden var montering av grunnmursplast. Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse. Drenering med denne alder har normalt passert forventet

brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og kan over tid medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmurer, selv om det ikke nødvendigvis er synlige fuktproblemer i dag. Det anbefales å følge med på grunnmurkonstruksjoner for tegn til fuktpåvirkning.

- **Grunnmur og fundamenter** | Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Fundamentering direkte på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, hvor fukt fra fjelloverflaten trekkes inn mot grunnmur og såler. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader. Det anbefales å følge med på innvendige overflater i bakre del av U. etasjen for tegn til fukt. Ved behov kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, som forbedret drenering eller overflatebehandling.

Helse, miljø og sikkerhet

Følgende avvik er registrert:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke opplyst om radonmåling.
- Rekkverkshøyden på verandaen foran stuen ble målt til 86 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp til inngangsdør eller håndløper ved terrengtrapp ved gavlvegg. Nivåforskjellen er større enn 50 cm.
- Ved innvendig trapp er det ikke montert håndløpere på vegg samt at åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Opplyttingen over er ikke uttømmende og du oppfordres

til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningsesakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Christian Krohgs vei 68, 1415 OPPEGÅRD

Gnr. 243, bnr. 513, ideell andel 1/1

Gnr. 243, bnr. 517, ideell andel 1/36, sameietype:

realsameie

i Nordre Follo kommune.

Selger

Wendy Johansen

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Elektrisitet. Fastmonterte panelovner og elektriske varmekabler i baderomsgulv. Det er elementpipe over tak, men ikke ildsted i boligen per i dag.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/småhusbebyggelse. For

mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3207/243/513:

16.06.1976 - Dokumentnr: 4058 - Erklæring/avtale
GREVERUDLIA VELFORENING AL
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

21.10.1976 - Dokumentnr: 7506 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT
BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 2148 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0217 Gnr:43 Bnr:452

01.01.2020 - Dokumentnr: 153602 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0217 Gnr:43 Bnr:513

01.01.2024 - Dokumentnr: 114584 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:243 Bnr:513

15.11.1985 - Dokumentnr: 13339 - Best om garasje/

parkering

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:517

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:739

DE RESTERENDE INNEHAVERE AV EIENDOMMER I
GREVERUDLIA, FELT B

SKAL HA RETT TIL Å SETTE OPP EN GARASJE HVER PÅ
SAMEIEFOR-

ENINGEN FELT B's FELLESAREALER

KAN IKKE ENDRES EL. SLETTES U/SAMTYKKE FRA
SAMTLIGS BEBOERE.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1976 - Dokumentnr: 4058 - Erklæring/avtale
GREVERUDLIA VELFORENING AL
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i
Greverudlia Vel SA. (Tidligere Greverudlia Velforening A/
L). Medlemskapet kan ikke sies opp.

21.10.1976 - Dokumentnr: 7506 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT
BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 2148 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0217 Gnr:43 Bnr:452

01.01.2020 - Dokumentnr: 153602 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0217 Gnr:43 Bnr:513

01.01.2024 - Dokumentnr: 114584 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:243 Bnr:513

15.11.1985 - Dokumentnr: 13339 - Best om garasje/
parkering

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:517

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:739

DE RESTERENDE INNEHAVERE AV EIENDOMMER I
GREVERUDLIA, FELT B

SKAL HA RETT TIL Å SETTE OPP EN GARASJE HVER PÅ
SAMEIEFOR-

ENINGEN FELT B's FELLESAREALER

KAN IKKE ENDRES EL. SLETTES U/SAMTYKKE FRA

SAMTLIGS BEBOERE.

Gjelder denne registerenheten med flere

3207/243/517:

16.06.1976 - Dokumentnr: 4058 - Erklæring/avtale

GREVERUDLIA VELFORENING AL

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

21.10.1976 - Dokumentnr: 7506 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALDELTA
BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES

UTEN SAMTYKKE

FRA HUSBANKEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 2148 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0217 Gnr:43 Bnr:452

01.01.2020 - Dokumentnr: 153602 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:0217 Gnr:43 Bnr:513

01.01.2024 - Dokumentnr: 114584 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:243 Bnr:513

15.11.1985 - Dokumentnr: 13339 - Best om garasje/
parkering

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:517

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:739

DE RESTERENDE INNEHAVERE AV EIENDOMMER I
GREVERUDLIA, FELT B

SKAL HA RETT TIL Å SETTE OPP EN GARASJE HVER PÅ
SAMEIEFOR-

ENINGEN FELT B's FELLESAREALER

KAN IKKE ENDRES EL. SLETTES U/SAMTYKKE FRA

SAMTLIGS BEBOERE.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1976 - Dokumentnr: 4058 - Erklæring/avtale

GREVERUDLIA VELFORENING AL

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

21.10.1976 - Dokumentnr: 7506 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALDELTA
BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES

UTEN SAMTYKKE

FRA HUSBANKEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 2148 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0217 Gnr:43 Bnr:452

01.01.2020 - Dokumentnr: 153602 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:0217 Gnr:43 Bnr:513

01.01.2024 - Dokumentnr: 114584 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:243 Bnr:513

15.11.1985 - Dokumentnr: 13339 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:517
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:243 Bnr:739
DE RESTERENDE INNEHAVERE AV EIENDOMMER I GREVERUDLIA, FELT B
SKAL HA RETT TIL Å SETTE OPP EN GARASJE HVER PÅ SAMEIEFOR-
ENINGEN FELT B's FELLESAREALER
KAN IKKE ENDRES EL. SLETTES U/SAMTYKKE FRA SAMTLIGS BEBOERE.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i Greverudlia Vel SA. (Tidligere Greverudlia Velforening A/L). Medlemskapet kan ikke sies opp.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper

eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av

budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt

sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 52 000,00
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 107 750,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

Tlf: 925 51 135

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

10.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

CHRISTIAN KROHGS VEI 68

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260188	
Selger 1 navn	
Wendy Johansen	
Gateadresse	
Christian Krohgs vei 68	
Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	1846889

Document reference: 02260188

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Eldre bad

Initialer selger: WJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wendy Johansen	7401aeb8c133d21cf175c8f e02a29371e43442f8	09.06.2026 14:55:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260188

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Christian Krohgs vei 68 - Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Greverud skole Linje 81N, 84E, 580	8 min	0.6 km
Oppedgård stasjon Linje L2, L2x	10 min	0.8 km
Vevelstad stasjon Buss, tog	8 min	3.9 km
Ski stasjon/terminal Buss, tog	16 min	8.2 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	19 min	19.1 km

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	5 min	2.2 km
Flåttestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	9 min	0.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	9 min	4.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min	7.9 km

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

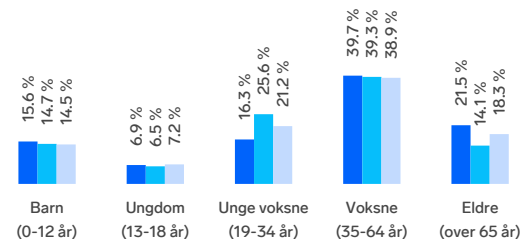
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Greverud	2 406	1 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Greverudlia barnehage (1-5 år) 111 barn	6 min	0.5 km
Vestre Greverud barnehage (1-5 år) 44 barn	14 min	1.1 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Oppedgård	10 min	
Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	13 min	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. Tog
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

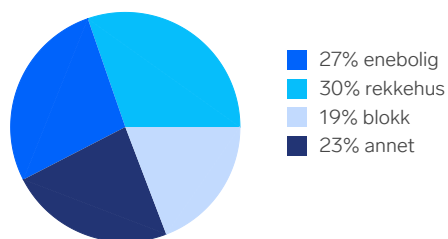
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 84/100

Sport

 Theodor Kittelsensvei Ballspill	3 min  0,2 km
 Greverudhallen Aktivitetshall	5 min  0,4 km
 Abox Greverud	12 min 
 Puls Greverud	13 min 

Boligmasse







«Kort veil til Oslo og Ski. Rolig strøk og barnevennlig med gangvei til skolen. Sykkelsti til Tusenfryd. Godt tilbud til barn, idrett, korps og speideren i kort nærhet.»

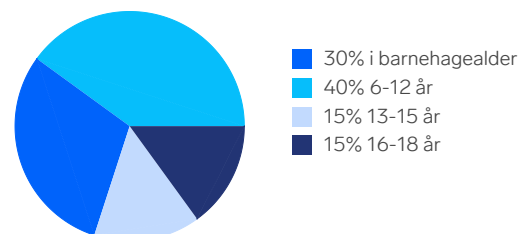
Sitat fra en lokalkjent



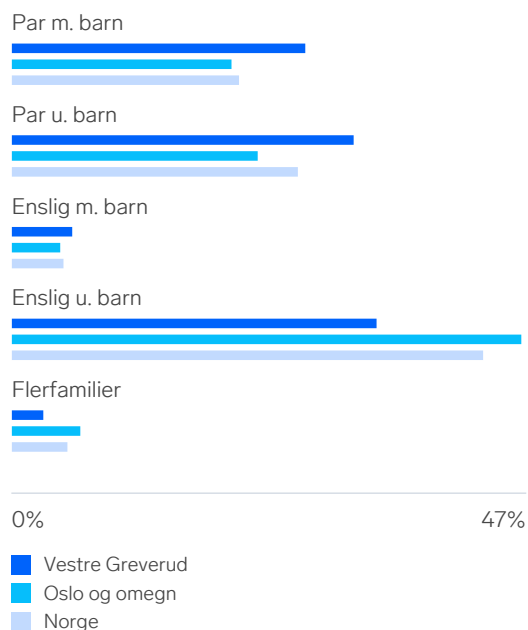
Varer/Tjenester

 Greverud Torg	13 min 
 Apotek 1 Greverud	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

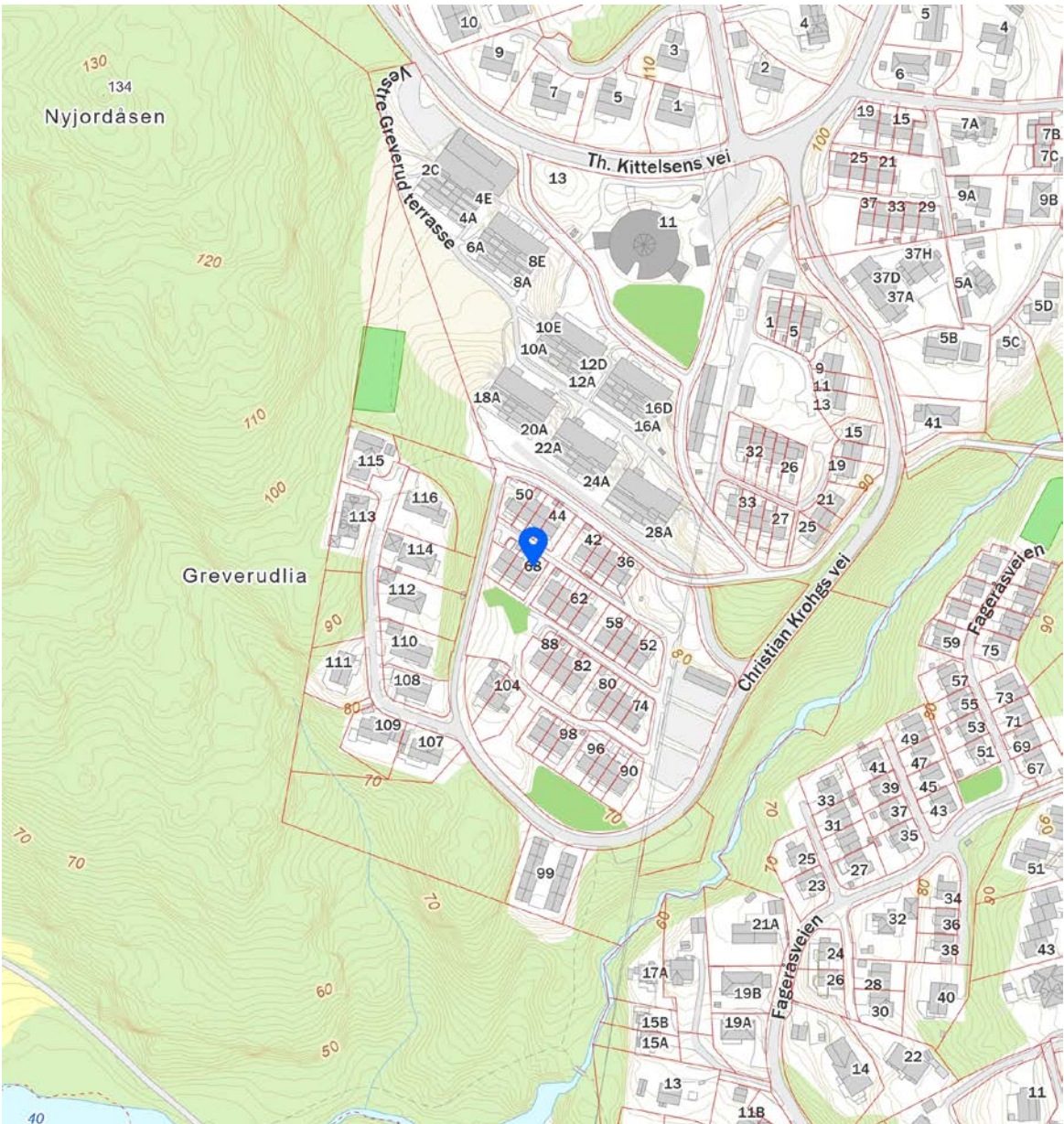
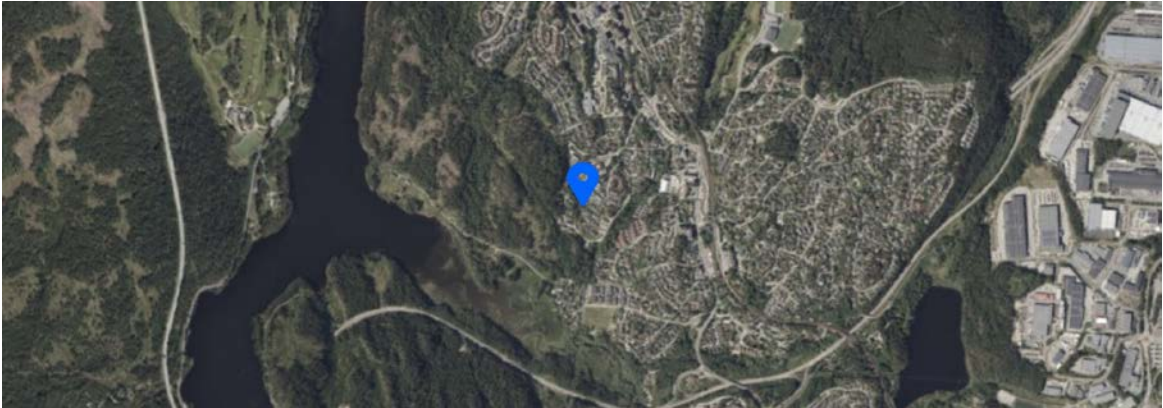


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

📍 Christian Kroghs vei 68, 1415 OPPEGÅRD

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 513

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 16520-26065

Eiendomsverdi ref nr: VM4655

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsめglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 2 plan.

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 13 m².

Fra ett soverom i U. etasje er det utgang til uteareal med belegningsstein, begge med gode solforhold.

I regi av tidligere eier ble utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

- * I 2012 ble det montert ny 200 l varmtvannsbereder i vaskerommet.
- * I 2006 ble det i separat toalett i montert ny servant og toalett.
- * I 2005 ble det montert ny verandadør og nye vinduer.
- * Det ble montert ny innmat i sikringsskapet, uvisst når dette ble gjort.

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har utført i egen regi eller fått utført oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

- * I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- * Innvendige flater i stue, soverommene, separat toalett samt innredet rom i U. etasje har blitt oppgradert/fornyet.

Praktisk innredet enderekkehus.

Det er påbegynt oppgraderinger, ikke helt ferdigstillet og det er noe gjenstående arbeider i nesten alle rom ved at det mangler fot- og taklister + gerikter ved dører og kjøkkenvinduet samt avslutninger mot terskler.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra alder og forventet restlevetid. For yttervegger er vurderingen knyttet til alder og isolasjonsevne, og alder ved vinduer samt alder for tak/taktekking.

Vaskerommet + dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom og dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Enderekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasjen.
- * Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning som har en del tørkesprekker. Yttervegger m/kledning vurderes til TG 2 etter kommenterte forhold, alder og isoleringsevne.
- * Vinduer og verandadør med isolerglass i 1. etasje er fra 2005. Vinduer i U. etasje er av eldre dato, bortsett fra vindu i Innredet rom som har blitt skiftet til et større vindu. Vinduer eldre enn 20 år

vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

* Saltak i trekonstruksjoner som er teknet med shingel av eldre dato, uvisst når denne ble lagt. Taktekking er vurdert til TG 2 etter alder.

* Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 13 m², med rekkeverk som er for lavt etter dagens krav. Fra ett soverom i U. etasje er det utgang til uteareal med belegningsstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

Det er noe gjenstående arbeider i nesten alle rom ved at det mangler fot- og taklister samt noe åpne skjøter i tapetserte flater eller løs tapet i vindfang + at det ikke er montert gerikter ved kjøkkenvinduet og enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

U. etasje:

- * Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

- * Vaskerom med malt gulv.

Dusjbadet og vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommet og dusjbadets tettesjikt/membran for at de skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for disse rommene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert komfyrvakt.

Det er ikke montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

U. etasje:

Separat toalett med servantbolle og veggmontert wc.
Naturlig avtrekk via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * 200 l varmtvannsbereder fra 2012, som er montert i vaskerom.
- * Vannrør av kobberør, som hovedsakelig er fra byggeåret. Stoppekran i vaskerommet.
- * Avløpsrør i plastrør, hovedsakelig fra byggeåret.
- * Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner.
- * Elementpipe, som er helbeslått over tak.
- * 3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Det ble i regi av tidligere eier montert ny innmat i sikringsskap, uvisst når dette ble gjort. Generelt et eldre sprede-/fordelernet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

* Det antas at dreneringen er fra byggeåret. Det er noe synlig grunnmursplast. Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder.

Beskrivelse av eiendommen

* Grunnmur er trolig av Leca, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er kun synlig innvendig i vaskerommet. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, men noe synlige skjolder/saltutslag, som antas å komme fra kapillært sug.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enderekkehus

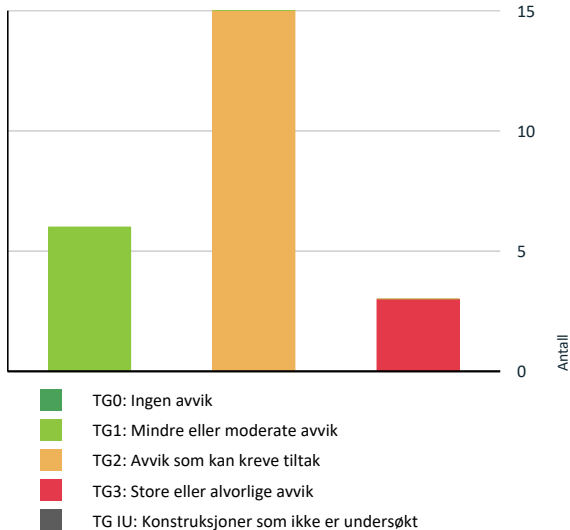
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Innredet rom i U. etasjen er byggemeldt og godkjent som boder samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Innredet rom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

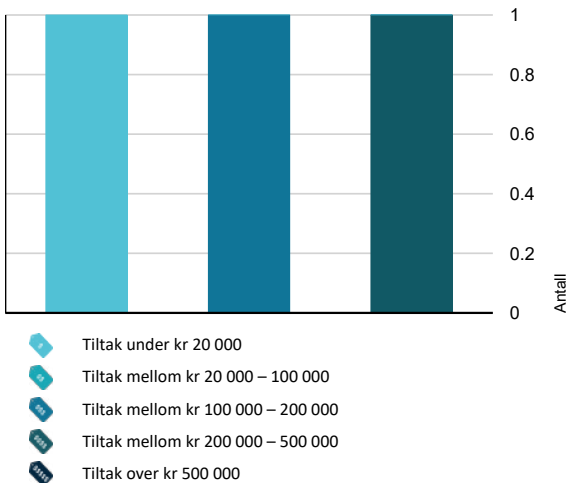
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus





TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > dusjbad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Spesialrom > U. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
1977

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

IG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel, uvisst når denne ble lagt - det er på tide å legge ny.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel, uvisst når denne ble lagt - det er på tide å legge ny.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tak tekket med shingel med ukjent alder gir usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet. Når det vurderes som modent for utskifting, innebærer dette økt risiko for slitasje og eventuell fuktinntrenging over tid.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for omlegging av takteking. Arbeidet bør omfatte ny tekking og gjennomgang av undertak og tilhørende konstruksjoner.

IG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Takvann er ikke i rør ført bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål, naturlig å skifte i forbindelse med omlegging av shingel. Malingslitte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål har naturlig aldersslitasje, og malingslitte beslag gir redusert beskyttelse mot korrosjon over tid. Forholdet kan føre til økt slitasje og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å skifte takrenner, nedløp og beslag i forbindelse med omlegging av takteking. Dette vil gi en helhetlig og mer varig løsning.

IG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del tørkesprekker i utvendig kledning, og ser noe slitt ut.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning fremstår noe slitt og har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter byggeårets krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt.

Tiltak:

Det anbefales oppgradering av kledningen. Tilleggisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller fasadeoppgradering.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel, på undertak av rupanel.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret.

Taket er bygget i en tid hvor det var tillatt å bygge tak som kun er for lett taktekkning, det antas at gjeldene tak er bygget kun for lett taktekkning.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det er viktig at det avtrekksmuligheter på lagringsloftet. Det er avtrekksventil på lagringsloftet i dag. Ved omlegging av taket bør det etableres bedre avtrekksmuligheter, f. eks ved lyre eller luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot lagringsloftet. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på byggemåte, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og antas dimensjonert for lett taktekkning, med slankere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn det som er vanlig i dag. Dette kan gi økt varmetap og større følsomhet for kondensering mot kaldt loft. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd så lenge taket benyttes med lett tekkning og fremstår uten skader. Det anbefales å opprettholde god lufting på lagringsloftet og jevnlig kontrollere konstruksjonen. Ved fremtidig omtekkning eller oppgradering kan etterisolering og eventuell vurdering av konstruksjonen gjennomføres.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmner og isolerglass.

Tilstandsrapport

Vinduene er fra:

- * Vindu i innredet rom rom i U. etasje er fra 2020.
- * Øvrige vinduer er fra 2005.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.
Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påpekes at vinduer er ca 20 år gamle.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduer med isolerglass som er ca. 20 år gamle har passert en betydelig del av forventet brukstid. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort. Forholdet er vurdert til TG 2 ut fra alder og isoleringsevne.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduene fremstår tette og i normal funksjon. Utsifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Terrassedør i ett soverom i U. etasje og verandadør i stuen med isolerglass og trekarmen, som begge er fra 2005.

* Eldre inngangsdør.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

* Terrasse- og verandadører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

* Eldre inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Isolerglass som er ca. 20 år gamle har passert en betydelig del av forventet brukstid. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort.

Eldre inngangsdør.

Dørene er vurdert til TG 2 ut fra alder og isoleringsevne.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduene fremstår tette og i normal funksjon. Utsifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:

* Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 13 m², komposittfliser på gulvet. Overbygget med A-taksplater av plast, som slipper igjennom lys.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig screens ved stuevindu mot verandaen.
Markise ved soverommet i 1. etasje, slitt duk.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med parkett, laminat og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Det er åpninger mot terskler, manglende fotlister samt mye bruksslitasje på parkett i vindfang.

Vegger:

Vegger med tapet, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Det er skjolde i stuetapet over panelovn samt løs tapet i vindfang + manglende avslutninger uten gerikter.

Himlinger:

Himlinger med malt panel og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider + etter kommenterte forhold.

Etter helhetsvurdering av innvendige flater til TG 2 og med behov for oppgradering/fullføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er gjenstående arbeider og registrerte forhold som medfører behov for oppgradering eller ferdigstillelse. Innvendige flater er samlet vurdert til TG 2, noe som tilsier moderat avvik og behov for tiltak for å oppnå ønsket standard.

Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille gjenstående arbeider og utbedre kommenterte forhold. Tiltakene kan gjennomføres i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold av boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Stue/spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etasje)

* I stue/spisestue ble det målt høydeavvik på 22 mm.

Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulvbelegg i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt plate på komprimerte steinmasser som gulv i U. etasjen.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Kjøkken.
U. etasje) Begge soverommene.

1. etasje)

* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 6 mm.

U. etasje)

* I soverommet med utgang ble det målt høydeavvik på 10 mm.

* I det andre soverommet ble det målt høydeavvik på 4 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe, som er helbeslått over tak.
Det er ikke ildsted i boligen i dag.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet rom, vaskerommet og bad samt ligger mot grunnmur, og er således Rom under terreng.

Det er ikke påføring i disse rommene, yttervegg i badet er trolig flislagt på grunnmuren.

Det er ikke noe sjikt å foreta hulltaking i, slik at dette ikke ble gjort.

Det er ikke tilfarergulv i U. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med mulig fundamentering på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom, særlig når dreneringen er av eldre dato. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og innneklima over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

Ved eventuell redreining, er det i dag anbefalt at grunnmuren også isoleres utvendig - for å forhindre kondensering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i mellom etasjene, med belegg i trinnene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i trappegang i 1. etasje samt innredet rom og ett soverom i U. etasje.

VÅTROM

U. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

Nedfelt servant, servantskap og dusjhjørne.

Eldre vannrør av kobber.

Dusjbadet har naturlig avtrekk via ventil.

Sluket er i dusjhjørne og isolert fra resten av badegulvet. Bunnlist til dusjdørene rundt dusjhjørnet er høyere enn terskel mot entre/gang.

Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dusjbadet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad/våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Dusjbadets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene antas å ikke tilfredsstillende dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjbadet er vurdert til å stå foran full oppgradering samt at .

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på sluket.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med malt gulv.

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk med klemring, men det er ingen synlig membran eller membranmansjett i sluket.

Rommet har naturlig avtrekk via veggventil.

Vannrør er kobberør, som er lagt åpen på vegg.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Det er ikke synlig membran ved sluket, slik at det antas at det ikke er noen fuktsikring av gulvet. Et vaskerom er et våtrom og skal vurderes som det, men fungerer i dag som vaskerom for nåværende eier og eventuelt med montering av waterguard/aquastop - vil det fortsatt kunne gjøre det. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom samt kommenterte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Vaskerommets alder og oppbygging, gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av vaskerommet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger rundt vaskerommet på grunn av at:

Tilstandsrapport

- * Vaskerommet ligger mot terreng/yttervegg/grunnmur eller mot flislagt bad eller med murvegger rundt.
- * Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og med vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert komfyrvakt.
Det er ikke montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekkskanal er ført ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken, avtrekkskanal kan med relativt enkle grep føres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken, avtrekkskanal kan med relativt enkle grep føres over tak eller montere avtrekksventil i kjøkken.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging. Eventuelle forbedringer av ventilasjonsløsningen bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

U. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, som hovedsakelig er fra byggeåret.

Stoppekran i vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør/kobberør fra byggeåret vurderes til TG 2 etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Andre tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting er naturlig i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør. Det antas at disse hovedsakelig er fra byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TO2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TO1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder er merket produksjonsår 2012 og er montert i vaskerom m/sluk.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel med bryter.

Årstill: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner/løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordat og ujordet og jordat anlegg fra forskjellige år. Det ble i regi av tidligere eier montert ny innmat i sikringsskap, uvisst når dette ble gjort. Generelt et eldre sprede-/fordelernet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller montering av ny kjøkkeninnredning.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller montering av ny kjøkkeninnredning.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Konsekvens:**

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget fremstår generelt som eldre, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til kapasitet og driftssikkerhet. Vurderingen er overordnet, da det ikke er foretatt en full faglig gjennomgang av anlegget.

Tiltak:

Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for nærmere vurdering av anleggets tilstand. Eventuell oppgradering kan vurderes på bakgrunn av slik kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antas at det er fundamentert på faste masser/fjell.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er noe synlig grunnmursplast ved bakre langvegg.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid eller senere oppgradering. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer. Vanlig metode på den tiden var montering av grunnmursplast.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Drenering med denne alder har normalt passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og kan over tid medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmurer, selv om det ikke nødvendigvis er synlige fuktproblemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på grunnmurkonstruksjoner for tegn til fuktpåvirkning.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av antar Leca og som utvendig er pusset og malt.

Det antas at såler er fundamentert på faste masser/fjell.

Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som

Tilstandsrapport

helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fundamentering direkte på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, hvor fukt fra fjelloverflaten trekkes inn mot grunnmur og såler. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på innvendige overflater i bakre del av U. etasjen for tegn til fukt. Ved behov kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, som forbedret drenering eller overflatebehandling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter. Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring. HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

* Rekkverkshøyden på verandaen foran stuen ble målt til 86 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

* Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendig trapp til inngangsdør eller håndløper ved terrengtrapp ved gavlvegg. Nivåforskjellen er større enn 50 cm.

* Ved innvendig trapp er det ikke montert håndløpere på vegg samt at åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

Konsekvens:

Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført radonmåling. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, da eventuelle forhøyede verdier ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen, særlig i rom mot terreng. Eventuelle tiltak vurderes dersom måling viser forhøyede verdier.

* Rekkverkshøyden på verandaen foran stuen ble målt til 86 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

* Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendige trapp til inngangsdør samt at det ikke er montert håndløper ved terrengtrapp ved gavlvegg.

Konsekvens:

Manglende rekkverk ved trapp med nivåforskjell over 50 cm innebærer økt fallrisiko. Dette kan ha betydning for sikkerheten ved bruk av inngangspartiet. Utvendig terrengtrapp ved gavlvegg uten håndløper gir redusert støtte ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk for å bedre sikkerheten. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved oppgradering av inngangspartiet.

Ved terrengtrapp opp til baksiden; Det anbefales montering av håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trappeløp samt at åpninger i rekkverket er større enn 10 cm.

Konsekvens:

Manglende håndløper i innvendig trappeløp gir redusert støtte ved bruk av trappen. Åpninger i rekkverket større enn 10 cm kan innebære økt risiko for fall eller at barn kan komme i klem. Forholdene påvirker sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det er ikke krav, men det anbefales montering av håndløper på vegg samt utbedring av rekkverk og trinnåpninger slik at åpningene reduseres. Tiltakene vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Antar byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Rekkegarasje med asfaltert gulv. Vegger i åpent bindingsverk med utvendig kledning, veggene er enkelt fundamentert på terreng. Tak i trekonstruksjon, som er belagt med shingel. Vippeport.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Antar byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Relativ enkel og sliten utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Pulttak i trekonstruksjoner som er takket med shingel.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

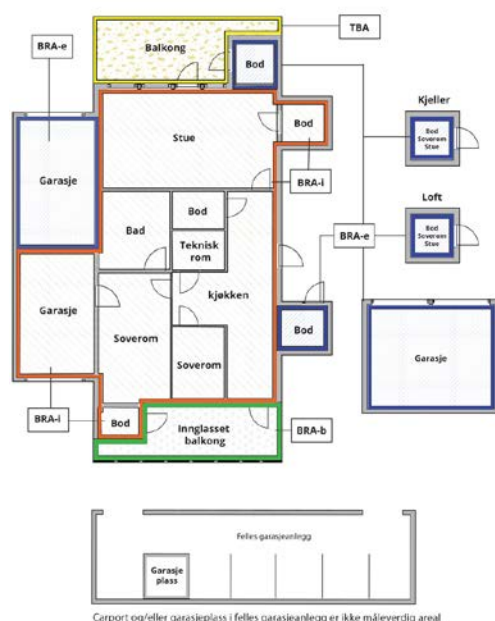
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	13
U. etasje	58			58	
SUM	119				13
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trappegang, soverom, kjøkken, stue/spisestue		
U. etasje	Dusjbad, trappegang, vaskerom, separat toalett, innredet rom, 2 soverom		

Kommentar

Enderekkehus over 2 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

1. etasje:

Vindfang, trappegang, soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Romhøyde i stuen er 2,38 m

Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 13 m².

Belegningsstein ved inngangssiden.

U. etasje:

Trappegang, dusjbad, vaskerom, separat toalett, innredet rom og 2 soverom.

Romhøyde i trappegangen er 2,38 m.

Fra ett soverom er det utgang til uteareal med belegningsstein.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Innredet rom i U. etasjen er byggemeldt og godkjent som boder samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Innredet rom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Rekkegarasje på fellesområdet nederst på feltet.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utebod		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Bod	

Kommentar

Utebod ved inngangssiden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 25.3.2026
Til stede Finn H. Bjørntvedt
Rolle Takstingeniør

Wendy Johansen, som påviste og ga opplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	513		0	191.1 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Christian Kroghs vei 68

Hjemmelshaver

Wendy Johansen

Kommentar

+ ideell andel av fellesareal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus over 2 plan, som har gode solforhold og ingen gjenboere. Trafikkskjermert bomiljø i et veletablert og barnevennlig område på Greverud. Kort avstand til barnehage, skoler alle trinn, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder i marka. Det medfølger rekkegarasje nederst på feltet + 1 utendørs parkeringsplass m/strømuttak på fellesområdet. Gjesteparkering på fellesområdet.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen/området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten/hagen er pent opparbeidet og beplantet. Belegningsstein ved inngangssiden og foran U. etasjen.

Tinglyste/andre forhold

Boligen ble ferdigstillet i 1977 og er oppført på eiet tomt, som er 191,1 m² samt ideell andel av fellesareal. Det antas at garasjen ble bygget i 2008.

* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av husrekken/boligen, datert 13.2.1985

Fellessarealene forvaltes/driftes av Greverudlia Sameieforening Felt B og for dette betales det en total felleskostnad med kr 1.685,- pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 800,-, Telenor Internett Frihet M med kr 429,-, avgift Greverudlia Velforening med kr 71,-, ekstra parkeringsplass med kr 85,- og akonto El-bil lader med kr 300,-. Strømforbruk/-kostnad for lading avregnes jevnlig og etterfaktureres.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av husrekken/boligen, datert 13.2.1985	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VM4655>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Resultat 2025 - Budsjett 2026				
GREVERUDLIA SAMEIEFORENING FELT B				
Budsejtt - Resultat		Budsjett	Resultat	Budsjett
		2,025	2,025	2,026
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT				
3200	Sameiekontingenter	661,640	671,362	685,000
3299	Periodisert til senere år	-130,000	-85,099	-115,000
SUM SALGS- OG DRIFTSINNTEKT		531,640	586,263	570,000
Bruttofortjeneste (100%)		531,640	586,263	570,000
LØNNSKOSTNAD				
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	-24,000	-24,000	-24,000
SUM LØNNSKOSTNAD		-24,000	-24,000	-24,000
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6340	Strøm	-65,000	-83,097	-100,000
6341	Stipulerte manglende strømfakturaer	0	30,000	0
6360	Brøyting IKKE strøing	-40,000	-33,750	-45,000
6550	Driftsmaterialer inkl. dugnader	-6,000	-6,069	-10,000
6553	Programvare lisenser	-6,000	-3,094	-4,000
6600	Reparasjon og vedlikehold/søppelesku	-60,000	-10,222	-120,000
6705	Regnskapshonorar	-25,000	-22,500	-25,000
7400	Kontingent Velforeningen	-240,000	-216,000	-216,000
7500	Forsikringspremie	-7,000	-6,895	-7,000
7700	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0		0
7740	Øredifferanser	0	-5	0
7770	Bankgebyr	-1,100	-1,115	-1,100
7830	Tap på fordringer	0		0
	lekeplass	-100,000	0	-150,000
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD		-550,100	-352,747	-678,100
Driftsresultat		-42,460	209,516	-132,100
Finans				
8050	Annen renteinntekt	10,000	18,637	17,000
8070	Aksjeutbytte / Bonus fra forsikring		696	700
SUM Finans		10,000	19,333	17,700
Resultat før skatt		-32,460	228,849	-114,400
GREVERUDLIA SAMEIEFORENING FELT B				
Balanse				

Konto		01.01.25	Bevegelse	31.12.25
Eiendeler				
Konto				
Kundefordringer				
1500	Kundefordringer	12,938	17,215	30,153
SUM Kundefordringer		12,938	17,215	30,153
Andre fordringer				
1579	Annet utestående beboere	0	0	0
SUM Andre fordringer		0	0	0
Bank og kontanter				
1920	Bankinnskudd DnB	428,582	148,096	576,678
1930	Bank Sparekonto (vedlikeholdsfond)	484,520	118,638	603,158
SUM Bank og kontanter		913,103	266,733	1,179,836
SUM Eiendeler		926,041	283,948	1,209,989
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital				
2050	Annen egenkapital	-282,357	0	-282,357
	Udisponert resultat	0	-228,850	-228,850
SUM Egenkapital		-282,357	-228,850	-511,207
Kortsiktig gjeld				
2986	Avsatte strømkostnader	-30,000	30,000	
2987	Avsetning Telenor 6 mnd	-100,000	-8,000	-108,000
2988	Akonto innbet strøm til elbil-lader	-37,901	22,901	-15,000
2989	Vedlikeholdsfond	-475,783	-100,000	-575,783
SUM Kortsiktig gjeld		-643,684	-55,099	-698,783
SUM Gjeld og egenkapital		-926,041	-283,949	-1,209,990
SUM Balanse		0	0	0

Protokoll Årsmøtet i Greverudlia vel SA torsdag 16. april kl. 19.00 i Greverudlia barnehage.

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden,

Innkalling godkjent.

Frammøte: 19 stemmeberettigede, 3 fullmakter

2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å underskrive protokollen

Møteleder: Steinar Karlsruud. Referent: Tor Heimdal.

Til å undertegne protokollen: Helle Johansen og Arne C. Pettersen

3. Styrets årsberetning siden siste årsmøte (se vedlegg)

Opplest og godkjent

4. Årsregnskap med revisjonsberetning (se vedlegg)

Årsregnskap 2025 godkjent; revisjonsberetning opplest.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor

Kr 11200 (Styre utvides med et styremedlem)

6. Vedtektsendring - Forslag fra styret om å utvide styret i Greverudlia vel SA med nok et styremedlem

Utvidelse av styret med et medlem; totalt 6 medlemmer

7. Budsjett for 2026. Styret foreslår en årskontingent på kr. 6000.- pr. medlem.

Årskontingent samme som 2025, kr 6000,- per medlem

Budsjett 2026 godkjent.

8. Valg av tillitsvalgte:

1) Styreleder for 1. år -

Gjenvalgt: Steinar Karlsruud

2) 3 styremedlemmer for 2 år

Gjenvalgt: Tor Heimdal og Børge Sponheim. Nytt Styremedlem Lars-Erik Skog

3) Valgkomite med 3 personer for 1 år

2 medlemmer meldte seg: Arne Christian Pettersen, Håvard Hammereng

4) Revisor for 1 år

Gjenvalg Sturla Gimse

Greverud 16. april 2026

Arne Christian Pettersen

VGT 8B

(Sign)

Helle Johansen

Chr Kr. vei 111

(Sign)

Referent: Tor Heimdal

Greverudlia sameieforening FeltB

Vedtekter

Formålet med Sameiet er å ivareta felles interesser for beboerne i felt B for arealene [gnr/bnr] 43/517, 43/739 og 43/1448. Hovedformålet er drift og vedlikehold av parkerings- og friarealer. For Greverudlia velforening innkrever sameieforeningen fra medlemmene medlemskontingenten og kostnader for drift av fellesantenneanlegget inkl programkostnader.

§2 MEDLEMMER

Alle 36 medeiere til [gnr/bnr] 43/517, 43/739 og 43/1448 er medlemmer av sameierforeningen. Eventuelle leieboere eller framleiertagere er ikke medlemmer. De har imidlertid møte- og talerett på årsmøtet, og stemmerett der om de har fullmakt fra eier.

En juridisk person kan ikke være medlem av sameierforeningen.

§3 STYRET

Styret skal bestå av fire ordinære medlemmer, hvorav en av disse blir foreslått som kandidat til Velforeningens styre. Det bør tilstrebes at styret består av en representant fra hver rekke.

Alle medlemmer av foreningen er valgbare. Dette gjelder også ektefeller/samboere som ikke står som hjemmelshaver, men det kan ikke velges mer enn én fra hver husstand.

Styret er ansvarlig for sine handlinger overfor medlemmene og kan ved overtredelse av vedtektene fratras sine verv etter vedtak av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

§4 STYRETS FUNKSJONSTID

Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, med halve styret på valg hvert år. Det valgte

Styret velger selv sin leder, kasserer og sekretær. Styret kan nedsette arbeidsutvalg for å utrede prosjekter og lignende.

§5 ÅRSMØTET

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av mars måned. Innkalling foretas skriftlig (post eller epost) av styret, med minst 4 ukers varsel. Saker som ønskes behandlet skal være Styret i hende senest 3 uker før møtedato. Senest 10 dager før møtedato skal styret skriftlig (post eller epost) underrette medlemmene om dagsorden.

Til avstemming foreligger kun saker nevnt i dagsordenen. Dagsordenen skal omfatte:

1. Valg av møteleder og sekretær, og 2 personer til å underskrive protokollen.
2. Godkjenning av sakslisten og foreta registrering av frammøtte
3. Styrets årsberetning og revidert regnskap for foregående år

4. Saker nevnt i innkallingen
5. Budsjettforslag for inneværende år, herunder fastsettelse av årskontingent
6. Valg av styremedlemmer og revisor

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling, og er pliktig til å gjøre dette innen 3 uker når minst 1/3 av medlemmene krever dette.

Hver husstand har kun én stemme. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

Avstemming skjer skriftlig hvis noen krever det.

Vedtak truffet på generalforsamlingen er gyldig ved simpelt flertall. Vedtektsendringer og vedtak som innebærer økonomiske forpliktelser over kr 2000 pr husstand ut over utgifter til nødvendig drift og vedlikehold, krever minst 2/3 flertall.

§6 BRUK AV FELLESAREALER

Fellesareal defineres som arealene [gnr/bnr] 43/517, 43/739 og 43/1448.

Private eiendeler tillates ikke oppbevart eller hensatt på fellesarealer disponert av sameiet ment til felles benyttelse. Unntak gjelder for arealer spesielt avsatt til slike formål, eksempelvis areal for renovasjon. Styret har fullmakt til eventuelt å avsette arealer til spesifisert oppbevaring, samt distribuere en oversikt over dette til andelshaverne.

Registreringspliktig kjøretøy uten lovlig kjennemerker skal ikke være parkert utover 14 dager på arealer disponert av sameiet. Sameiet v/styret kan fjerne slike parkerte kjøretøy og andre oppbevarte eller hensatte gjenstander for eiers regning og risiko.

§7 GARASJER OG MOTORVARMERUTTAK.

Alle sameiets medlemmer har rett til kun en garasjeplass på areal som sameiet eier eller disponerer for formålet. Inntil alle boligene disponerer garasje organiseres drift og vedlikehold av alle garasjene i andelslaget Garasjelaget felt B. De som vil sette opp garasje må selv stå for byggingen og bekoste ny garasje og evt. grunnarbeider. Garasjens størrelse, plassering og utforming skal samsvare med allerede oppførte garasjer. Utbyggingen skal godkjennes av sameiets styre. Utgifter direkte forbundet med drift og vedlikehold av garasjer og garasjeareal skal fordeles likt mellom garasjeeierne og det innkreves en årlig avgift til formålet.

Det er etablert 14 motorvarmeruttak, som sameiere uten garasje har fortrinnsrett til. Driftsutgifter forbundet med motorvarmerne fordeles likt mellom dem som leier plass. En årlig avgift innkreves av sameiet. Ved opphør av leieforholdet, eksempelvis ved flytting ut av sameiet, har den som står på venteliste første rett til å overta plassen. Ved første gangs leie tilkommer en tilkoplingsavgift.

For all tilkopling til el-nettet i garasjer og til motorvarmeruttak gjelder at det skal benyttes tidsur slik at kraftkrevende apparater ikke kan være tilkoplede i mer enn 3 timer. Ved brudd på reglene kan man utestenges fra det elektriske anlegget.

§8 IKRAFTTREDEN

Ovenstående vedtekter ble vedtatt på årsmøtet 26. mars 2014. Vedtektene gjøres gjeldene fra
dags dato og erstatter tidligere vedtekter.

Vedtekter for Greverudlia Vel SA

Endret på årsmøtet 17. april 2023

Tidligere A/L Greverudlia Velforening, etablert 3 juli 1974

§ 1 Foretaksnavn

Greverudlia Vel SA, heretter kalt foretaket, er et samvirkeforetak som forkortes SA.

§ 2 Forretningssted

Foretaket har sitt forretningskontor i Nordre Follo kommune.

§ 3 Virksomhet og formål

Foretaket skal ivareta felles interesser for beboerne i boligområdet Greverudlia i Nordre Follo kommune.

Områdets grenser er vist på kart datert 28.8.2017. Foretaket eier og ivaretar driften av fellesarealene A1, H, I og J. Foretaket skal sørge for at friarealene holdes i forsvarlig stand og vedlikeholdes slik at de tjener sitt formål.

Nordre Follo kommune har rett til å kreve friarealene overdratt til seg uten vederlag.

Foretaket eier fellesantenneanlegget innenfor foretakets grenser fram til den enkelte bolig og formidler leveranse av signaler i dette nettet.

Virksomhetens avkastning skal bli stående i foretaket.

§ 4 Andelsinnskudd og medlemskontingent

Eierne av leiligheter og hus innenfor Greverudlia Vels område har plikt til å erverve en andel for hver adresseenhet.

Per 31.12.2017 er andelskapitalen på kr. 353.700 og består av 229 andeler.

De opprinnelige 153 andelshavere betalte kr. 1700 hver, 78 nye kr. 1200 hver. Andelsinnskuddene skal ikke forrentes.

På bakgrunn av reguleringsplanen, friarealer og distribusjon av tv-signaler mv. kan det ikke tas opp nye medlemmer i foretaket.

Ved salg av boligen har medlemmet ikke krav på å få utbetalt sitt andelsinnskudd, da dette overføres til ny eier av boligen. Andelene kan ikke omsettes på annen måte.

Ny andelshaver er ansvarlig for eventuell skyldig kontingent for siste 12 måneder.

Hvert medlem skal betale årskontingent fastsatt av årsmøtet. Årsmøtet vedtar om det skal innbetales årskontingent og størrelsen av denne. Årskontingenten faktureres samlet til det sameie hvor det enkelte medlem bor, hvis det er inngått avtale om dette.

Årskontingenten skal dekke alle kostnader til foretakets drift, herunder kostnader til egenkapital, renter og avdrag på anlegg som foretaket har iverksatt.

§ 5 Anvendelse av årsoverskuddet

Årsoverskuddet skal godskrives foretakets egenkapital. Årsunderskuddet skal dekkes av den frie egenkapitalen eller på annen måte.

§ 6 Styre og daglig leder

Styret består av 5 medlemmer og er beslutningsdyktig så fremt minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak krever minst 3 stemmer. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Styret skal ivareta den daglige driften av foretaket, herunder iverksette årsmøtets vedtak. Lederen og ett av styremedlemmene har sammen fullmakt til å forplikte foretaket.

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

§ 7 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er foretakets øverste myndighet. Årsmøte skal avholdes innen utgangen av april måned. Innkalling til årsmøte skal sendes andelshaverne med minst 2 ukers varsel. Regnskap, årsberetning, revisjonsberetning, budsjettforslag for kommende år og innkomne forslag skal vedlegges innkallingen.

Styreleder åpner årsmøtet.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

Opprop – Oversikt over hvem og hvor mange medlemmer som er til stede, hvem som er stemmeberettigede og hvem som eventuelt møter med fullmakt.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen.
3. Årsberetning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.

S K J Ø T T E

Folle serskriverebete
Dagbok nr. 4058 10 36
4058 76/6

Undertegnede Borghild Biltvedt, Oppegård, som grunneier, og
entreprenør Even Dahl, Lørenskog, som byggherre, erkjenner
å ha solgt vår eiendom.

Chr. Krohgsvei nr. 68 , gnr. 43, bnr.513 i Oppegård,
med påstående rekkehusseksjon, samt

1/36 del av gnr. 43, bnr. 517 (vei-, parkerings- og felles-
areal)

til Erik van der Lende

for en kjøpesum av kr.224.493,- , herav for tomten
kr. 34.188,-.

Salget er skjedd på nedenstående særskilte vilkår:

1. Eiendommen er solgt som besiktiget og overtas i den
stand og stilling som den befinner seg i ved skjøtets
tinglysning.
2. Kjøperen og enhver senere eier av eiendommen har rett
og plikt til å være medlem av "A/L Greverudlia Vel-
forening".
3. Kjøperen og enhver senere eier av eiendommen har plikt
til å være medlem av "Interessefellesskapet Rekkehus-
felt B".

Da kjøpesummen er ordnet på omforenet måte, skjøter vi

Chr. Krohgs vei nr. 68 , gnr. 43, bnr.513 i Oppegård
samt 1/36 ideell andel av gnr. 43, bnr. 517 i Oppegård til

Erik van der Lende personnr. 200547 [REDACTED]

Oppegård, den 25. mai 1976.

B. Biltvedt

Borghild Biltvedt
Personnr. 09.02.06 [REDACTED]

Even Dahl

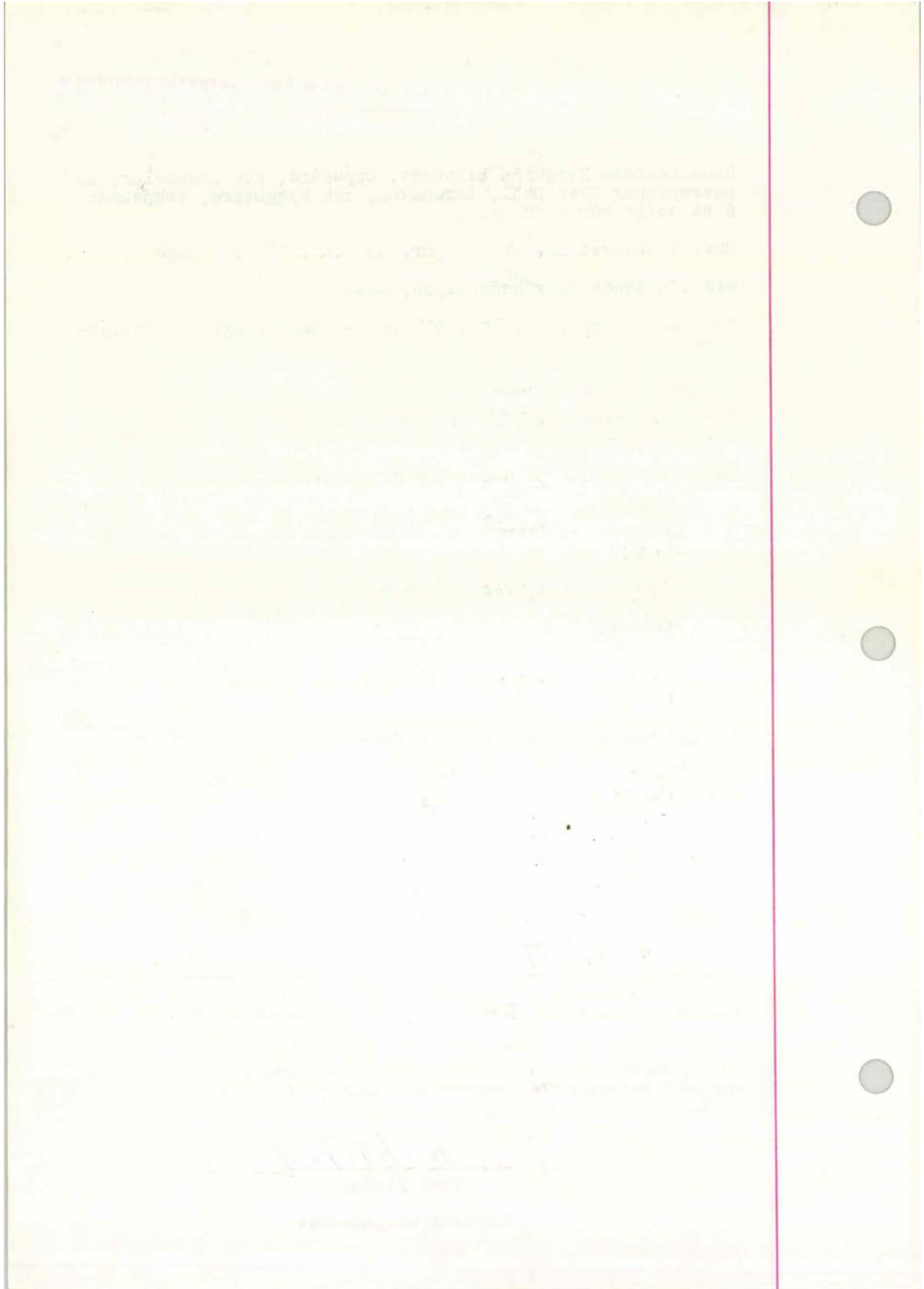
Even Dahl
Personnr. 11.04.14 [REDACTED]

Det attesteres at Borghild Biltvedt og Even Dahl i mitt på-
syn har underskrevet nærværende skjøte og at de begge er over
20 år.

Ivar Elstad

Ivar Elstad

Høyesterettsadvokat



Dok.nr. 6636 Dagbokført 30. 8. 76
Prt.koll XVI
MOSS SORENSKRIVEREMBE
J. nr.
L. nr. 1328

side 28

..... R Å D E kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Skråtorp II (eiend. navn), gr. nr. 53 br. nr. 241

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet gate/vei nr. Orreveien 6
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)År 19 76 den 13.5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning overForretningen er forlangt av Råde kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Helge Kristianseni nærvær av kartvitne Kjønnik Nilsen og Trygve Sandlie

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Eieren: Råde kommune v/oppm.vesenet
 Oppm.vesenet: v/Helge Kristiansen
 Kartvitner: Kjønning Nilsen og Trygve Sandlie
 Kjøper: Gato Bjerke

Grensebeskrivelse:

Ved samtlige tomtegrenser er det nedslått jern.

Lengdene måler i meter.

Fra punkt nr.		til		
293		294		36,85 m
"	"	"	290	29,93 m
"	"	"	291	21,90 m
"	"	"	292	21,53 m
"	"	"	293	14,97 m

Tomtens grenser er fastlagt av følgende koordinater:

Punkt nr.	X	Y
293	150561,993	7975,997
294	150598,361	7981,946
290	150593,517	8011,483
291	150571,861	8008,235
292	150559,326	7990,729

Areal: 1067,8 m².

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller innliming av kart.

Mål 1:500



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **Boligtomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **2 øre**


Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **462 øre**


Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: ³⁾


Helge Kristiansen


Kjønning Nilsen


Trygve Sandlie

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påenkes til overskjønn forsåvidt angår skyldensettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og ajourføringer.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00215303	16.04.2026	2-26-0028

Ident

1976/6636/87

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	191.1
Etablert dato	24.03.1976	Historisk oppgitt areal	191
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	243/513
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	243/513
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.03.1976			0217-43/452 (-191), 243/513 (191)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626848.07	601278.87	0	Ja	191.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN WENDY F211088*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Christian Krohgs vei 68 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-243/517	Grunneiendom	1/36

Adresse

Vegadresse: Christian Krohgs vei 68

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1007 Vestre Greverud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149571140		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1977
2	300343818		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 149571140: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.02.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.02.1977	01.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Christian Krohgs vei 68	H0101	243/513	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	63	0	63	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0

2: Bygning 300343818: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	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	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

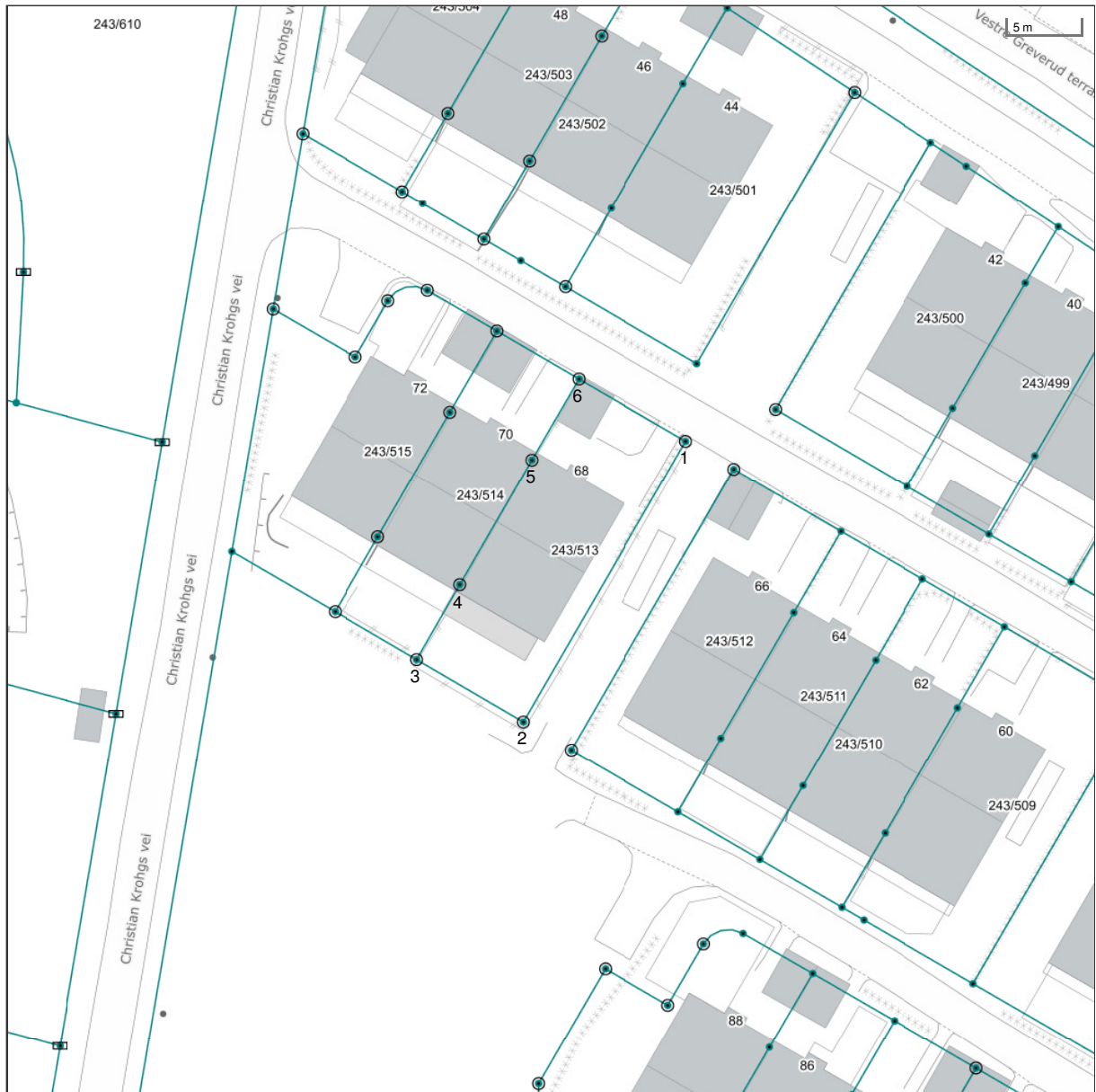
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	07.01.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/513	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/513//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	191,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6626848,07	Øst 601278,87

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6626855,84	601287,96	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,55	
2	6626836,21	601277,25	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,36	
3	6626840,3	601269,76	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,53	
4	6626845,53	601272,6	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,95	
5	6626854,26	601277,35	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,94	
6	6626859,93	601280,45	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,46	



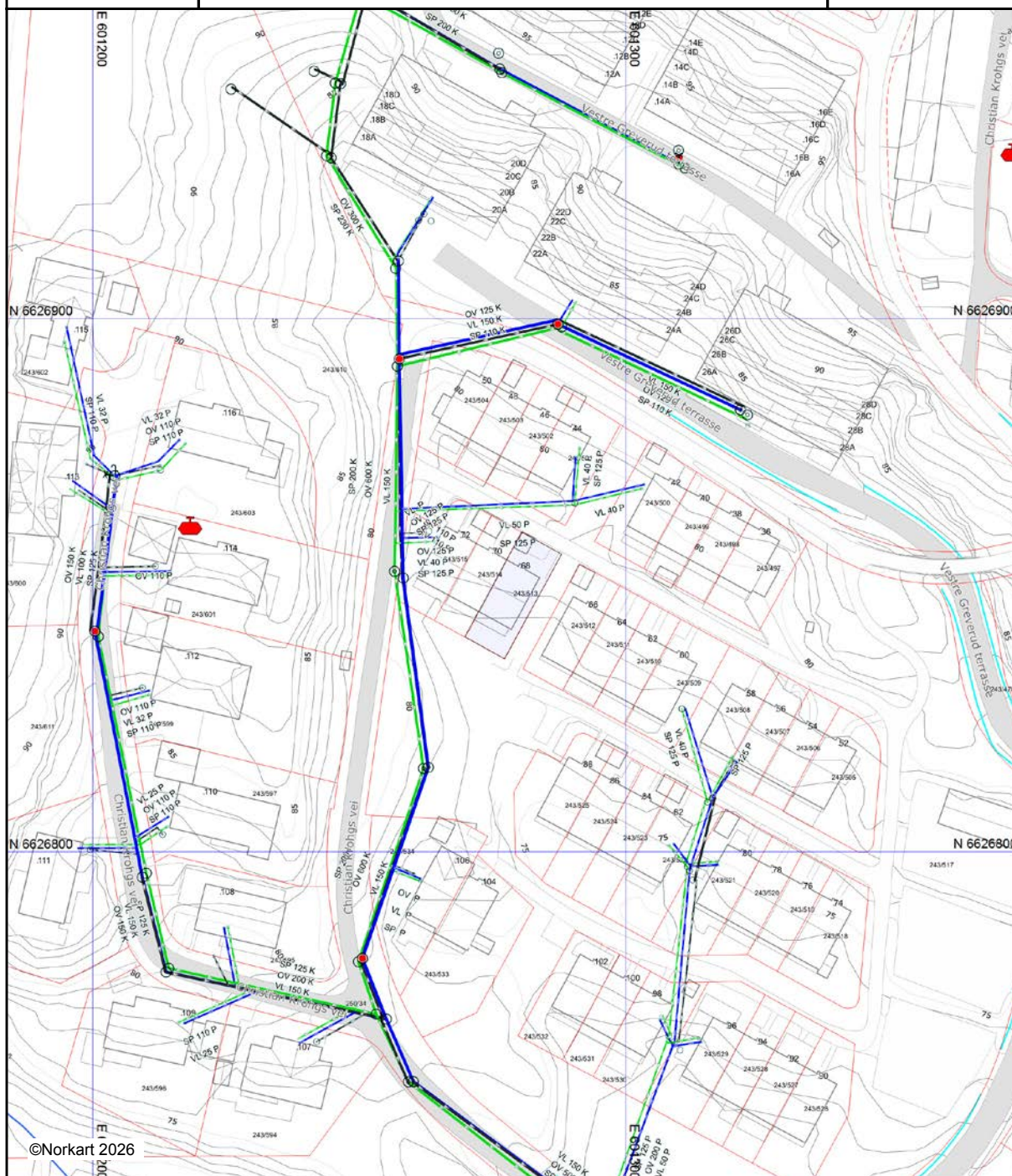
Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 243/513
Adresse: Christian Krohgs vei 68
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det tas forbehold om feil i kartgrunnet.




VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

-  Elv/Bekk
-  Veggroft åpen

Bygninger

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

Gatenavn

- Ahc** Adressenummer
- Ahc** Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- *** Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

-  Oljetank



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 rensset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski



















Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

 (+47) 02178
 nordrefollo.kommune.no
 facebook.com/nordrefollokommune

 postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

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

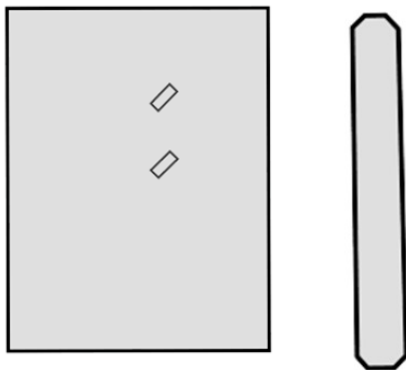
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.

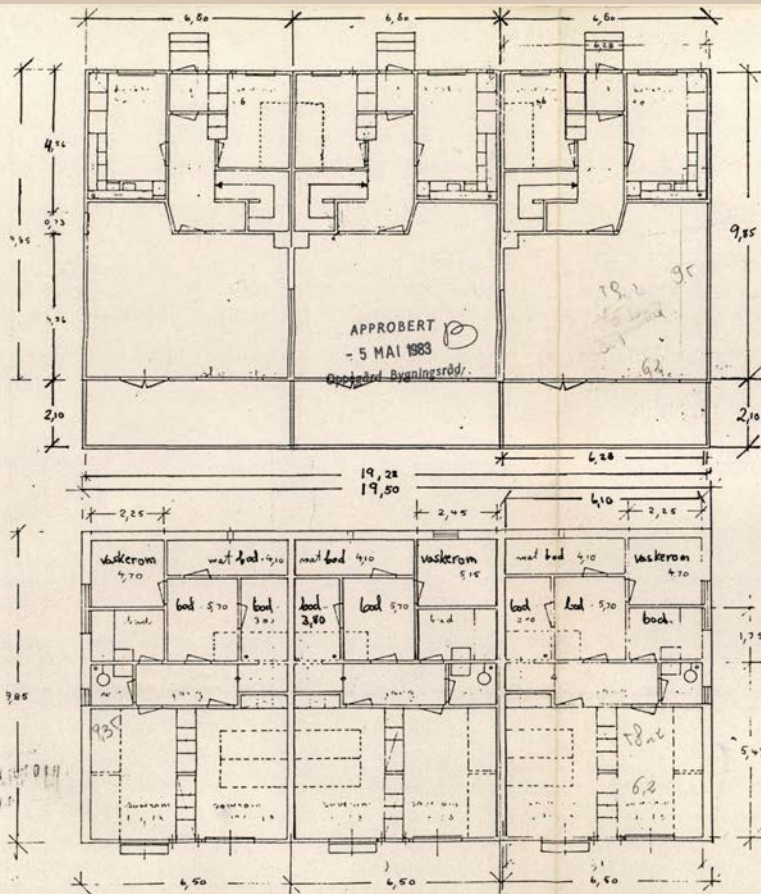
-  Basseng
-  Fordrøyningsbasseng
-  Brønn
-  Fettavskiller
-  Hydrant
-  Bekkeinntak
-  Bekkeinntak m. rist
-  Kran
-  Kum
-  Kum med brannventil
-  Oljeutskiller
-  Overløp
-  Pumpestasjon Overvann
-  Pumpestasjon spillvann
-  Pumpestasjon vann
-  Reduksjonskum
-  Sprinkieranlegg
-  Utslippspunkt

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

Punktkonstruksjon


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

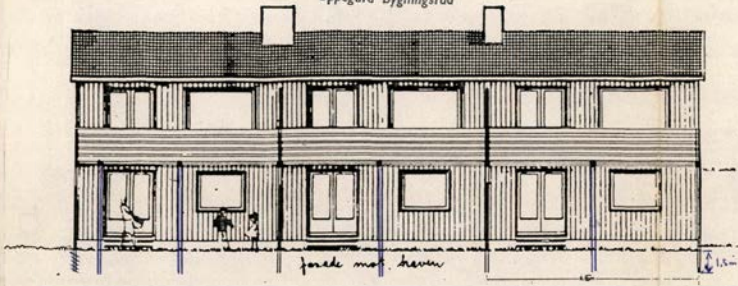




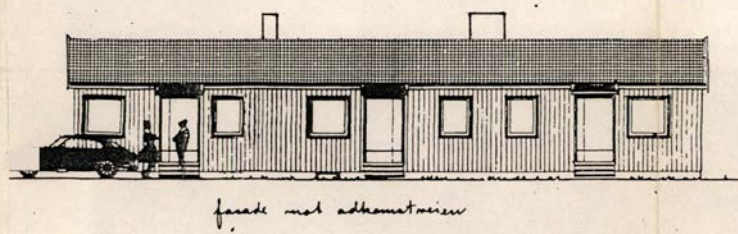
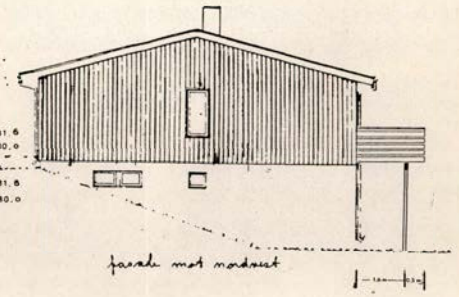
01018 22.3.83

FORÄNDRING AV FASADE MOT HAVEN
I CHR. KROHNSVEI 68-72
MÅLESTOKK 1:100
OMEGÅRD 7. MARS 1983

APPROBERT 
- 5 MAI 1983
Oppgård Bygningsråd

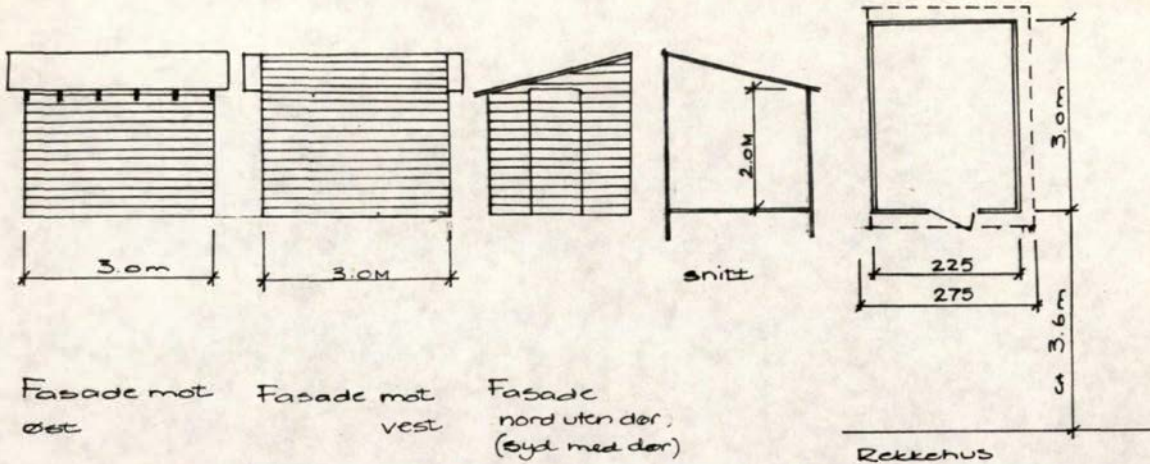


Hus A: Sokkel 81.6
Terrang 80.0
Hus B: Sokkel 81.6
Terrang 80.0

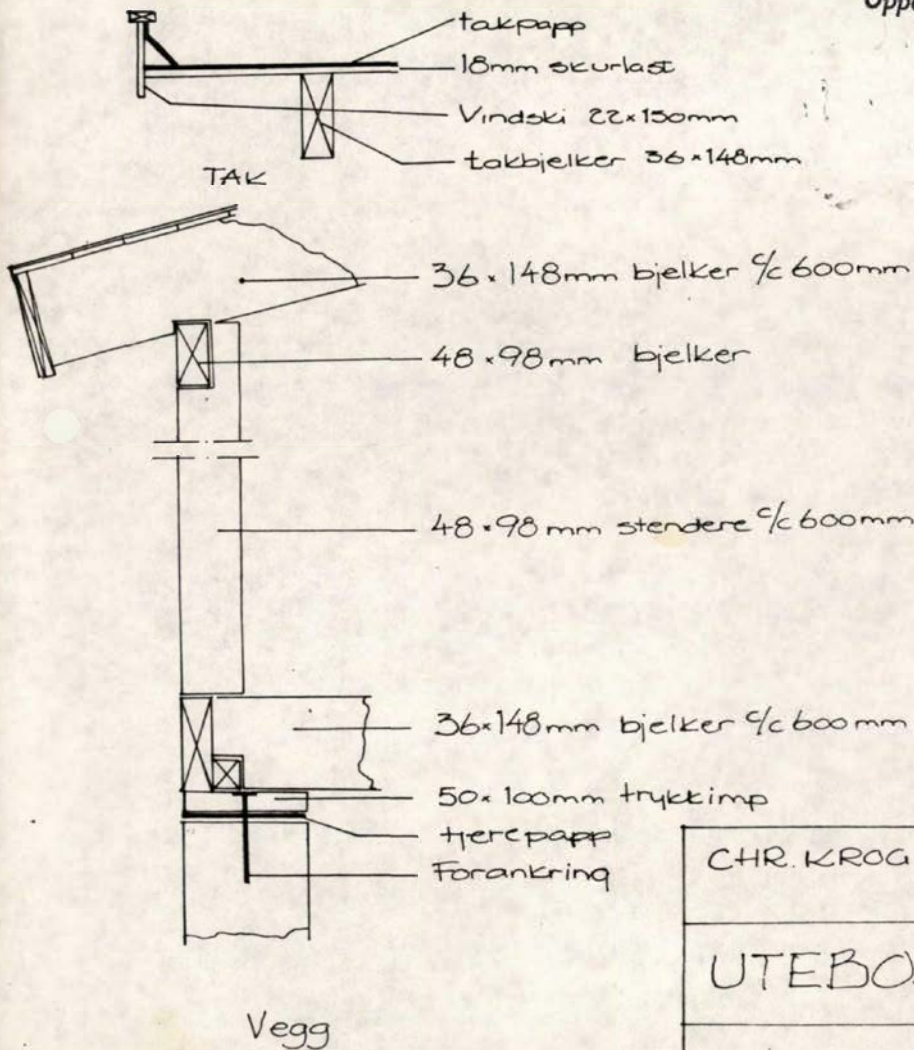


01018 22.3.83

FORANDRING AV FASADE MOT HAVEN
I CHR. KRONGSVEI 68 - 72
MÅLESTOKK 1:100
OPPEGÅRD, 7. MARS 1983



APPROBERT
 20 APR. 1983 B
 Oppegård Bygningsråd

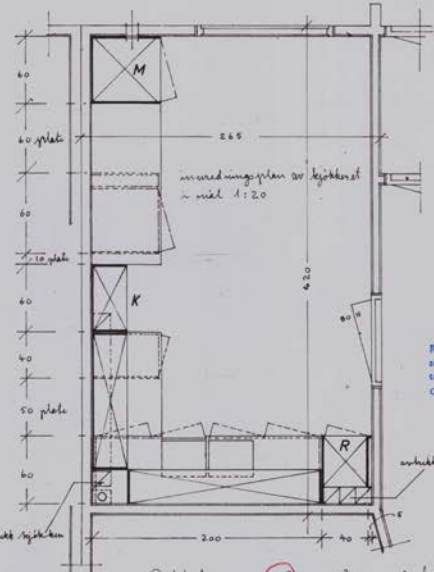
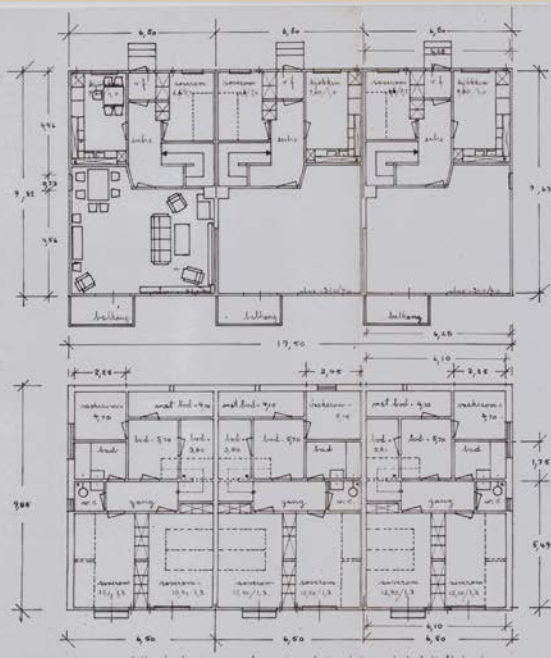


01017 22.3.83
 Arkiv

CHR. KROGSVEI 68

UTEBOD

mål 1:100



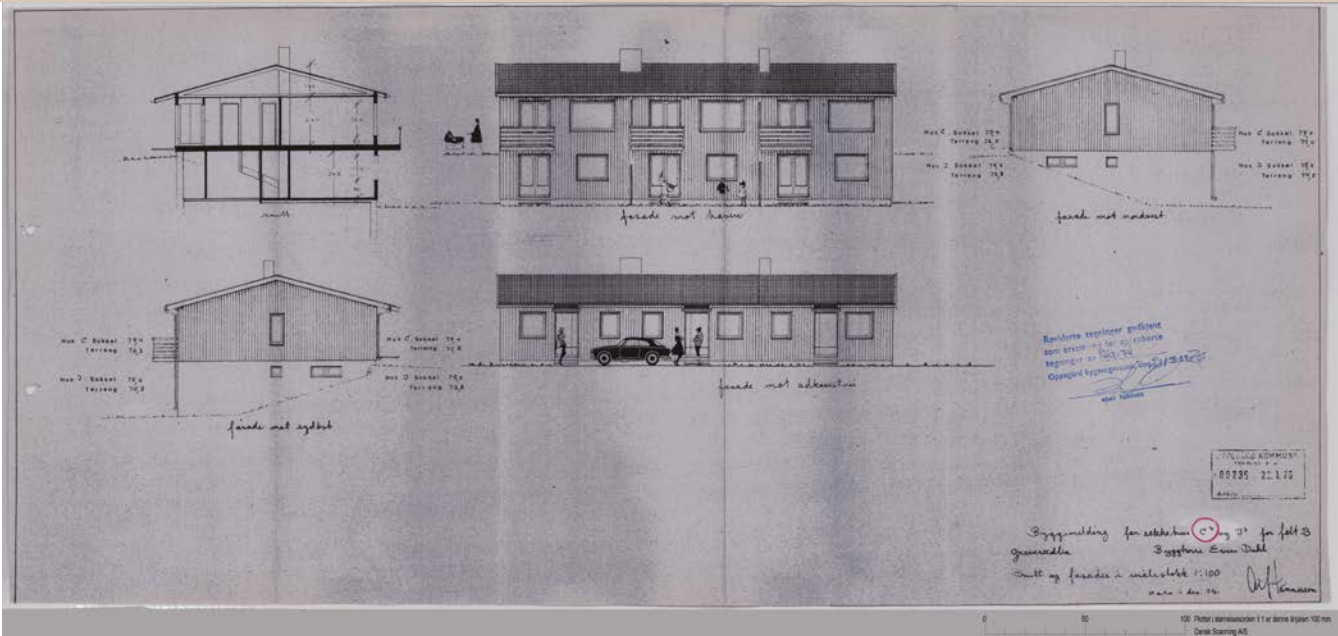
Reviderede tegninger godkendt
 som erstatning for approberede
 tegninger av 1919-24
 Oppejdet bygningssag 55, Sag nr 75 1925
 v. H. H. H. H.

BYGGERI KØBENHAVN
 BANGS G. 4
 80235 - 22.1.75
 Arkiv

Eller konstruktions regel er den lodrette samlede arealflekt $(60,95 \times 37,55) \text{ m}^2 = 227,70 \text{ m}^2$
 Samlet brutto arealflekt for bygningen er $(172,48 \times 118,87) \text{ m}^2 = 20493,5 \text{ m}^2$ / Densitet grundfl. $(17,50 \times 3,90) \text{ m}^2 = 68,25 \text{ m}^2$

Rektangel: C^0 og J^3 på felt B, over 43, bred. 4-52
 Plan og anordning af 1. et. i målestokk 1:100 av 1. d. 24. M. H. Hansen

0 50 100
 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne højnet 100 mm.
 Dansk Gaaning A/S



FERDIGATTEST

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

Bygg 105/83

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Chr. Kroghsvei 68-72		43/513 - 515		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Ombygging	veranda	11.3.83	5.5.83	146 B/83
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Eriksen, Lende, Bjerke	Chjr. Kroghsvei 68, 70, 72		1415 O.	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Randalf Eriksen	" " "			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Steinar Karlsrud	Chr. Kroghsvei 52,		1415 O.	

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	Etter fullmakt
Kolbotn	13.2.85	<i>Gunnar Salthaug</i>
		Gunnar Salthaug
		Underskrift inspektør
Befaring 8.1.85 Kari Myhre Hellem		<i>Kari Myhre Hellem</i>
Sendes til	x(Oppmålingsvesenet x) Drifts- og vedlikeholdsetaten	
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeøyvemyndighet

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

FERDIGATTEST

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

Bygg 104/83

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Chr. Kroghsvei 68		53/513		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boei	12.3.83	20-4.83	108 B/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Erik van der Lende		Chr. Kroghsvei 68, 1415 Oppegård		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		" "		" "
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Steinar Karlsrud		Chr. Kroghsvei 52, 1415 Oppegård		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Kolbotn	13.1.85
Etter fullmakt	
Gunnar Salthaug	
Underskrift	
bygn. inspektør	

Befaring 8.1.1985 Kari Nyhøe Hevlåm

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
x) Oppmålingsvesenet		x) Drifts- og vedlikeholdssjefen		

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 147/74 ← Rækkehus m/ 3 stk. leiligheter

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Greverudlia, felt B, Hus C			43-	452	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	2.9.74	dato 12.9.74	sak 166	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Borghild Biltvedt v/Even Dahl,		Skårerveien 100, 1473 Skårer			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Borghild Biltvedt v/Even Dahl,		" " "		"	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Even Dahl v/ Paul Halvorsen,		" " "		"	

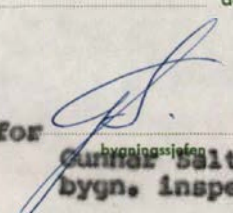
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn **18.1.1977**

den

for



Gunnar Salthaug
bygn. inspektør

Halvor Lien
bygn.kontroller

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesjefmyndighet
- feiermester
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygg 147/74 - Rekkehus m/3 stk. leiligheter

Byggeplass (adresse) Greverudlia, felt B, Hus C		Matr.nr.	G.nr. 43-	B.nr. 45B	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato 2.9.74	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 12.9.74 sak 166		
Byggherrens navn Borghild Biltvedt v/Even Dahl, Skårerveien 100, 1473 Skårer		Adresse			Telefon
Anmelderens navn " " "		Adresse " " "			Telefon
Ansvarshavendes navn Even Dahl v/ Paul Halvorsen, Brobekkeveien 30, Oslo 5		Adresse			Telefon

Arbeidet er besikttet. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- 1. Nødvendige sikringstiltak må anordnes. Jfr. brev av 23.3.76.**
- 2. Seppelstativer for renovasjon må anbringes på egnet sted i samsvar med kommuneingeniørens bestemmelser.**
- 3. Luftelyrer må føres minst 60 cm over tak.**
- 4. Terreng må planeres med fall fra grunnmur rundt bygget.**
- 5. Kjellervinduer må innpusses.**

Dette arbeid må være fullført innen **3 mndr. fra d.d. unntatt pkt. 1 som må ordnes omgående.**Kolbotn **23.3.1976**

den

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjefmyndighet
 kom.ing.
 feiermester

for
G. Withaug
bygn.insp.**H. Lien**
bygn.kontrollør

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Barnehage
-  Parkering
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel



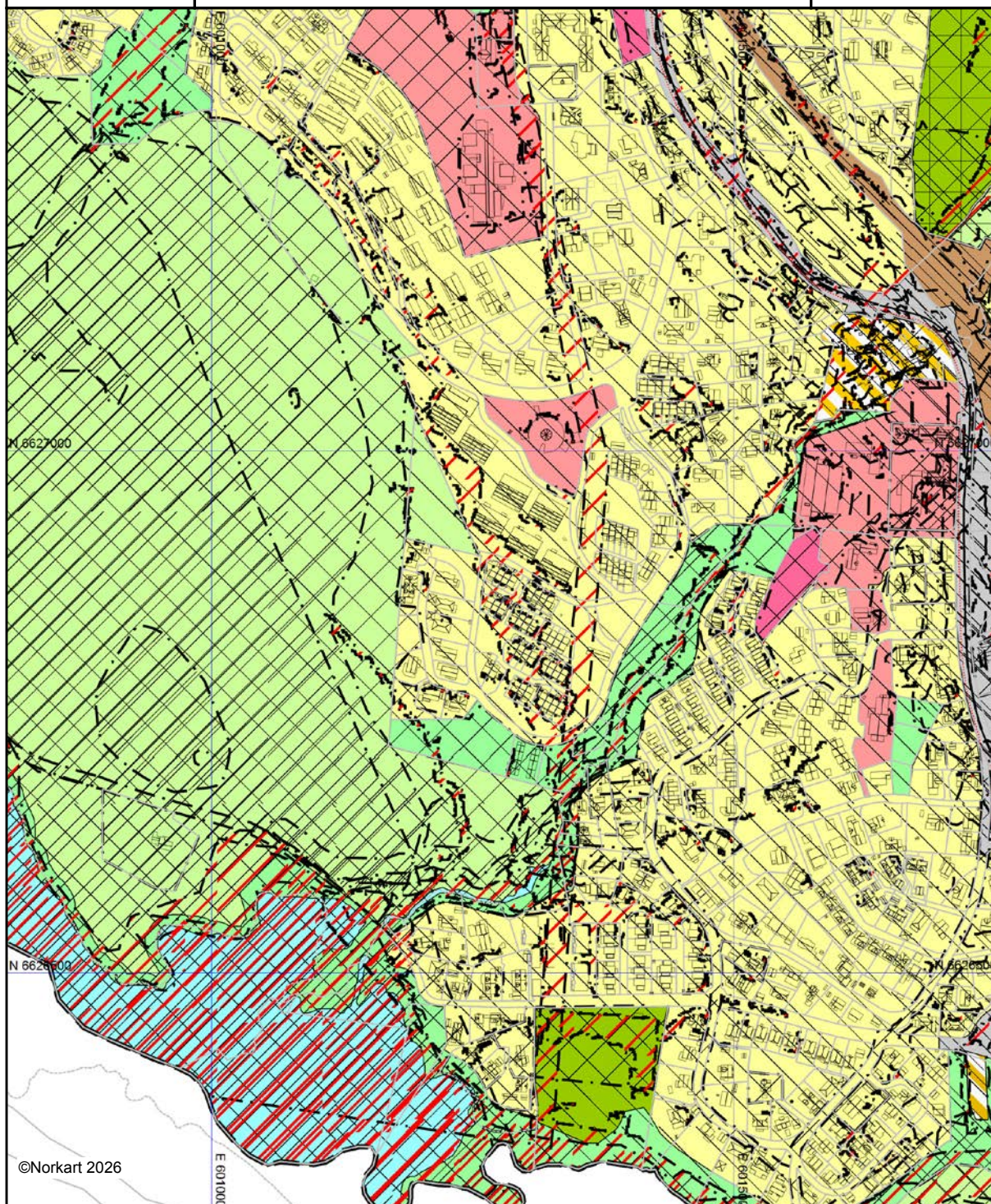
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/513
Adresse: Christian Krohgs vei 68
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Flomfare
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 -  Sikringsonegrense
 -  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
 -  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 -  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
 -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 -  Båndlegginggrense nåværende
 -  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
 -  Båndleggingsone - nåværende
 -  Bestemmelseområde
 -  Bestemmelsegrense
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Sentrumsformål - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Tjenesteyting - fremtidig
 -  Idrettsanlegg - nåværende
 -  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
 -  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
 -  Veg - nåværende
 -  Bane - nåværende
 -  Parkering - fremtidig
 -  Naturområde - nåværende
 -  Friområde - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  Drikkevannr - nåværende
 -  Naturområde vann - nåværende
 -  Friluftsområde - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Planens begrensning
 -  Grense for arealformål
 -  Fjernveg tunnel - nåværende
 -  Hovedveg - nåværende
 -  Hovedveg bro - nåværende
 -  Sykkelveg - fremtidig



Nordre Follo
kommune

**Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034**

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

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

Unntak:

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

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

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

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn for barn 2–6 år
- nærlekeplass for barn 5–13 år
- strøkslekeplass for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

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

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærlekeplasser	40 %
Strøkslekeplasser	40 %

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

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

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

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

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

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

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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

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

§ 12.2 Stier og snarveier

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

§ 13 Størrelse for skoletomt

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

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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

§ 14.2 Definisjoner

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

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

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

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

§ 14.3 Søknad og tillatelse

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

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

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

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

b) Utforming

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

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

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

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

d) Plassering og størrelse

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

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

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

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

- e) Antall
En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.
- f) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

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

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

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

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

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

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

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

- b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.
- c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelsehemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten
- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
 - 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
 - 1 bilparkeringsplass
 - 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA
- d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.
- e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.
- f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

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

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

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

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

Biloppstillingsplasser

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

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

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

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

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

- b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
 - Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
 - Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
 - Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
 - Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
 - Parkeringsanlegget skal ha god belysning.
- c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
 - Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
 - Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradelere m.m.
 - I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.

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

§ 16.2 Støy

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

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

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

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

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

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

Plassering

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

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

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

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

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

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

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

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

§ 16.3 Luftkvalitet

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

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

- a) Etablering av luftfølsom bebyggelse
Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønstruktur.

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

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

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

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

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

- c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjuvask, rengjøring av vegger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.
- d) Samspillseffekter med støy
Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

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

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

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

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

b) Friområder og parker

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

§ 16.6 Arealnøytralitet

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

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

§ 16.7 Lysforurensning

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

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

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

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

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

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

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

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

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

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

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

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

Kråkstad middelalderkirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

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

§ 18.5 Matjord

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming

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

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m² BRA, skal:

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

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekklister for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

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

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

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

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

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNsledning (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)

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

§ 21 Støysoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

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

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

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

HENSYNSZONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE

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

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

HENSYNSZONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

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

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

HENSYNSZONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

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

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

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

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

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

§ 23 Infrastrukturer

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

HENSYNSZONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

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

HENSYNSZONE H430_2 FLØYSBONN

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

HENSYNSZONE H430_3 SKI ØST

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

HENSYNSZONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

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

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

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

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

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSZONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

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

HENSYNSZONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

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

HENSYNSZONE H560-3 MYROMRÅDER

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

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

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

HENSYNSZONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)

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

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

HENSYNSZONE H570_3 KULTURLANDSKAP

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

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

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

§ 25 Båndleggingssoner

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

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE

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

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1

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

HENSYNSSONE H720-2

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

HENSYNSSONE H720-3

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

HENSYNSSONE H720-4

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

HENSYNSSONE H720-5

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

HENSYNSSONE H720-6

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

HENSYNSSONE H720-7

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

HENSYNSSONE H720-8

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

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

HENSYNSSONE H730

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

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

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740

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

§ 26 Gjennomføringssoner

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

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

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

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

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

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

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

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

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

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

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

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

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

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

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

HENSYSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

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

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

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

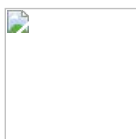
HENSYNSZONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

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

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																							
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.	
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	167	
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86		137	1	115		137	1	168	
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87		137	1	116		137	1	169	
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88		137	1	117		137	1	170	
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89		137	1	118		137	1	171	
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90		137	1	119		137	1	172	
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91		137	1	120		137	1	173	
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92		137	1	121		137	1	174	
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93		137	1	122		137	1	175	
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94		137	1	123		137	1	176	
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95		137	1	125		137	1	177	
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98		137	1	126		137	1	178	
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99		137	1	127		137	1	179	
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100		137	1	128		137	1	180	
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102		137	1	129		137	1	181	
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103		137	1	130		137	1	182	
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104		137	1	131		137	1	183	
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105		137	1	132		137	1	184	
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106		137	1	133		137	1	185	
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107		137	1	134		137	1	187	
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108		137	1	135		137	1	189	
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109		137	1	136		137	1	190	
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110		137	1	137		137	1	191	
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111		137	1	138		137	1	192	
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112		137	1	139		137	1	195	
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113		137	1	140		137	1	196	

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)																									
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.			
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281		137	310	14		137	310	58	137	650	0
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	1	282		137	310	16		137	310	59	137	651	0
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	1	283		137	310	19		137	310	60	137	652	0
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	1	284		137	310	21		137	310	61	137	653	0
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	1	285		137	310	22		137	310	62	137	654	0
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	1	286		137	310	24		137	572	0	137	655	0
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	1	287		137	310	25		137	573	0	137	661	0
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	1	288		137	310	27		137	574	0	137	662	0
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	1	289		137	310	28		137	575	0	137	710	0
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	1	290		137	310	29		137	576	0	137	711	0
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	1	292		137	310	30		137	577	0	137	712	0
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	1	294		137	310	31		137	578	0	137	713	0
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	1	295		137	310	36		137	579	0	137	714	0
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	1	296		137	310	39		137	580	0	137	770	0
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	1	297		137	310	43		137	581	0	137	771	0
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	1	298		137	310	44		137	582	0	137	772	0
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	1	299		137	310	45		137	587	0	137	773	0
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	1	300		137	310	47		137	589	0	137	774	0
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	1	301		137	310	48		137	590	0	137	775	0
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	1	302		137	310	49		137	601	0	137	776	0
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	1	303		137	310	50		137	602	0	137	777	0
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	1	304		137	310	51		137	603	0	137	778	0
137	1	220		137	1	249		137	1	277		137	262	0		137	310	52		137	646	0	137	795	0
137	1	221		137	1	250		137	1	278		137	310	8		137	310	53		137	647	0	137	796	0
137	1	222		137	1	251		137	1	279		137	310	10		137	310	56		137	648	0	137	798	0
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	12		137	310	57		137	649	0	137	799	0

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	513	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Christian Krohgs vei 68, 1415 OPPEGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	191 m ²
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	191 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
	Områdenavn	GREVERUDHAGEN
	Delareal	49 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4304 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=4304)
Navn	GREVERUDLIA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5347/4304_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 191 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Felt navn B

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B430403 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=B430403)
Navn	Greverudlia felt B, gnr/bnr 43/452
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.1974

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
43/1 - VESTRE GREVERUD, DEL AV 43/6 - FLÅTESTAD OG 43/12 -
GREVSTEIN.

1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i mål 1:1000, datert 15. oktober 1971 og sist revidert 6.12.1972.
2. De forskjellige delområders begrensning skal være som vist på kartet og ha følgende utnyttelsesgrad og formål:

Felt A -	Terrassehus	- U - 0.40	inntil 6 etg. + parkeringshus inntil 3 etg.
" A ₁	Barneparkering	- en mindre hvilebod tillatt i 1 etg.	
" B	Rekkehus	- U - 0,20	inntil 2 etg.
" C	Eneboliger	- U - 0.10	" "
" D	"	- U - 0.10	" "
" F	Rekkehus	- U - 0.20	" "
" G ₁	Daginstitution	- U - 0.20	
" H, I, J	Friområder		

3. Bebyggelse tillates ikke oppført innen en avstand på 10.5 m til begge sider fra senterlinjen av høyspentlinjen gjennom området.
4. Før bebyggelsen eller anleggsvirksomhet i forbindelse med reguleringsplanen tillates, skal utfyllende planer som viser bygningers art, plassering, høyder etc., veiers bredder, kurvatur og stigningsforhold i den grad dette ikke er vist, samt parkeringsanleggs utforming og kapasitet godkjennes av bygningsrådet.

Stadfestet den 4.10 1973

Mottatt

MILJØVERNDEPARTEMENTET

17 OKT 1973



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	513	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Christian Krohgs vei 68, 1415 OPPEGÅRD								

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	10 354,20 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	10 643,88 kr
Sum	25 173,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann eiendom uten vannmåler	15%	144 m3	47.17	1/1	0 %	6 792,91 kr	1 698,23 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	144 m3	49.02	1/1	0 %	7 059,53 kr	1 764,88 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 020,26 kr
Sum						24 060,44 kr	6 015,10 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 EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	513	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Christian Krohgs vei 68, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

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

LEGALPANT

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

Nær og nyskapende

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
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

JOHANSEN WENDY
CHRISTIAN KROHGS VEI 68
1415 OPPEGÅRD

Fakturanummer 100710050
Kundenummer 620777
Fakturadato 20.01.2026
Forfallsdato **20.02.2026**
Bankkonto **1506 23 73404**
KID **00620777100000242**
Fakturabeløp NOK **2005,04**

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref. 02178
Telefon
Deres ref.

Eiendom 243/513/0/0/1140 - Chr Krohgs Vei 68
Eier JOHANSEN WENDY

Kommunale gebyrer februar 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN BOLIG UTEN VANNMÅLER	144,00	m2	41,02	1/1	010226-280226		492,24	15%
AVLØP BOLIG UTEN VANNMÅLER	144,00	m2	42,63	1/1	010226-280226		511,56	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010226-280226		188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010226-280226		255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010226-280226		272,07	25%
Netto							1719,85	
MVA							285,19	
Øreavrunding							0,00	
Å betale NOK							2005,04	

Grunnlag MVA middel sats: 1447,78, MVA: 217,17
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrnnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404

BIC DNBANOKKXXX

eFakturareferanse

00620777 AvtaleGiroreferanse

00620777100000242



Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

JOHANSEN WENDY
CHRISTIAN KROHGS VEI 68
1415 OPPEGÅRD

Fakturanummer 100734336
Kundenummer 620777
Fakturadato 27.02.2026
Forfallsdato **20.03.2026**
Bankkonto **1506 23 73404**
KID **00620777100000259**
Fakturabeløp NOK **1993,06**

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 02178
Deres ref.

Eiendom 243/513/0/0/1140 - Chr Krohgs Vei 68
Eier JOHANSEN WENDY

Kommunale gebyrer mars 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA	
VANN BOLIG UTEN VANNMÅLER	144,00	m3	41,02	1/1	010326-310326		492,24	15%	
VANN BOLIG UTEN VANNMÅLER	144,00	m2	-4,21	1/1	010126-310126		-50,52	15%	
<i>Korreksjon for feil pris 1. termin</i>									
AVLØP BOLIG UTEN VANNMÅLER	144,00	m3	42,63	1/1	010326-310326		511,56	15%	
AVLØP BOLIG UTEN VANNMÅLER	144,00	m2	8,76	1/1	010126-310126		105,12	15%	
<i>Korreksjon for feil pris 1. termin</i>									
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010326-310326		188,91	15%	
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	-89,84	1/1	010126-310126		-7,49	15%	
<i>Korreksjon for feil pris 1. termin</i>									
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010326-310326		255,07	15%	
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	-690,33	1/1	010126-310126		-57,53	15%	
<i>Korreksjon for feil pris 1. termin</i>									
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010326-310326		272,07	25%	
							Netto	1709,43	
							MVA	283,63	
							Øreavrunding	0,00	
							Å betale NOK	1993,06	

Grunnlag MVA middel sats: 1437,36, MVA: 215,61

Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrnnlaget 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

eFakturareferanse

00620777 AvtaleGiroreferanse

00620777100000259



Nordre Follo
kommune

Utskriftsdato:
20.03.2026

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Nordre Follo kommune		
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	513	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Christian Krohgs vei 68, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer for mars 2026 med forfall 20.03.2026 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for februar 2026 med forfall 20.02.2026 er ikke betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

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

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

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

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

Dok.nr. 6636 Dagbokført 30. 8 1976
Prt.koll XVI
MOSS SORENSKRIVEREMBEJ
J. nr.
L. nr. 1328

side 28

..... R Å D E kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Skråtorp II (eiend. navn), gr. nr. 53 br. nr. 241

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet gate/vei nr. Orreveien 6
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)År 19 76 den 13.5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning overForretningen er forlangt av Råde kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Helge Kristianseni nærvær av kartvitne Kjønnik Nilsen og Trygve Sandlie

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Eieren: Råde kommune v/oppm.vesenet
 Oppm.vesenet: v/Helge Kristiansen
 Kartvitner: Kjønnik Nilsen og Trygve Sandlie
 Kjøper: Gato Bjerke

Grensebeskrivelse:

Ved samtlige tomtegrenser er det nedslått jern.

Lengdene måler i meter.

Fra punkt nr.		til		
293		294		36,85 m
"	"	"	290	29,93 m
"	"	"	291	21,90 m
"	"	"	292	21,53 m
"	"	"	293	14,97 m

Tomtens grenser er fastlagt av følgende koordinater:

Punkt nr.	X	Y
293	150561,993	7975,997
294	150598,361	7981,946
290	150593,517	8011,483
291	150571,861	8008,235
292	150559,326	7990,729

Areal: 1067,8 m².

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller innliming av kart.

Mål 1:500



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **Boligtomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **2 øre**


Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **462 øre**


Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: ³⁾


Helge Kristiansen


Kjønning Nilsen


Trygve Sandlie

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påenkes til overskjønn forsåvidt angår skyldensettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og ajourføringer.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00215303	16.04.2026	2-26-0028

Ident

1976/6636/87

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

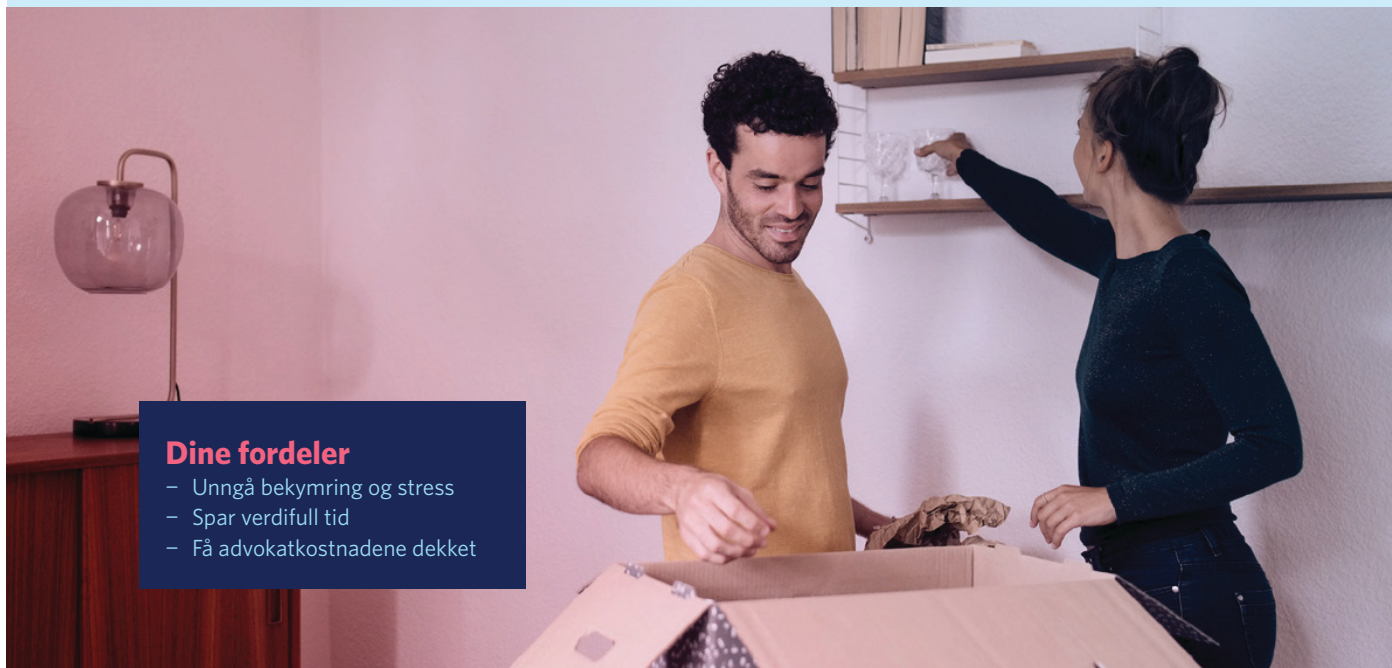
Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eieendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adam Warsame
Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no
+47 925 51135

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Adam Warsame
adam.warsame@emera.no
925 51 135

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING