

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Total ink omk.: Kr 4 500 000,-
Selger: Claims Link AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 308/391 kvm
Tomtstr.: 1462.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 135
Oppdragsnr.: 1006240168

Stor enebolig med utleiedel. Behov for omfattende utbedringer.

Stor enebolig som strekker seg over to plan. Boligen har store grøntområder og en romslig terrasse
Bilen parkerer du på egen biloppstillingsplass utenfor boligen eller i romslig privat garasje.

Boligen har store vindusflater og en luftig planløsning. Denne inkluderer blant annet utleiedel med egen inngang, fem soverom, tre bad og romslige oppholdsrom.

Tomten ligger tilbaketrukket i et familievennlig og landlig område på Siggerud.

Det er mye arbeider på boligen som er ufagmessig utført. Det må derfor påregnes omfattende og kostbare utbedringer på eiendommen, som bl.a. gjelder utskifting av el-anlegg, fukt-/råteskader, feil ved våtrom, mm.

I salgsoppgaven står utdypende beskrivelse av alle avdekkede feil og skader. Det er derfor svært viktig å sette seg grundig inn i dette før visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	39
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	125
Nabolagsprofil	256
Budskjema	267

**Velkommen til
Gaupefaret 11!**



Rune Kristiansen Takst AS
Gaupefaret 11. Oppdrag 1422



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørrmester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Boligens 1.etasje inneholder romslig kjøkken/spisestue, stue, 2 soverom, bad, bod og entré.





Kjøkkenet er romslig med god plass til å forberede mat mens du underholder gjestene i spisestuen.

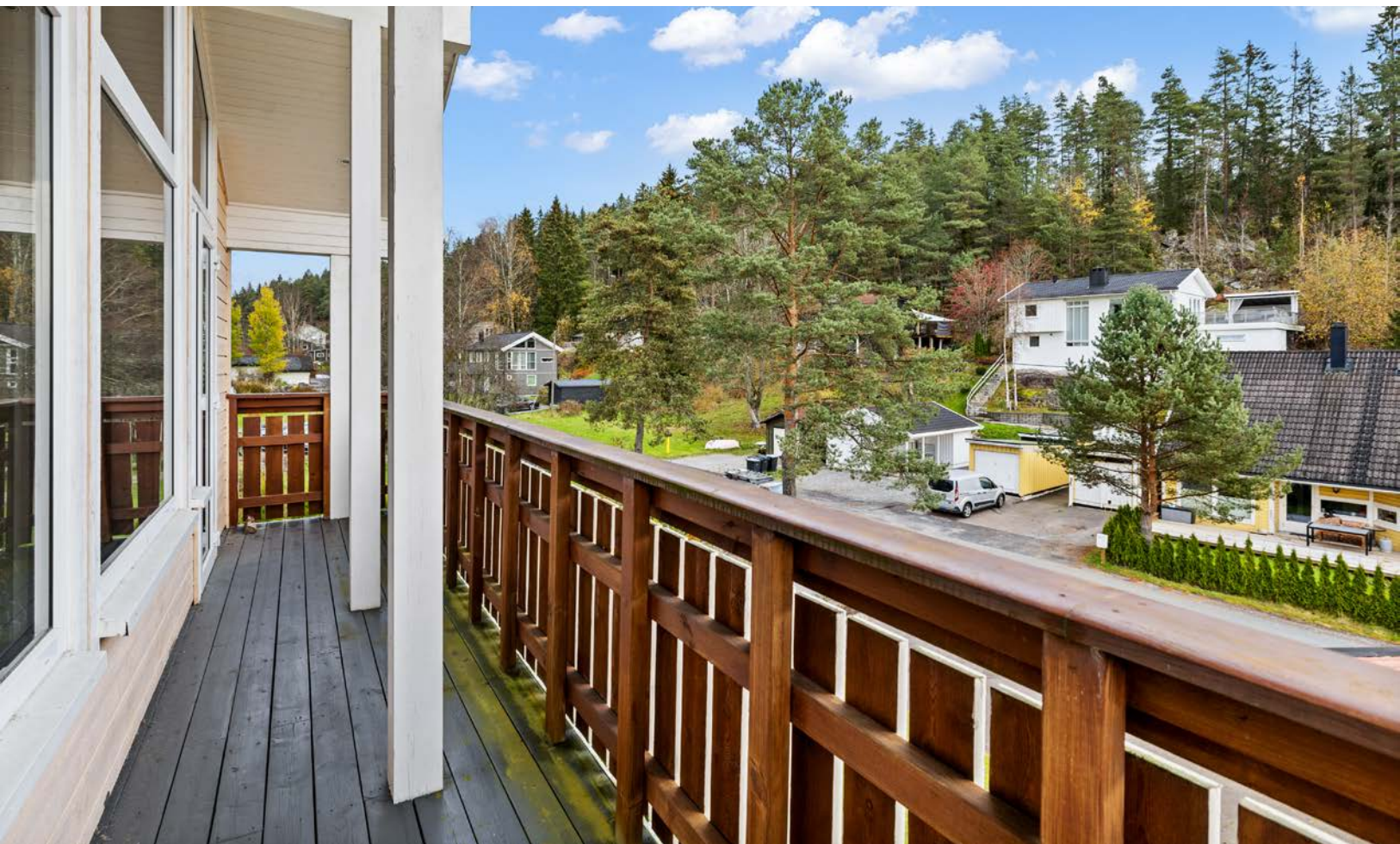




Romslig spisestue som har direkte adkomst til boligens balkong.



Balkongen er på ca. 15 kvm og strekker seg langs husveggen.





Stor stue i etasjen med god plass til ønsket møblement. Stuen har adkomst til terrassen.



Terrassen utgjør ca. 85 kvm.



Soverom 1



Soverom 2



Badet er utstyrt med dusj med dusjvegg i glassbyggestein, vegghengt klosett, dobbel servant, og baderomsinnredning.



Rune Kristiansen Takst AS
Gaupefaret 11. Oppdrag 1422



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Soverom 1



Soverom 2 er lyst og romlig med egen utgang til hagen.



Romslig kjellerstue med koselig peisovn.





Fra stuen har du adgang til bod og teknisk rom.

Fra boden har du direkte adkomst til boligens tekniske rom.



Utleiedel



Kjøkkenet har hvite fronter og en laminat benkeplate. Oppvaskkummen er nedfelt, og det finnes integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilatoren henger over kokeområdet.



Utleidelens stue er av god størrelse med plass til ønsket møblement.







Soverom i utleiedel har ikke tilfredsstillende dagslys for å være godkjent som et soverom.

Badet er utstyrt med dusj med svingbare dusjdører, veggmontert klosett, servant og servantskap/baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.



Rune Kristiansen Takst AS
Gaupefaret 11. Oppdrag 1422



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 308 m²

BRA - e: 83 m²

BRA totalt: 391 m²

TBA: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 148 m² bad 1, bad 2, kjøkken, teknisk rom, entré/hall, entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjellerstue, stue, bod

BRA-e: 75 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 160 m² bad, kjøkken/spisestue, stue, entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod

BRA-e: 8 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Balkong

85 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er gjort en del forandringer på boligens planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Del av under-etg. er innredet som en utleide. Denne er ikke en egen bo-enhet, men en del av bolugen.

I denne boligen er det gjort en del forandringer i forhold til de godkjente byggetegningene.

I under-etg:

Soverom i utleiedel har ikke tilfredsstillende dagslys for å være godkjent som et soverom.

Kjøkkenet er definert som et rom for varig opphold, og skal da ha vindu/dagslys. Dette kjøkkenet har ikke dagslys/vindu.

Kjellerstue er godkjent som kjellerstue, men det bemerkes at dette rommet ikke har tilfredsstillende lysforhold etter dagens krav.

Utvendig:

Dagens utforming/plassering av forstøtningsmurer, terrengforhold/gårdsplasser, og utvendige trapper m.m. er ikke i henhold til godkjente tegninger.

Den store terrassen er heller ikke bygget helt etter godkjente tegninger.

Hva evt. kommunen vil kunne si om disse forholdene, er ikke vurdert i denne rapporten

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1462.9 m²

Eiendommen har fin og barnevennlig beliggenhet i veletablert og populært boligområde på Siggerud. Kort og trygg vei til en topp moderne barne- og ungdomsskole, barnehager og bussholdeplass med god kommunikasjon mot Ski/Oslo. Siggerud har ca. 1500 innbyggere, ligger landlig til, med kort vei til hovedstaden. Det er flotte turområder og lysløype like utenfor døra. Området rundt Siggerud byr på mange flotte fiskevann og med vannene følger også gode bademuligheter. I Sørmarka finner man flotte tur- og friluftsområder. Siggerud IL kan tilby allidrett, fotball, håndball, friidrett og orientering. Ved Siggerudhallen starter bl.a. en kupert lysløype. Stedet har i tillegg egen klatreklubb, samt skolekorps og pensjonistforening.

Kort vei til Coop Extra med post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca 10. min kjøring til Ski Storsenter med sine ca. 145 forretninger et variert og spennende utvalg med bl.a. stor Meny butikk, bank, minibank, apotek, vinmonopol, diverse motebutikker, interiør, blomsterforretning, frisører, kaféer og restauranter m. m Sagatun velforening driver Sagatun. Utleie selskapslokaler.

Ca. 14 min kjøring til Kolbotn Torg og ca. 20 min kjøring til urbane Oslo sentrum med det meste av bymessige fasiliteter og servicetilbud du skulle trenge.

Krokhol golfbane ligger ca. 10 min kjøring fra boligen. Østmarka golfklubb, ca 15 min.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For

kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

-Siggerud barnehage (1-5 år), 3 min gange

-Siggerud Gård barnehage (1-5 år), 11 min gange

Skolekrets

-Siggerud skole (1-10 kl.)

-Roald Amundsen videregående skole, 13 min m/bil

-Ski videregående skole, 17 min m/bil

Offentlig kommunikasjon

-Siggerud bussholdeplass, 4 min gange

-Vevelstad stasjon, 9 min m/bil

-Oslo S, 22 min m/bil

-Oslo Gardemoen, 49 min m/bil

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan.

Boligen ble først oppført i 1964. Det ble så i 2008-2010, oppført et tilbygg, samt garasje.

I 2022 ble det gitt ferdigattest for garasjen og for tilbygget.

Boligen har innredet en utleidel i kjeller.

Denne delen er ikke en egen bo-enhet, men er en del av boligen.

Vinduer

Vinduer i hovedsak fra 2009.

Enkelte vinduer er noe eldre.

Dører

1. etg: Inngangsdør i malt utførelse, og med glassfelt.

Under-etg: Hovedinngangsdør i malt utførelse og med glassfelt. Fra 2009.

Dør til utleiedel i malt utførelse og med glassfelt. Denne døren ser ut til å være noe eldre. Fra ca. 1980 tallet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges i forbindelse med en hevingssak, selger er eiers forsikringsselskap og har ikke ytterlig informasjon om boligen. Utfylt egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgave.

Innhold

1. Etasje

Etasjen inneholder kjøkken/spisestue, stue, entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad og bod. Tilgang til loft.

Under etasje

Etasjen inneholder kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjellerstue, stue, bad 1, bad 2, entré/hall, entré, bod og teknisk rom

Garasje

Byggeår 2009

Veggkonstruksjoner i hovedsakelig mur-blokker, innvendig utført med bindingsverk.

Utvendig pusset/malt eller med trepanel.

Takkonstruksjon i antatt trebjelker.

Det er montert vinduer med isolerglass.

Garasjen er innvendig innredet med plater på vegger og i tak.

Støpt gulv.

Garasjen har montert en eldre kjøkkeninnredning

Innhold beskrevet over er en objektiv beskrivelse av boligen, det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven, da det der vil fremkomme feil, mangler, kostnadsestimat m.m. Ved spørsmål, ta kontakt med ansvarlig megler.

Standard

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

For ytterligere informasjon om boligen, ber vi interessenter om å nøye lese gjennom tilstandsrapport og skadehefte som er vedlagt i salgsoppgaven.

Under-etg kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.

Ventilator.

1.etg kjøkken

Kjøkkeninnredning med finerte eller glatte fronter.

Koke-øy.

Benkeplate: Granitt benkeplate.

Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Damp ovn. Varme-skuff.

Vin-skuffer.

Det er montert et side by side kjølfrysenskap.

Rustfri ventilator.

Under-etg bad 1

Dette badet ble overflate-oppusset ved en forsikringssak i 2024.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene.

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Gulv-overflate: Fliser.

Boblebadekar med dusj, dusjdør i glass på badekaret, veggmontert klosett, servant og baderomsinnredning.

Avtrekk fra rommet med ventil i tak.

Under-etg bad 2 (utleiedel)

Bad fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeidene, og nærmere om oppbygningen av rommet er ikke kjent.

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Gulv-overflate: Fliser.

Dusj med svingbare dusjdører, veggmontert klosett, servant og servantskap/
baderomsinnredning.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er montert en bevegelserstyrt avtrekksvifte ført til yttervegg

1.etg bad

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Gulv-overflate: Fliser.

Dusj med dusjvegg i glassbyggestein, vegghengt klosett, dobbel servant, og
baderomsinnredning.

Avtrekk fra rommet med ventil i tak.

Ventilasjon

Det er etablert balansert ventilasjon i hoveddelen av boligen.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Kjøkkenventilator er oppgitt å ha separat avtrekk.

Disse opplysningene er gitt i tidligere salgsprospekt, og er ikke verifisert eller kjent for
takstmannen.

I utleiedelen er ventilasjon usikker/ukjent.

Det er et avtrekks-rør i kjøkken, men hvor dette er ført, er ikke kjent.

Avtrekk fra bad kun med ventil i yttervegg. er det naturlig ventilasjon, så langt
takstmannen kjenner til.

Gulvoverflater

1. etg: Laminatgulv.

Under-etg: Fliser og laminatgulv.

Veggoverflater

1. etg: Malte panelplater. Tapet. Malte flater. Fliser over kjøkkenbenk.

Under-etg: Malte panelplater. Malte flater. Fliser.

Takoverflater

1. etg: Malte flater. Takplater.

Under-etg: Malte flater. Takplater. Tak-ess plater.

Eldre og malt panel i bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en
tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om
forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig takteking

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noe mose på takteking.

TG-2 settes for manglende opplysninger om takets alder.

Konsekvens: Takteking har begrenset levetid.

Nærmere kontroll anbefales.

Utvendig nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ser ut til at det er tegn på mindre lekkasje på takrenne ved inngangsparti i 1. etg.

Flere steder er nedløp delvis løsnet og lagt løse med avløps-rør for bortføring av takvann.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere og utbedringer må påregnes.

Utvendig takkonstruksjoner/loft

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Isolasjon er lagt tett ved raft. Med denne løsningen vil det ikke være tilstrekkelig lufting av loftet.

Konsekvens: Dårlig lufting kan forårsake kondens/fuktproblematikk på loftet. Det bør etableres åpning i isolasjonen mot raft.

Fuktsperre i tak, opp mot loft er stedvis mangelfull. Fuktsperre i gammel del er fra byggeåret, og vil ikke tilfredsstillende dagens forventning/krav til dette. Det er også opplyst at det stedvis er åpninger i plastfolie, og at det kan være dårlig tetting rundt kasser for downlights.

Det er også ført en del elektriker-rør opp på loftet. Disse er plassert oppe på isolasjonen. Dette er også et punkt som kan/vil forårsake kondensproblematikk med fare for lekkasje via rør-anlegg ned i boligen.

Konsekvens: Fuktig luft vil stige opp på loft, med fare for kondensering.

Se div. vedlagte rapporter om dette, i salgsoppgaven.

Det er anbefalt å ta ned himling i 1. etg. mot loft, for å legge ny og tett diffusjons-sperre mot loft, og kontrollere tetting rundt kasser for downlights.

Det er i en rapport, opplyst at det har vært lekkasje ved en lufte-hatt på tak, og inn på loft.

Utvendig balkongdører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er lite høyde fra terrasse og til dørterskel.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, men man må være klar over forholdet.

Utvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

1. etg: Inngangsdør er litt skjevt montert, så døren glir igjen.

Dører har normal brukslitasje ut i fra alder.

Konsekvens: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Man må være klar over forholdene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ingen vesentlige avvik registrert ut over normal bruks/værslitasje.

Overflatebehandling kan påregnes

Innvendig gulvoverflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Skade på fliser i liten del av gang inn til bad og soverom. Det er registrert bom og sprekk i fliser.

Skade på laminatgulv i stor bod.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

1. etg: I stue, og ved trapp, er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Det er registrert høydeforskjell mellom gulv i gang ved trapp, og inn i kjøkkenet.

Under-etg: Ingen vesentlige skjevheter registrert i kjellerstue og stue, hvor det tilfeldig ble utført målinger.

Det er registrert høydeforskjell i flere rom i under-etg.

Ca. 10 cm. høydeforskjell mellom entre/kjøkken og stue.

Ca. 14 cm høydeforskjell i liten gang ved bad/soverom.

Ca. 20 cm høydeforskjell fra gang og til stor bod.

Ca. 13 ca. høydeforskjell til bad i utleiedel.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette, men man må være klar over forholdene.

Radon

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et

område som normalt har moderat til lave verdier.
Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Ildsteder

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dette gjelder 3 av ildstedene. Manglende gnistplate på gulv.

konsekvens: Dette må anskaffes, og legges på gulv foran alle ildstedene.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er avvik:

Avviket gjelder manglende håndløper på vegg i trapp.

For å ivareta sikkerhetskrav, må det monteres håndløper.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

1. etg: Dør til ett soverom har noe mindre skader.

Dør med glassfelt er skjevt montert, og døren glir opp hvis den ikke lukkes helt

Innvendig mus

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert to stk. musefeller plassert på loftet.

Det settes TG-2 da disse er satt ut av en grunn. Det er da sannsynlig at det har tidligere vært registrert mus i huset.

Konsekvens: Hvis det er mus i konstruksjonene, kan de medføre bygningsskade.

1.etg bad - overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Manglende fugemasse/avslutning ved dør, etter mindre flisarbeider.

Konsekvens: Arbeidet bør ferdigstilles.

1.etg bad - røropplegg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i badet, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Konsekvens: I dette skapet er det ikke monter en slik avrennings-rør, og evt. lekkasjer

vil da ikke bli oppdaget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.

1.etg bad - tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

I midler tid ble det oppdaget at det er monter en plastfolie i veggkonstruksjon i innervegger til badet.

Dette er ikke en anbefalt løsning. Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Plastfolie i en innervegg mot et våtrom, kan forårsake kondens-problemer.

Under-etg bad 1 - Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er noe silikon-rester på baderomsinnredning.

Det kommer et avløps-rør for avløp fra badekaret.

Dette er utført med en uheldig løsning som kan være vanskelig å få tett over tid.

Løsningen er ikke kontrollert, da vannet var avstengt i boligen på befaringsdagen.

Konsekvens: Det er ikke sikker denne løsningen vil holde tett ved tapping av badekaret.

Nærmere kontroll anbefales.

Det settes TG-2 for dette forholdet, da avviket med manglende membran på avløpsrøret, er beskrevet i punkt om membran.

Under-etg bad 1 - røropplegg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder manglende dokumentasjon på utførelse av rør-opplegget.

Avviket gjelder rør-føring fra fordelerskap, og til siklemikk/utløp. Røret er lagt i en bue, som ligger høyere en utløpet.

Konsekvens: Det kan ta lang tid før evt. lekkasjevann blir synlig.

Under-etg bad 2 - sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, i hovedsak fall. I ett område ved siden av sluket er gulvet flatt, uten fall mot sluk.

Konsekvens: Det vil sannsynlig bli stående noe vann her etter dusjing.

Det ser ikke ut som det er benyttet mansjett på avløp for servant.

Membran er ikke tettet rundt avløp fra klosett inne i innkassing.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje, kan da avviket føre til bygnings-skade.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet ble det målt ca. 20 mm. I tillegg en dørterskel.
Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Avviket gjelder membran på gulv. Denne ser ut til å være eldre en badet for øvrig.
Konsekvens: Membraner har begrenset levetid.
Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett i bad med ukjent alder på gulvmembran.

Under-etg bad 2 - røropplegg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i badet, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Konsekvens: I dette skapet er det ikke monter en slik avrennings-rør, og evt. lekkasjer vil da ikke bli oppdaget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.

Under-etg bad 2 - ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Badet har ikke permanent avtrekk.

Det er montert en bevegelser-styrt avtrekksvifte ført til yttervegg.

Konsekvens: Det kan bli dårlig luftutskifting i denne delen av boligen, når ventilen i badet ikke er i drift.

Under-etg kjøkken - komfyrvakt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert, var det sannsynlig krav om å montere komfyrvakt over koketopp.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Dette bør ettermonteres av sikkerhets-grunner.

Under-etg kjøkken - automatisk vannstopper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det sannsynlig krav om å montere automatisk

vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.
Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

Under-etg kjøkken - avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke kjent hvor avtrekks-røret inne i overskap ved ventilator, er ført.

Dette var ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Nærmere kontroll av avtrekks-kanal i skap ved ventilator, bør kontrolleres.

1.etg kjøkken/spisestue - automatisk vannstopper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

1.etg kjøkken/spisestue - komfyrvakt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert, var det sannsynlig krav om å montere komfyrvakt over koketopp.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Dette bør ettermonteres av sikkerhets-grunner.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Boligen har lagt opp et skjult rør i rør opplegg.

Dette rør-opplegget er ført til flere fordelerskap, plassert i badene og i teknisk rom.

Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i bad/rom med sluk, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Det er flere fordelerskap i boligen.

Det er kun fordelerskap i det nyeste badet i under-etg. som har en slik avrenningsløsning.

I de andre fordelerskapene er dette ikke en slik løsning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg. Alder og utførelse er derfor ikke kjent.

Konsekvens: Evnt. lekkasjevann vil ikke bli oppdaget.

Kontroll/utbedring kan påregnes.

Vannet i boligen var avstengt på befaringsdagen.
Det var derfor ikke mulig å kontrollere vanntrykk og avrenning.
Det er i vedlagte rapporter til salgsoppgave, beskrevet at det er dårlig vanntrykk i boligen.
Dette skyldes liten dimensjon på inntaks-rør.
Hvor er hoved-stoppekran plassert: I teknisk rom.
Denne er ikke funksjonstestet, da vannet i boligen var avslått på befaringsdagen.
Det er montert en stengeventil for automatisk vannstopper. Det er i midler tid ikke registrert følere/sensorer rundt i huset ved vanninstallasjoner. Det er derfor ikke kjent om denne er intakt.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i plast er ca. 50 år.

Vurdering: Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens: Rør-opplegg har begrenset levetid.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG-2 settes da jeg ikke har funksjonstestet ventilasjons-anlegget. Det er heller ikke kjent om det er utført kontroll/service på dette.

Konsekvens: Det bør utføre kontroll av anlegget, samt innregulering så det er riktig innstilt.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2. Denne berederen er ca. 17 år.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.

Det vil i dag være krav om fast tilkobling av en bereder. Stikkontakt skal ikke brukes.

Det bør monteres fast el-tilkobling.

Det er i vedlagte rapporter til salgsoppgaven, slått fast at stikkontakt for berederen blir veldig varm.

Andre installasjoner

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er fra sentralstøvsuger ikke ført utluft ut via yttervegg. Denne luften blir værende

inne i teknisk rom.

Teknisk rom

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder alder på sluk.

Dette er fra byggeåret, og er nå ca. 60 år.

TG-2 settes for alder.

Løstliggende avløp fra skyllekum.

Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av rør-opplegget.

Det er antatt at det er fra 2009.

Det er ikke kjent om det er utført kontroll/service på anlegget.

Det vurderes derfor til TG-2.

Fordelerskap er ikke tett i bunnen.

Det er ikke monter avløp/avrenning fra dette fordelerskapet.

Konsekvens: Det bør utføre kontroll/innregulering av varme-anlegget/fordelerskap.

Hvis det avdekkes avvik/mangler, vi det medføre utbedringer.

El-varme

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at det er ufagmessig legging av gulvvarme i kjøkken.

Dette vil medføre ujevn varme-følelse i gulvet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er i skaderapporter opplyst at det kan være problem med at avløp går tett.

Det er opplyst at dette skyldes dårlig overgang mellom plast avløpsrør fra boligen, og til nedgravde betongrør i grunnen. Dette punktet skal ligge rett utenfor bygget.

Se vedlagte rapporter til salgsoppgaven, om dette forholdet.

Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dette gjerdet har skjevheter og bruks/værslittasje.

Oppgradering må påregnes.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik: Panel ved inngangsparti i under-etg. er ført ned i støp/fliser.

Lite avstand fra panel og til belegningsstein ved hovedinngang.

Panel ved inngang til 1. etg. ligger ned/bak flislagt plate.

Dette er ikke en god løsning, da det kan/har ført til bygningskade. TG-3.

Over spiker på ytterkledningen er flere steder påført maling eller en type fugemasse.

Det er på flere steder, satt opp skifer-fliser på støttemurer, og på enkelte felt på fasade.

Flere fliser har løsnet. TG-3.

I vedlagte rapporter til salgsoppgaven, er det opplyst at dette ikke er en god/anbefalt løsning, og at disse flisene bør fjernes.

Det ble registrert et "hull" opp i vegg, over dør til utleie-del.

Ukjent årsak for dette. Nærmere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Div. utbedringer/kontroll må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig takkonstruksjon over inngangsparti

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Manglende beslag mot vegg.

Det er registrert råte i bærestolpe. Denne er ført ned i støp/fliser.

Taket har for lite fall for å benytte takstein.

Dårlig innfesting for bæring. Bjelke-sko kun festet med spiker i ytterkledning.

Generelt ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens: Utbedringer bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik 1: Det er ikke montert vannbrett over vinduer. Noen steder er de plassert under takutstikk. Men andre steder er de mer utsatt for slagregn.

Avvik 2: Det er på flere vinduer ikke etablert vannbrett under vinduene.

Konsekvens: Dette er en ufagmessig utførelse, da dette har ført til fuktskade inne i vegg-konstruksjonen.

Under vinduer i under-etg. er det påvist råteskader i bindingsverk.

Vegger under vinduer ble enkelte steder åpnet, og det ble da konstatert råteskader.

Disse stedene ble så tettet igjen da boligen ble overflateoppusset, uten at forholdene ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utbedringer må utføres.

Se div. rapporter om dette, vedlagt til salgsoppgaven.

Kostnadsestimat er vanskelig å fastslå, da omfanget av hva som skal gjøres av tiltak, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrasse

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er normal bruks/værslittasje på tregulv.

Det ble registrert lokal råteskade på rekkverk.

Skjevhet i rekkverk mot nabo.

Skjevhet i vegg på takoverbygg.

Skade på takplater.

Manglende rekkverk/bratt trapp fra terrassen. Denne bør stenges av.

Konsekvens: Utbedringer må påregnes. Det meste av terrassen må fjernes for å fjerne oljetanken.

Det er enkelte av fundamentene som er skjeve.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det settes ikke kostnadsestimat, da dette må sees i sammenheng med kostnader til oppgraving av oljetank, samt dreneringsarbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen. Dette blir vurdert til TG-3 av sikkerhetsgrunner.

Trerekkverk på gangareal er skjevhet.

Brukslitasje/ujevnheter på belegnings-stein.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Rekkverk bør monteres.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak på rekkverk/belegnings-stein, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert fukt/råteskade i bære-stolper over begge inngangspartiene.

Fall på gulv inn mot bygget.

Div. skader på mur/fliser på inngang på oversiden av bygget.

Panel lagt bak fliser/påstøp. Det vil her ikke bli utluftet, med fare for råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utbedringer bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er avvik:

Det er ikke kjent hvordan de minste pipene er oppbygget.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik med pipene.

Det anbefales kontroll av pipene før bruk.

Avvik: Det er liten avstand fra feieluke, og til brennbart materiale.

Dette gjelder feieluker i kjellerstue, samt i stort soverom i under-etg.

Det er opplyst at den nyeste pipen ikke har vært utført feiing av denne pipen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kontroll av ildsteder/piper, og avstand til brennbart materiale, bør utføres.

Hvis en kontroll avdekker avvik, må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.etg bad - Sluk, memebran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik på fall mot sluk:

Er det fall mot sluk i dusj: Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Er det fall på gulv for øvrig: Dels noe fall registrert, dels flatt gulv.

I tillegg er det lagt en flis-list på gulvet, som hindrer evt. lekkasjevann å renne til sluk.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant

slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør. Hvis dette er

under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 10 mm.

Det er gjort forsøk på utbedringsarbeider på membran ved dør. Disse arbeidene har i

midler tid ikke forbedret avviket, da membranen fortsatt ikke er ført

opp på dørterskelen. Det er derfor ikke tilfredsstillende membranløsning ved

dørterskelen.

Flis-listen på gulvet inn mot sluket/dusj, vil hindre vann i renne til sluk ved en evt.

lekkasje, og vann kan da renne ut i gangen.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kostnadsestimatet er satt for å utbedre membran ved dør. Dette forholdet blir vurdert til TG-3.

For å utbedre fallforhold på gulvet i badet, vil dette medføre vesentlig høyere kostnader. Dette er ikke tatt med i kostnadsestimatet, da dårlig fall vil bli vurdert md TG-2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Under-etg bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Sluk:

Det er montert en påforings-ring/slukforlenger.

Montering av denne ringen/slukforlengern, ser ut til å være feilmontert.

Skruer treffer ikke sluket. Det mangler også skruer.

Det ser ut som at denne påforings-ringen/slukforlengeren ikke passer på denne type sluk. Den er i hvert fall ikke monter riktig.

Sluket ble ikke byttet ved oppussingen. Ukjent alder på dette sluket.

Hvordan slukets tetthet fungerer hvis vannstanden i sluket stiger opp mot gulvet, er ikke kjent. Dette forholdet blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Nærmere kontroll anbefales. Det er viktig å rense sluket regelmessig.

Avløp fra badekar er et plast-rør som stikker opp av gulvet.

Det var ikke synlig gulvmembran/membran-mansjett på dette avløps-røret. TG-3.

Konsekvens: Nærmere kontroll av dette forholdet anbefales. Det er ikke sikker denne løsningen vil holde tett.

Fall til sluk:

Det er mindre fall på gulvet en beskrevet i teknisk forskrift.

Er det fall mot sluk i dusj: Badets sluk er plassert midt på gulvet. Det er noe fall mot dette sluket i et lite område rundt sluket.

Det er montert et badekar, og det blir derfor ikke dusjet direkte på gulvet.

På gulvet for øvrig er det noe fall, men totalt sett er det mindre fall mot sluk enn beskrevet i preaksepterte løsninger i teknisk forskrift.

Konsekvens: Lekkasjevann vil bli ledet til sluk, men forholdet skal bemerkes i rapporten. Da sluket er plassert midt på gulvet, vil badet ikke fungere uten bruk av badekaret.

Det er ikke montert terskellist ved dør. Gulvmembranen er derfor synlig, og kan bli utsatt for skade.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for de utførte arbeider.

Konsekvens: Det er derfor ikke kjent hvordan disse arbeidene er utført.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er vanskelig å sette en eksakt kostnad, da hva som må gjøres ikke er kjent. Kostnadsestimatet er satt for kontroll. Kostnader for utbedringer er ikke tatt med her.

Etter en utvidet kontroll av forholdene, kan man innhente tilbud på utbedringer. Skal man få et bad helt etter dagens krav, vil det måtte gjøres vesentlige inngrep/påkostninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

Boligen har flere sikringsskap. Både inne i boligen, og i garasje.

Det er gjort noe oppgradering er på el-anlegget, men det er også avdekket vesentlige avvik/mangler.

I følge vedlagte rapporter til salgsoppgaven, må man påregne omfattende kontroll/oppgradering av hele el-anlegg, inkl. downlights m.m.

Flere downlights, virker ikke. Bl.a. det meste av belysning i stuen.

El-anlegget blir vurdert til TG-3, og blir derfor ikke vurder/beskrevet nærmere i denne rapporten.

Man må påregne omfattende kontroll/oppgradering av el-anlegg, inkl. downlights m.m.

For å få eksakt kostnad, må man innhente tilbud på arbeidene.

I rapporten blir dette satt til over kr. 300.000,-.

Hva totalkostnadene vil bli, kan først beregnes når man vet hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Drenering

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Beskrivelse av drenering/fuktsikring:

Det er i tidligere salgsprospekt opplyst at drenering på oversiden ble utført i 2010 foruten tverrvegg under terrassen.

Dette er ikke verifisert, og det er ikke fremvist dokumentasjon på dette arbeidet.

Det var enkelte steder synlig grunnmursplast, men denne så ut til å være ugagmessig montert.

Innvendig i under-etg. ser det ut til at det er lagt en grunnmursplatt mot grunnmur. I tillegg er det benyttet plastfolie bak plater/panel. Dette er ikke en anbefalt løsning med plast-lag i en veggkonstruksjon under terreng..

Resultat: Det ble fysisk registrert fukt i nedre del av yttervegg mot svill, på de stedene jeg gjorde fuktsøk.

Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten.

Fukt i under-etg/kjeller, kan ha flere årsaker, eller en kombinasjon av disse.

Dette omfatter mangelfull utføring av utvendig drenering/isolasjon, feil fall på terreng og eller manglende bortføring av takvann, kapillært oppsug fra grunnen og kondens-problematikk.

Ett sjekkpunkt er kontroll av fukt i utforede kjellervegger.

Det ble utført hulltaking mot terreng, i kjellerstue, og i soverom i utleiedel.
Det ble her registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon under terrasse, i kjellerstue.
Det ble også registrert forhøyede fuktverdier også i soverom i utleie-del.
I tillegg ble det observert at det er benyttet innvendig plastfolie i vegg. Dette er ikke en anbefalt løsning på vegger som ligger under terreng. Dette kan medføre kondens-problematikk i en veggkonstruksjon under terreng.
Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risiko-konstruksjon hvis det ikke er utført tilstrekkelig utvendig fuktsikring.
Det ble observert flere store edderkopper liggende på gulvet i boligen.
Disse trives i fuktige forhold, så dette er et tegn på fuktskader i veggkonstruksjoner.

Det blir under samme punkt også tatt med forhold til innervegger under vinduer i under-tg.
Det er feil montering av vinduer, uten vannbrettbeslag under vinduene. Dette har medført fuktskader i vegger under vinduene.
Det er i andre rapporter, registrert at det er fukt/råteskader i veggkonstruksjon på disse stedene.
Er det fall på terreng bort fra bygget: Nei. Se punkt om terrengforhold.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Det må påregnes kontroll/vesentlige utbedringer på utvendig fuktsikring/terrengforhold og på innvendige og utforede tre-konstruksjoner i under-etg.
Hva dette vil koste er vanskelig å gi et eksakt kostnadsoverslag på, før man får omfanget av skadene.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Stor oppmurt forstøtningsmur ved parkering, samt trapp og mur ved oppkjøring/trapp til boligen.

I forstøtningsmuren er det registrert en del saltutslag. Tyder på dårlig fuktsikring bak muren.

Mur/trapp fra parkering og opp til boligen.

Denne forstøtningsmuren har fått vesentlig skjevhet, og heller inn mot gårds plass. Mur i trapp er opp mot 10 cm. ute av lodd.

Gjenstående arbeider på nedre del av mur.

Forstøtningsmur opp mot gårds plass/inngangsparti.

Forstøtningsmur opp mot terrasse. Denne muren har også skjevheter.

Det ble her også registrert flere løse skifer-fliser.

Det er manglende fallsikringer på forstøtningsmurer.

For alle murer som er over 50 cm. høy, skal det være monter rekkverk/fallsikring.

Disse forholdene blir vurdert til TG-3. i rapporten.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ytterligere kontroll og utbedringer må påregnes.

Hva dette vil koste er umulig å si noe om, før man for omfanget av hva som må gjøres.

Dette må sees i sammenheng med punkt om drenering og terrengforhold.

Disse arbeidene vil ofte gå i hverandre.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Forstøtningsmurer på oversiden

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Denne muren har skjevheter, og det er ikke montert rekkverk/fallsikring.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utbedring av forholdet bør gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er flere plasser/områder med belegnings-stein.

Det er på disse stedene registrert fall på terreng inn mot bygget.

Dette vil påføre økt påkjenning på fuktsikring.

Takvann er ført ned fra takrenner, og ned i rør til drenering. Visuelt ser det slikt ut.

Ved flere steder er nedløp ikke ført ned i disse rørene, men er lagt løst oppe på marken, med plast-rør, som er ført bort fra bygget.

Dette indikerer at flere av disse rørene ned til drenering, ikke fungerer.

Det er registrert skader på asfalt ved garasje.

Telehiv/ujevnheter på belegningsstein rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Terreng skal ha fall bort fra bygget.

Løsning med takvann må kontrolleres/utbedres.

Disse forholdene må sees i sammenheng med arbeider til drenering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Oljetank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er uvisst når denne tanken er fra, men sannsynlig er den fra byggeåret.

Det er da sannsynlig at dette er en ståltank.

Nedgravde tanker til fyringsoljer, må tømmes/fjernes.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er vanskelig å sette en eksakt sum for dette avviket, da nærmere opplysninger om tanken ikke er kjent.

Ved fjerning av tanken vil man også måtte fjerne det meste av terrassen.

Kostnader må også sees i sammenheng med andre arbeider med bl.a. dreninger/ terrengforhold m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Garasje (byggeår 2009)

Forhold som har fått TG2:

Utvendig taktrekking

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Gjenstående avslutning på takplater.

Utvendig nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Brukslitasje og noe skader på nedløp.

Konsekvens: Noe utbedringer kan påregnes.

Utvendig veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert riss i murvegg mot gaten.

Fukt registrert i deler av mur ved bl.a. garasjeport.

Det er her registrert treverk mot grunnen.

Konsekvens: Riss i grunnmur må kontrolleres nærmere.

Treverk direkte mot grunnen må fjernes.

Fukt, se punkt ved drenering.

Utvendig takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke gjort statiske beregninger av takbjelkene.

Men rent visuelt ser de ut til å være noe under-dimensjonert.

Konklusjon: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er gitt ferdigattest for bygget.

Utvendige vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert feil utførelse på montering.

Det er noe fall på sålebenk, inn mot vinduene. Det er ikke lagt inn vannbrettbeslag.

Konsekvens: Forholdet bør kontrolleres/utbedres.

Utvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dørene har generell brukslitasje.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Forhold som har fått TG3:

Innvendige overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Overflater har generell brukslitasje. TG-2.

Det er enkelte steder åpnet opp i veggene for å avdekke div. fuktskader i utforet bindingsverk.

Det er registrert til dels vesentlige råteskader i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Innvendige og utforede vegger må fjernes, for å finne årsak til fukt/råteproblematikken.

Kostnadsestimat er satt for arbeider med å fjerne innvendige overflater.

Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da omfang/årsak ikke er avklart.

Drenering/fuktsikring må også sannsynlig utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Innredningen er utslitt og har div. skader.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Innredningen bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rør-opplegget har brukslitasje, og bør kontrolleres/fornyas.

Det virker være ufagmessig utførelse på rør-opplegg.

Vanntrykk/rør-opplegg er ikke kontrollert nærmere, da vannet var avstengt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgradering/utskifting og kontroll må påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Drenering

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert at det kommer fukt inn i garasjen.

Dette tyder på ikke tilfredsstillende drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utbedring av dette må gjøres, for å stoppe fukttilgang til garasjen.

Det skal settes en sum for dette. Det er i midler tid veldig vanskelig å gi et eksakt prisestimat.

For å få en mer konkret pris, må det innhentes tilbud.

Disse arbeidene må også sees i sammenheng med øvrige arbeider på garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Sålen/plate, er ført utenfor veggene.

Garasjen er opplyst å være bygget noe mindre enn opprinnelig tenkt.

Det er også fall på deler av dette fundamentet, som heller inn mot garasje/garasjeport.

Dette har ført til at vann har trukket inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Tiltak bør utføres.

Kostnader til dette er vanskelig å fastsette.

For å få en eksakt kostnad, må det innhentes tilbud fra utførende.

Dette må også sees i sammenheng med øvrige arbeider som må gjøres på garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer hvitevarer medfølger,

Parkering

Garasje og oppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7288051

Diverse

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Det er montert vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Deler av under-etg. bl.a. teknisk rom og bod, har ikke vannbåren gulvvarme.

Det er monter to stk. fordelerskap for gulvvarmen i boligen.

Det er lagt elektrisk gulvvarme i del av utleidel. Dette gjelder bl.a. i kjøkken.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 910

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avløp 8 058,94 kr

Feiing 848,00 kr

Renovasjon 3 361,00 kr

Vann 6 641,92 kr

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.

Kommunen har for 2024 slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

Vann pr. m3 Kr 34,20

Avløp pr. m3 Kr 41,85

Abonnementsgebyr vann - Bolig Kr 2910,00

Abonnementsgebyr avløp - Bolig Kr 4580,00

Helårsrenovasjon standard Kr 3591,00

Helårsrenovasjon større Kr 4668,00

Helårsrenovasjon mindre Kr 2514,00

Fellesrenovasjon Kr 3591,00

Renovasjon nabodeling Kr 2873,00

Feiergebyr bolig Kr 444,00

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). 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. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 135 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/104/135:

22.10.1976 - Dokumentnr: 7553 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNE

02.09.2021 - Dokumentnr: 1081494 - Erklæring/avtale

Pålegg om retting, vedtak om tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-3

14.07.2022 - Dokumentnr: 783086 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Claims Link AS

Org.nr: 980 449 785

22.12.1961 - Dokumentnr: 33666 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3207 Gnr:104 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 713097 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0213 Gnr:104 Bnr:135

01.01.2024 - Dokumentnr: 6133 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:104 Bnr:135

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger på selve eiedommen.

Det foreligger besiktigelse av grunnmuren fra 8.august 1963.

Foreligger ferdigattest til oppføring av garasje, datert 20.10.2022.

Foreligger ferdigattest for tilbygg til eksisterende bolig, datert 20.10.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, dog er det privat stikkledning. Kommunen har i samtale med megler den 24.10.2024 opplyst at 7 eiendommer er koblet på samme spillvansledning (stikkledning), og at vedlikehold av denne er deres felles ansvar. Videre opplyste kommunen at det ikke er noen aktive saker/ pålegg notert på denne eiendommen.

Selger har opplyst:

Det har vært gjennomført rehabilitering av felles avløpsledning i området (etter pålegg fra kommunen). Selger

har betalt andel av utbedringen (Rehabilitering med strømpe utført av TTTeknikk).

(Dette gjelder kun fellesledning, ikke rør-opplegg fra boligen og ut til fellesledning.

Kommunen har varslet at det vil komme pålegg om rehabilitering av eldre betongrør også på privat del av ledning, uten at de vil avklare når dette skjer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse etter reguleringsplan/ bebyggelsesplan PBL 1985.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse. Kjøper aksepterer altså å overta eiendommen slik den står ved inngivelse av bud.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004


Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

05.11.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gaupefaret 11, 1404 SIGGERUD

 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 104, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 391 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 29.10.2024

Oppdragsnr.: 15641-1422

Referansennummer: RV6174

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selger av eiendommen er tre forsikringselskaper. Selskapene har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler. Selskapene har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i dokumentene og at det foretas grundige undersøkelser av både eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. I selgers eiertid har det oppstått en vannlekkasje (pga frostspreng). Bygningsforsikringen har sanert / utbedret det som etter deres vurdering har vært nødvendig, inkl fornyelse av bad i første etasje. I denne forbindelse har selger betalt tillegg for utskifting av en del ekstra gulvoverflater.

Enebolig over to plan.

Boligen ble først oppført i 1964. Det ble så i 2008-2010, oppført et tilbygg, samt garasje. I 2022 ble det gitt ferdigattest for garasjen og for tilbygget. Boligen har innredet en utleidel i kjeller. Denne delen er ikke en egen bo-enhet, men er en del av boligen.

Mye av arbeider på boligen er ufagmessig utført. Det vil ved åpning i konstruksjoner, sikkert kunne avdekkes ytterligere avvik, en det som er beskrevet i denne rapporten.

Boligen selges som nevnt av 3 forsikringselskaper, etter en tidligere tvistesak med daværende kjøper. Det har vært utført en rekke rapporter av div. skader/avvik på boligen.

Dette omfatter bl.a:

Vesentlige feil med el-anlegg. Full gjennomgang/oppgradering av el-anlegg må påregnes. Innvendige fukt/råteskader i under-etg. grunnet feil montering av vinduer og sviktende drenering. Feil med boligens våtrom. Dårlig tetting mot loft. Dårlig utlufting av loft. Sviktende drenering/fuksikring av grunnmur. Feil fall på terreng, ved at overflatevann føres inn mot bygget. Skjevheter i utvendige forstøtnings-murer. Manglende rekkverk/fallsikring. Vesentlig råteskader og andre avvik på garasje. Nedgravd tank for olje/parafin, som må fjernes. Problem med avløp for vann/kloakk. Dårlig vanntrykk. Samt en rekke andre forhold. Se rapportens enkeltpunkter for nærmere opplysninger.

Forholdene er også beskrevet i div. rapporter som er vedlagt salgsoppgaven.

Det oppfordres til å lese disse rapportene, for å få nærmere og mer inngående opplysninger.

Fremviste rapporter:

1. Tilstandsrapport og egenerklæring fra tidligere salg - 2019
2. El-kontroll hybel, 10.06.2020
3. El-kontroll bolig og garasje, 10.06.2020
4. Reklamasjonsrapport, takstmann Eiof Rasmussen, 28.09.2020
5. Rapport, takstmann Vegar Staff, 24.03.2021
6. Kostnadsoverslag Futura
7. Brev PBE, forhåndsvarsel om pålegg, 26.04.2021
8. Eltakstrapp, Jon Henrik Leere, 15.08.2021
9. Reklamasjonsrapport, takstmann Rolf Erling Eidsvold, 16.11.2021
10. Brev PBE, utsettelse av frist, 20.12.2021
11. Verifikasjonsrapport, Omega Holtan, 01.06.2022 inkl Horten Elektro Service AS
12. Reklamasjonsrapport, tilleggsnotat, takstmann Rolf Erling Eidsvold, 10.06.2022
13. Arkitekturbygg AS, Foreløpig Notat, 23.03.2021
14. Inspeksjon av bunnledning/stikkledning, Tette Avløp, 20.01.2021
15. Brev PBE, 02.03.2021, 26.04.2021
16. Analyserapport, Mycoteam, 03.08.2021
17. Brev PBE, Bekreftelse på at pålegg er etterkommet, 15.11.2022
18. Varsel om vedtak etter tilsyn, 07.02.2024
19. LysGlimt Elektro AS
20. Sak avsluttet, 11.04.2024
21. Nabovarsel vedr støttemur
22. Protokoll oppmåling
23. Pristilbud utbedringer elektrisk anlegg, Asker og Bærum Elektro AS, 04.09.2024

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

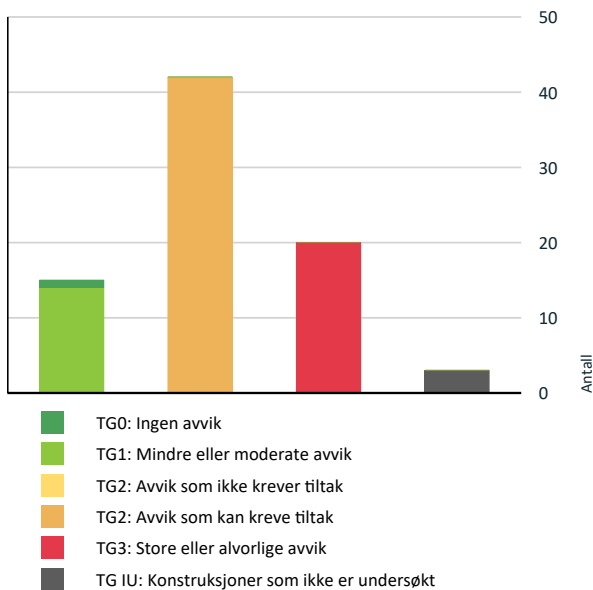
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er gjort en del forandringer på boligens planløsning i forhold til godkjente tegninger. Del av under-etg. er innredet som en utleide. Denne er ikke en egen bo-enhet, men en del av boligen.

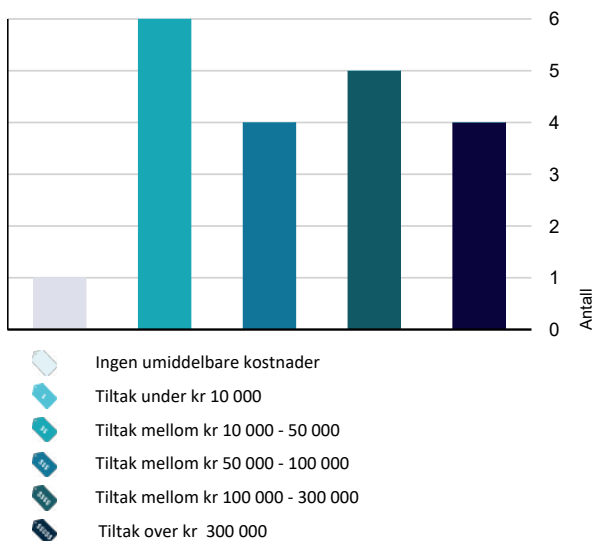
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon over inngangsparti [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer på oversiden [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Stigetrinn/snøfangere [Gå til side](#)

! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Under-etg. > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Balkongdører	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Ildsteder	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Mus	Gå til side
! Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etg. > Bad > Rør-opplegg	Gå til side
! Våtrom > 1. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 1 > Rør-opplegg	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 2 > Rør-opplegg	Gå til side
! Våtrom > Under-etg. > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Under-etg. > Kjøkken > Komfyrvakt	Gå til side
! Kjøkken > Under-etg. > Kjøkken > Automatisk vannstopper	Gå til side

! Kjøkken > Under-etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken/spisestue > Automatisk vannstopper	Gå til side
! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken/spisestue > Komfyrvakt	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Teknisk rom	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > El-varme	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

Garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Boligen ble tilbygget.
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein.

Det er ikke helt kjent når taket ble lagt. Tak på den tilbygde delen er fra 2009.

Takstein på den opprinnelige delen er i tidligere salgsoppgave oppgitt å være fra enten 1998, eller fra 2009. Eksakte opplysninger om dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mose på taktekking.

TG-2 settes for manglende opplysninger om takets alder.

Konsekvens: Taktekking har begrenset levetid.

Nærmere kontroll anbefales.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

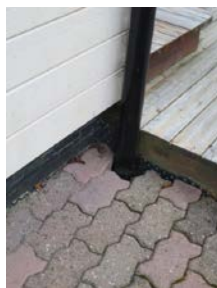
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ser ut til at det er tegn på mindre lekkasje på takrenne ved inngangsparti i 1. etg.

Flere steder er nedløp delvis løsnet og lagt løse med avløps-rør for bortføring av takvann.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere og utbedringer må påregnes.



Taknedløp ført til drencsystem.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk og murkonstruksjon.

Utvendig kledd med trepanel.

Felt forblendet med skifer-fliser.

Tilstandsrapport

Det er opplyst at ytterkledning er fra 2008/09, da tilbygget ble bygget.
Det er ikke kjent når ytterkledningen er overflatebehandlet sist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik: Panel ved inngangsparti i under-etg. er ført ned i støp/fliser.
Lite avstand fra panel og til belegningsstein ved hovedinngang.
Panel ved inngang til 1. etg. ligger ned/bak flislageplate.
Dette er ikke en god løsning, da det kan/har ført til bygningskade. TG-3.

Over spiker på ytterkledningen er flere steder påført maling eller en type fugemasse.

Det er på flere steder, satt opp skifer-fliser på støttemurer, og på enkelte felt på fasade.
Flere fliser har løsnet. TG-3.

I vedlagte rapporter til salgsoppgaven, er det opplyst at dette ikke er en god/anbefalt løsning, og at disse flisene bør fjernes.

Det ble registrert et "hull" opp i vegg, over dør til utleie-del.
Ukjent årsak for dette. Nærmere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. utbedringer/kontroll må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Panelkledning ført ned under fliser.



Fukt registrert i utforing/bindingsverk.



Hull opp i yttervegg.



Ytterkledning har behov for overflatebehandling.
Panel helt ned til belegningsstein.
Spiker dekket med en type maling/fugemasse.

Takkonstruksjon over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er bygget et overbygg over inngangspartiet.
Det er lagt takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende beslag mot vegg.

Det er registrert råte i bærestolpe. Denne er ført ned i støp/fliser.

Taket har for lite fall for å benytte takstein.

Dårlig innfesting for bæring. Bjelke-sko kun festet med spiker i ytterkledning.

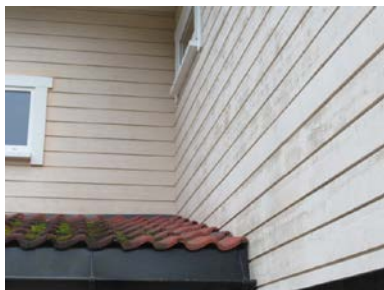
Generelt ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Utbedringer bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende beslagsløsning på overbygg.



Bærestolpe ført ned i støp/fliser. Råte registrert.



Bjelkesko kun festet i panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.

Under-tek i rupanel.

Lufting av takkonstruksjonen. Det er montert ekstra ventiler i gavlvegger.

Lufting nede ved raft (i spissen mellom tak og "gulv" på loftet), er isolasjonen lagt tett. Det er da ingen lufting av loftet.

Det er opplyst at det ble lagt ny isolasjon på loft i 2008.

Det ble registrert fuktmerker i taktro ved pipe.

Det var på befaringdagen ingen utslag av unormale fuktverdier på det aktuelle stedet, og det antas derfor at dette er fra et gammelt forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Isolasjon er lagt tett ved raft. Med denne løsningen vil det ikke være tilstrekkelig lufting av loftet.
Konsekvens: Dårlig lufting kan forårsake kondens/fuktproblematikk på loftet. Det bør etableres åpning i isolasjonen mot raft.

Fuktsperre i tak, opp mot loft er stedvis mangelfull. Fuktsperre i gammel del er fra byggeåret, og vil ikke tilfredsstillende dagens forventning/krav til dette. Det er også opplyst at det stedvis er åpninger i plastfolie, og at det kan være dårlig tetting rundt kasser for downlights.

Det er også ført en del elektriker-rør opp på loftet. Disse er plassert oppe på isolasjonen. Dette er også et punkt som kan/vil forårsake kondensproblematikk med fare for lekkasje via rør-anlegg ned i boligen.

Konsekvens: Fuktig luft vil stige opp på loft, med fare for kondensering.

Se div. vedlagte rapporter om dette, i salgsoppgaven.

Det er anbefalt å ta ned himling i 1. etg. mot loft, for å legge ny og tett diffusjons-sperre mot loft, og kontrollere tetting rundt kasser for downlights.

Det er i en rapport, opplyst at det har vært lekkasje ved en lufter-hatt på tak, og inn på loft.



Fuktmerker på loft. Dette er av eldre dato.



Isolasjon lagt tett, uten lufting.

TG 3 Vinduer

Vinduer i hovedsak fra 2009.
Enkelte vinduer er noe eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Det er ikke montert vannbrett over vinduer. Noen steder er de plassert under takutstikk. Men andre steder er de mer utsatt for slagregn.

Avvik 2: Det er på flere vinduer ikke etablert vannbrett under vinduene.

Konsekvens: Dette er en ufagmessig utførelse, da dette har ført til fuktskade inne i vegg-konstruksjonen.

Under vinduer i under-etg. er det påvist råteskader i bindingsverk.

Vegger under vinduer ble enkelte steder åpnet, og det ble da konstatert råteskader. Disse stedene ble så tettet igjen da boligen ble overflateoppusset, uten at forholdene ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må utføres.

Se div. rapporter om dette, vedlagt til salgsoppgaven.

Kostnadsestimat er vanskelig å fastslå, da omfanget av hva som skal gjøres av tiltak, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Manglende beslag over vinduer.



Manglende beslag under vinduer.



Manglende beslag over vindu.



Manglende beslag under vindu.

TG 2 Balkongdører

Balkong/terrassedører fra 2009, med 2-lags isolerglass.

Terrassedør fra entre. Det er lav høyde til trapp, ved denne døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite høyde fra terrasse og til dørterskel.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, men man må være klar over forholdet.



Lite høyde fra gulv og til dørterskel/gulv.

TG 2 Dører

1. etg: Inngangsdør i malt utførelse, og med glassfelt.

Under-etg: Hovedinngangsdør i malt utførelse og med glassfelt. Fra 2009.

Dør til utleiedel i malt utførelse og med glassfelt. Denne døren ser ut til å være noe eldre. Fra ca. 1980 tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Inngangsdør er litt skjevt montert, så døren glir igjen.
Dører har normal brukslitasje ut i fra alder.

Konsekvens: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Man må være klar over forholdene.

1 TG 3 Terrasse

Utgang fra stuen til terrasse i trekonstruksjon. På ca. 85 kvm.
Det er lagt tregulv. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i terrassegulvet.
Del av terrasse er overbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruks/værslittasje på tregulv.

Det ble registrert lokal råteskade på rekkverk.
Skjevhet i rekkverk mot nabo.
Skjevhet i vegg på takoverbygg.
Skade på takplater.
Manglende rekkverk/bratt trapp fra terrassen. Denne bør stenges av.

Konsekvens: Utbedringer må påregnes. Det meste av terrassen må fjernes for å fjerne oljetanken.
Det er enkelte av fundamentene som er skjeve.

Konsekvens/tiltak

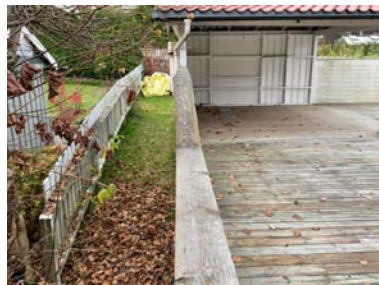
- Tiltak:

Det settes ikke kostnadsestimat, da dette må sees i sammenheng med kostnader til oppgraving av oljetank, samt dreneringsarbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lokal råteskade.



Skjevhet i rekkverk.



Provisorisk tetting av takenne/nedløp.



Usikker bæring.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg. Utgang fra kjøkken til balkong i trekonstruksjon. Del av gulv ved heve/skyvedør med fliser. Det er sluk i denne delen. Rekkverkhøyde målt til 100. cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen vesentlige avvik registrert ut over normal bruks/værslitasje. Overflatebehandling kan påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til gangareal som fører opp til hoved-terrasse. Bratte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen. Dette blir vurdert til TG-3 av sikkerhetsgrunner.

Trerekker på gangareal er skjevhet. Brukslitasje/ujevnheter på belegnings-stein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

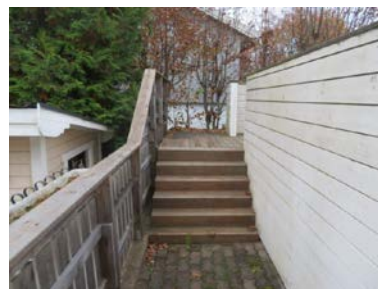
Rekkverk bør monteres.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak på rekkverk/belegnings-stein, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk på trapp.



Trapp&/gangløsning opp mot terrasse.

TG IU Stigetrinn/snøfangere

Det er i fremviste rapporter, beskrevet at det foreligger pålegg om å montere tilgang til den minste pipen.

Det er nå montert arbeidsplattform ved pipen.

Om dette oppfyller pålegg om utbedring, er ikke kjent for takstmannen.

TG 3 Andre utvendige forhold

Bære-stopler for takoverbygg på inngangspartier i begge etasjer. Flislagt inngangsparti ved begge innganger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fukt/råteskade i bærestolper over begge inngangspartiene.
Fall på gulv inn mot bygget.
Div. skader på mur/fliser på inngang på oversiden av bygget.
Panel lagt bak fliser/påstøp. Det vil her ikke bli utluftet, med fare for råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt og råte registrert i bærestolper.



Fukt og råte registrert i bærestolper.



Div. skader på trapp på inngang.



Panel lagt bak fliser/påstøp.

INNSENDIG

TG 1 Takoverflater

1. etg: Malte flater. Takplater.

Under-etg: Malte flater. Takplater. Tak-ess plater.
Eldre og malt panel i bod.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje. Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

Utstrakt bruk av innfelte downlights. Disse er beskrevet under el-anlegg.

TG 1 Veggoverflater

1. etg: Malte panelplater. Tapet. Malte flater. Fliser over kjøkkenbenk.

Under-etg: Malte panelplater. Malte flater. Fliser.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje. Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

Tilstandsrapport

TG 2 Gulvoverflater

1. etg: Laminatgulv.

Under-etg: Fliser og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på fliser i liten del av gang inn til bad og soverom. Det er registrert bom og sprekk i fliser.

Skade på laminatgulv i stor bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Støpt gulv i under-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

1. etg: I stue, og ved trapp, er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Det er registrert høydeforskjell mellom gulv i gang ved trapp, og inn i kjøkkenet.

Under-etg: Ingen vesentlige skjevheter registrert i kjellerstue og stue, hvor det tilfeldig ble utført målinger.

Det er registrert høydeforskjell i flere rom i under-etg.

Ca. 10 cm. høydeforskjell mellom entre/kjøkken og stue.

Ca. 14 cm høydeforskjell i liten gang ved bad/soverom.

Ca. 20 cm høydeforskjell fra gang og til stor bod.

Ca. 13 ca. høydeforskjell til bad i utleiedel.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette, men man må være klar over forholdene.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe i gammel del i teglstein fra byggeåret.

Pipe i tilbygget del fra 2009. Det er opplyst at dette er en stålpipe. Dette er ikke vurdert nærmere i rapporten.

Feieluke i under-etg. skapside mot denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvordan de minste pipene er oppbygget.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik med pipene.

Det anbefales kontroll av pipene før bruk.

Avvik: Det er liten avstand fra feieluke, og til brennbart materiale.
Dette gjelder feieluker i kjellerstue, samt i stort soverom i under-etg.

Det er opplyst at den nyeste pipen ikke har vært utført feiing av denne pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av ildsteder/piper, og avstand til brennbart materiale, bør utføres.
Hvis en kontroll avdekker avvik, må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedpipe i teglstein.



Skap-side mot feieluke.



Feieluker med lite avstand til brennbart material.



Pipe, antatt stålpipe.

TG 2 Ildsteder

Boligen har 4 stk. ildsteder.
Elementpeis i stuen.
Vedovn i kjøkken og i stort soverom i under-etg.
Peisovn i kjellerstue.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette gjelder 3 av ildstedene. Manglende gnistplate på gulv.

konsekvens: Dette må anskaffes, og legges på gulv foran alle ildstedene.



Ildsted i kjøkken. Manglende gnistplate på gulv.



Ildsted i under-etg. Manglende gnistplate på gulv.



Ildsted i stuen. Manglende gnistplate på gulv.



Peisovn i kjellerstue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Dette punktet er tatt med under beskrivelse av drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon. Malte vanger og rekkverk. Tre-trinn med teppe-fliser.

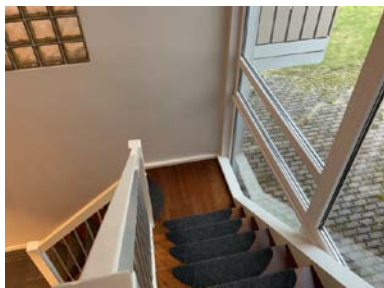
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Avviket gjelder manglende håndløper på vegg i trapp.

For å ivareta sikkerhetskrav, må det monteres håndløper.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

1. etg: Hvite og formpressede dører. En hvit/glatt dør.
En dør med glassfelt.

Under-etg: Hvite og formpressede dører. ok.
Brann og lydklassifisert dør mellom gang og utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Dør til ett soverom har noe mindre skader.
Dør med glassfelt er skjevt montert, og døren glir opp hvis den ikke lukkes helt.

TG 2 Mus

Musefeller registrert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert to stk. musefeller plassert på loftet.
Det settes TG-2 da disse er satt ut av en grunn. Det er da sannsynlig at det har tidligere vært registrert mus i huset.

Konsekvens: Hvis det er mus i konstruksjonene, kan de medføre bygningskade.



Musefeller på loft

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Dette badet er oppgitt å være oppusset i 2017.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene.
Rapporten blir basert på en visuell vurdering.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Ingen vesentlige avvik registrert, og veggoverflater blir derfor vurdert til TG-1.

1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe ulik farge på fugemasse rundt fliser ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende fugemasse/avslutning ved dør, etter mindre flisarbeider.

Konsekvens: Arbeidet bør ferdigstilles.



Manglende fugemasse ved dør.

1. ETG. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Rennesluk langs vegg i dusj.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Ukjent type, men det ser ut til å være en toppmembran.

Alder: Antatt fra 2017.

Type veggmembraner: Membranplater eller smøremembraner.

Alder: Antatt fra 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik på fall mot sluk:

Er det fall mot sluk i dusj: Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Er det fall på gulv for øvrig: Dels noe fall registrert, dels flatt gulv.

I tillegg er det lagt en flis-list på gulvet, som hindrer evt. lekkasjevann å renne til sluk.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør. Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 10 mm.

Det er gjort forsøk på utbedringsarbeider på membran ved dør. Disse arbeidene har i midler tid ikke forbedret avviket, da membranen fortsatt ikke er ført opp på dørterskelen. Det er derfor ikke tilfredsstillende membranløsning ved dørterskelen.

Flis-listen på gulvet inn mot sluket/dusj, vil hindre vann i renne til sluk ved en evt. lekkasje, og vann kan da renne ut i gangen.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet er satt for å utbedre membran ved dør. Dette forholdet blir vurdert til TG-3.

For å utbedre fallforhold på gulvet i badet, vil dette medføre vesentlig høyere kostnader. Dette er ikke tatt med i kostnadsestimatet, da dårlig fall vil bli vurdert md TG-2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Flis-list på gulv inn mot sluk.



Mangelfull membranløsning ved dør.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegg i glassbyggestein, vegghengt klosett, dobbel servant, og baderomsinnredning.

1. ETG. > BAD

TG 2 Rør-opplegg

Det er lagt opp et skjult rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i badet, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Konsekvens: I dette skapet er det ikke monter en slik avrennings-rør, og evt. lekkasjer vil da ikke bli oppdaget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.

Tilstandsrapport



Fordelerskap. Manglende avrenning fra fordelerskapet.

1. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet med ventil i tak. Dette er så langt jeg kjenner til, tilkoblet det balanserte ventilasjons-systemet. Forholdet blir da vurdert til TG-1.

1. ETG. > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra soverom. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

I midler tid ble det oppdaget at det er monter en plastfolie i veggkonstruksjon i innervegger til badet. Dette er ikke en anbefalt løsning. Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Plastfolie i en innervegg mot et våtrom, kan forårsake kondens-problemer.

UNDER-ETG. > BAD 1

Generell

Bad under-etg.

Dette badet ble overflate-oppusset ved en forsikringssak i 2024. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene. Så nærmere om hva som ble utført. er ikke kjent for takstmannen.

Rapporten blir da basert på en visuell vurdering.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei. Det er vindu ved siden av badekaret, men det vil ved normals bruk ikke komme vannsøl på vinduet.

Tilstandsrapport

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall på gulv for øvrig: Ja, det er noe fall mot sluk, så lekkasjevann blir ledet til sluk.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Ukjent alder.
Er det synlig klemring i sluket: Ja. Påforingsring.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran. Denne er synlig ved dør, og nede i sluket.

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk:

Det er montert en påforings-ring/slukforlenger.

Montering av denne ringen/slukforlengern, ser ut til å være feilmontert.

Skruer treffer ikke sluket. Det mangler også skruer.

Det ser ut som at denne påforings-ringen/slukforlengeren ikke passer på denne type sluk. Den er i hvert fall ikke monter riktig.

Sluket ble ikke byttet ved oppussingen. Ukjent alder på dette sluket.

Hvordan slukets tetthet fungerer hvis vannstanden i sluket stiger opp mot gulvet, er ikke kjent. Dette forholdet blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Nærmere kontroll anbefales. Det er viktig å rense sluket regelmessig.

Avløp fra badekar er et plast-rør som stikker opp av gulvet.

Det var ikke synlig gulvmembran/membran-mansjett på dette avløps-røret. TG-3.

Konsekvens: Nærmere kontroll av dette forholdet anbefales. Det er ikke sikker denne løsningen vil holde tett.

Fall til sluk:

Det er mindre fall på gulvet en beskrevet i teknisk forskrift.

Er det fall mot sluk i dusj: Badets sluk er plassert midt på gulvet. Det er noe fall mot dette sluket i et lite område rundt sluket.

Det er montert et badekar, og det blir derfor ikke dusjet direkte på gulvet.

På gulvet for øvrig er det noe fall, men totalt sett er det mindre fall mot sluk enn beskrevet i preaksepterte løsninger i teknisk forskrift.

Konsekvens: Lekkasjevann vil bli ledet til sluk, men forholdet skal bemerkes i rapporten. Da sluket er plassert midt på gulvet, vil badet ikke fungere uten bruk av badekaret.

Det er ikke montert terskellist ved dør. Gulvmembranen er derfor synlig, og kan bli utsatt for skade.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for de utførte arbeider.

Konsekvens: Det er derfor ikke kjent hvordan disse arbeidene er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å sette en eksakt kostnad, da hva som må gjøres ikke er kjent. Kostnadsestimatet er satt for kontroll. Kostnader for utbedringer er ikke tatt med her.

Etter en utvidet kontroll av forholdene, kan man innhente tilbud på utbedringer.

Skal man få et bad helt etter dagens krav, vil det måtte gjøres vesentlige inngrep/påkostninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Membran ved dør.



Feil utførelse på slukløsning.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Boblebadekar med dusj, dusjdør i glass på badekaret, veggmontert klosett, servant og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe silikon-rester på baderomsinnredning.

Det kommer et avløps-rør for avløp fra badekaret.

Dette er utført med en uheldig løsning som kan være vanskelig å få tett over tid.

Løsningen er ikke kontrollert, da vannet var avstengt i boligen på befaringsdagen.

Konsekvens: Det er ikke sikker denne løsningen vil holde tett ved tapping av badekaret. Nærmere kontroll anbefales.

Det settes TG-2 for dette forholdet, da avviket med manglende membran på avløpsrøret, er beskrevet i punkt om membran.



Avløp fra badekar. Uheldig løsning.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 2 Rør-opplegg

Rør-i-rør opplegg.

Dette er ført til fordelerskap.

Det er avrenning fra fordelerskapet, og inn i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder manglende dokumentasjon på utførelse av rør-opplegget.
Avviket gjelder rør-føring fra fordelerskap, og til siklemikk/utløp. Røret er lagt i en bue, som ligger høyere en utløpet.
Konsekvens: Det kan ta lang tid før evt. lekkasjevann blir synlig.



Fordelerskap. Manglende avrenning fra fordelerskapet.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet med ventil i tak. Dette er så langt jeg kjenner til, tilkoblet det balanserte ventilasjons-systemet.
Forholdet blir da vurdert til TG-1.

UNDER-ETG. > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på yttervegg/vegg mot soverom. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

UNDER-ETG. > BAD 2

Generell

Bad utleiedel.

Bad fra 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeidene, og nærmere om oppbygningen av rommet er ikke kjent.
Rapporten blir utført med en visuell vurdering.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik registrert, og veggoverflater blir derfor vurdert til TG-1.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir derfor vurdert til TG-1.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, i hovedsak fall. I ett område ved siden av sluket er gulvet flatt, uten fall mot sluk. Det vil sannsynlig bli stående noe vann her etter dusjing.

Er det fall på gulv for øvrig: Det er noe fall, men det er mindre fall en beskrevet i teknisk forskrift. Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 20 mm. I tillegg dørterskel.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran. Det er synlig membranmansjett ved sluk.

Alder: Ukjent membrantype. Den ser ut til å være eldre enn 2019.

Type veggmembraner: Ukjent type og alder.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, i hovedsak fall. I ett område ved siden av sluket er gulvet flatt, uten fall mot sluk.

Konsekvens: Det vil sannsynlig bli stående noe vann her etter dusjing.

Det ser ikke ut som det er benyttet mansjett på avløp for servant.

Membran er ikke tettet rundt avløp fra klosett inne i innkassing.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje, kan da avviket føre til bygningskade.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet ble det målt ca. 20 mm. I tillegg en dørterskel.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Avviket gjelder membran på gulv. Denne ser ut til å være eldre en badet for øvrig.

Konsekvens: Membraner har begrenset levetid.

Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett i bad med ukjent alder på gulvmembran.

Tilstandsrapport



Gulvmembran er ikke ført opp på avløps-rør.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med svingbare dusjdører, veggmontert klosett, servant og servantskap/baderomsinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 2 Røropplegg

Det er lagt opp et skjult rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap.
Det er ikke kjent når dette er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i badet, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Konsekvens: I dette skapet er det ikke monter en slik avrennings-rør, og evt. lekkasjer vil da ikke bli oppdaget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.



Fordelerskap. Manglende avrenning fra skapet.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er montert en bevegelses-styrt avtrekksvifte ført til yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet har ikke permanent avtrekk.
Det er montert en bevegelers-styrt avtrekksvifte ført til yttervegg.

Konsekvens: Det kan bli dårlig luftutskifting i denne delen av boligen, når ventilen i badet ikke er i drift.

UNDER-ETG. > BAD 2

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegger som er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen kun registrert mindre fuktutslag på indikatoren, som vil falle inn under normale verdier.
Badet har i midler tid stått ubrukt over en tid, så ved daglig bruk kan man få andre resultat ved fuktøk.
Nærmere kontroll anbefales.
Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett i bad med ukjente membranløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

KJØKKEN

UNDER-ETG. > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert, var det sannsynlig krav om å montere komfyrvakt over koketopp.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Dette bør ettermonteres av sikkerhets-grunner.

UNDER-ETG. > KJØKKEN

TG 2 Automatisk vannstopper

nei. Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det sannsynlig krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

UNDER-ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.

Tilstandsrapport

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

UNDER-ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. I dag blir det benyttet en kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvor avtrekks-røret inne i overskap ved ventilator, er ført.
Dette var ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Nærmere kontroll av avtrekks-kanal i skap ved ventilator, bør kontrolleres.



Okke tilkoblet av ukjent grunn.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte eller glatte fronter.

Koke-øy.

Benkeplate: Granitt benkeplate.

Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Damp ovn. Varme-skuff. Vin-skuffer.

Det er montert et side by side kjøøl/frysenskap.

Rustfri ventilator.

MERK: Hvitevarer er ikke funksjonstester av takstmannen.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

Tilstandsrapport

TG 2 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken. Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Komfyrvakt

Er det montert montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette kjøkkenet ble montert, var det sannsynlig krav om å montere komfyrvakt over koketopp. Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Dette bør ettermonteres av sikkerhets-grunner.

1. ETG. > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

Funksjon på avtrekk er ikke vurdert/kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Boligen har lagt opp et skjult rør i rør opplegg.

Dette rør-opplegget er ført til flere fordelerskap i badene og i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har lagt opp et skjult rør i rør-opplegg.

Dette rør-opplegget er ført til flere fordelerskap, plassert i badene og i teknisk rom.

Prinsippet er at ved en evt. lekkasje i rør-opplegget, vil lekkasjevann bli ført til fordelerskapet. Fra dette skapet skal det være ført et rør inn i bad/rom med sluk, så evt. lekkasjer kan oppdages.

Det er flere fordelerskap i boligen.

Det er kun fordelerskap i det nyeste badet i under-etg. som har en slik avrenningsløsning.

I de andre fordelerskapene er dette ikke en slik løsning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg. Alder og utførelse er derfor ikke kjent.

Konsekvens: Evt. lekkasjevann vil ikke bli oppdaget.

Kontroll/utbedring kan påregnes.

Vannet i boligen var avstengt på befaringsdagen.

Det var derfor ikke mulig å kontrollere vanntrykk og avrenning.

Det er i vedlagte rapporter til salgsoppgave, beskrevet at det er dårlig vanntrykk i boligen.

Dette skyldes liten dimensjon på inntaks-rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I teknisk rom.

Denne er ikke funksjonstestet, da vannet i boligen var avslått på befaringsdagen.

Det er montert en stengeventil for automatisk vannstopper. Det er i midler tid ikke registrert følere/sensorer rundt i huset ved vanninstallasjoner. Det er derfor ikke kjent om denne er intakt.



Stengeventil for automatisk vannstopper.

Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløps-rør inne i bygget, antatt fra byggeåret eller 1988 eller 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i plast er ca. 50 år.

Vurdering: Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens: Rør-opplegg har begrenset levetid.

TG 2 Ventilasjon

Det er etablert balansert ventilasjon i hoveddelen av boligen.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Kjøkkenventilator er oppgitt å ha separat avtrekk.

Disse opplysningene er gitt i tidligere salgsprospekt, og er ikke verifisert eller kjent for takstmannen.

Det er ikke gjort kontroll av ventilasjons-anlegget, da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

I utleiedelen er ventilasjon usikker/ukjent.
Det er et avtrekks-rør i kjøkken, men hvor dette er ført, er ikke kjent.
Avtrekk fra bad kun med ventil i yttervegg. er det naturlig ventilasjon, så langt jeg kjenner til.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes da jeg ikke har funksjonstestet ventilasjons-anlegget. Det er heller ikke kjent om det er utført kontroll/service på dette.

Konsekvens: Det bør utføre kontroll av anlegget, samt innregulering så det er riktig innstilt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 2007.
Plassert i vaskerom i under-etg.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Den er plassert i rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: Tilkoblet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2. Denne berederen er ca. 17 år.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.
Det vil i dag være krav om fast tilkobling av en bereder. Stikkontakt skal ikke brukes.

Det bør monteres fast el-tilkobling.
Det er i vedlagte rapporter til salgsoppgaven, slått fast at stikkontakt for berederen blir veldig varm.

TG 2 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i teknisk rom i under-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fra sentralstøvsuger ikke ført utluft ut via yttervegg. Denne luften blir værende inne i teknisk rom.

TG 2 Teknisk rom

Boligen har under-etg. et teknisk rom.

Rommet har flislagt gulv.
Det er fall på gulv mot sluket.
Eldre støpjernsluk.

Merk: Dette rommet blir vurdert som et teknisk rom, og ikke som et våtrom/vaskerom. Det er da ikke krav om membran.
Rommet vil ikke tåle mye bruk av åpent vann på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder alder på sluk.
Dette er fra byggeåret, og er nå ca. 60 år.
TG-2 settes for alder.

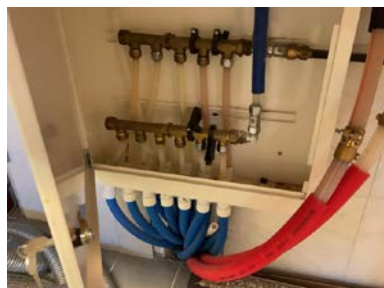
Løstliggende avløp fra skyllekum.



Gammelt sluk i teknisk rom.



Sentralstøvsuger



Rør-opplegg og fordelerskap.

TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Deler av under-etg. bl.a. teknisk rom og bod, har ikke vannbåren gulvvarme. Det er monter to stk. fordelerskap for gulvvarmen i boligen. Alder på gulvvarme? Det er så langt jeg kjenner til, fra 2009.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på anlegget.

Denne type anlegg krever spesial-kompetanse.

Dette er ikke en kompetanse som takstingeniøren innehar, og varmeanlegget blir derfor ikke vurdert nærmere i denne rapporten. Dette må utføres av autoriser personell for kontroll av denne type installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av rør-opplegget. Det er antatt at det er fra 2009. Det er ikke kjent om det er utført kontroll/service på anlegget. Det vurderes derfor til TG-2.

Fordelerskap er ikke tett i bunnen.

Det er ikke monter avløp/avrenning fra dette fordelerskapet.

Konsekvens: Det bør utføres kontroll/innregulering av varme-anlegget/fordelerskap. Hvis det avdekkes avvik/mangler, vi det medføre utbedringer.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for gulvvarme i bod i under-etg.



Hovedenhet for vannbåren varme.



Rør-opplegg.



Fordelerskap i soverom i under-etg.

El-varme

Det er lagt elektrisk gulvvarme i del av utleidel. Dette gjelder bl.a. i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at det er ufagmessig legging av gulvvarme i kjøkken. Dette vil medføre ujevn varme-følelse i gulvet.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har flere sikringskap. Både inne i boligen, og i garasje.
Det er gjort noe oppgradering er på el-anlegget, men det er også avdekket vesentlige avvik/mangler.

I følge vedlagte rapporter til salgsoppgaven, må man påregne omfattende kontroll/oppradering av hele el-anlegg, inkl. downlights m.m.
Flere downlights, virker ikke. Bl.a. det meste av belysning i stuen.

El-anlegget blir vurdert til TG-3, og blir derfor ikke vurder/beskrevet nærmere i denne rapporten.

Inntak og sikringskap

1. 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 Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Man må påregne omfattende kontroll/oppgradering av el-anlegg, inkl. downlights m.m.
For å få eksakt kostnad, må man innhente tilbud på arbeidene.
I rapporten blir dette satt til over kr. 300.000,-.
Hva totalkostnadene vil bli, kan først beregnes når man vet hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn på eiendommen.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

DRENERING OG KONTROLL I UTFOREDE KONSTRUKSJONER:

Beskrivelse av drenering/fuktsikring:

Det er i tidligere salgsprospekt opplyst at drenering på oversiden ble utført i 2010 foruten tverrvegg under terrassen.
Dette er ikke verifisert, og det er ikke fremvist dokumentasjon på hva som er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Beskrivelse av drenering/fuktsikring:

Det er i tidligere salgsprospekt opplyst at drenering på oversiden ble utført i 2010 foruten tverrvegg under terrassen.

Dette er ikke verifisert, og det er ikke fremvist dokumentasjon på dette arbeidet.

Det var enkelte steder synlig grunnmursplast, men denne så ut til å være ugagmessig montert.

Innvendig i under-etg. ser det ut til at det er lagt en grunnmursplast mot grunnmur. I tillegg er det benyttet plastfolie bak plater/panel. Dette er ikke en anbefalt løsning med plast-lag i en veggkonstruksjon under terreng..

Resultat: Det ble fysisk registrert fukt i nedre del av yttervegg mot svill, på de stedene jeg gjorde fuktsøk.

Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten.

Fukt i under-etg/kjeller, kan ha flere årsaker, eller en kombinasjon av disse.

Dette omfatter mangelfull utføring av utvendig drenering/isolasjon, feil fall på terreng og eller manglende bortføring av takvann, kapillært oppsug fra grunnen og kondens-problematikk.

Ett sjekkpunkt er kontroll av fukt i utforede kjellervegger.

Det ble utført hulltaking mot terreng, i kjellerstue, og i soverom i utleiedel.

Det ble her registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon under terrasse, i kjellerstue.

Det ble også registrert forhøyede fuktverdier også i soverom i utleie-del.

I tillegg ble det observert at det er benyttet innvendig plastfolie i vegg. Dette er ikke en anbefalt løsning på vegger som ligger under terreng. Dette kan medføre kondens-problematikk i en veggkonstruksjon under terreng.

Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risiko-konstruksjon hvis det ikke er utført tilstrekkelig utvendig fuktsikring.

Det ble observert flere store edderkopper liggende på gulvet i boligen.

Disse trives i fuktige forhold, så dette er et tegn på fuktskader i veggkonstruksjoner.

Det blir under samme punkt også tatt med forhold til innervegger under vinduer i under-tg.

Det er feil montering av vinduer, uten vannbrettbeslag under vinduene. Dette har medført fuktskader i vegger under vinduene.

Det er i andre rapporter, registrert at det er fukt/råteskader i veggkonstruksjon på disse stedene.

Er det fall på terreng bort fra bygget: Nei. Se punkt om terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kontroll/vesentlige utbedringer på utvendig fuktsikring/terrengforhold og på innvendige og utforede tre-konstruksjoner i under-etg. Hva dette vil koste er vanskelig å gi et eksakt kostnadsoverslag på, før man får omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur beskrivelse:

Grunnmur i gammel del i støpt betong.

Grunnmur i tilbygget del i Leca.

TG 3 Forstøtningsmurer

Eiendommen har flere utvendige forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stor oppmurt forstøtningsmur ved parkering, samt trapp og mur ved oppkjøring/trapp til boligen. I forstøtningsmuren er det registrert en del saltutslag. Tyder på dårlig fuktsikring bak muren.

Mur/trapp fra parkering og opp til boligen.

Denne forstøtningsmuren har fått vesentlig skjevhet, og heller inn mot gårds plass. Mur i trapp er opp mot 10 cm. ute av lodd. Gjenstående arbeider på nedre del av mur.

Forstøtningsmur opp mot gårds plass/inngangsparti.

Forstøtningsmur opp mot terrasse. Denne muren har også skjevheter. Det ble her også registrert flere løse skifer-fliser.

Det er manglende fallsikringer på forstøtningsmurer.

For alle murer som er over 50 cm. høy, skal det være monter rekkverk/fallsikring.

Disse forholdene blir vurdert til TG-3. i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll og utbedringer må påregnes.

Hva dette vil koste er umulig å si noe om, før man for omfanget av hva som må gjøres.

Dette må sees i sammenheng med punkt om drenering og terrengforhold.

Disse arbeidene vil ofte gå i hverandre.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Saltutslag på forstøtningsmur.



Løse fliser på murer.



Manglende fallsikring på mur.

Forstøtningsmurer på oversiden

Forstøtningsmur mot plass på oversiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne muren har skjevheter, og det er ikke montert rekkverk/fallsikring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av forholdet bør gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur på oversiden av bygget.

Terrenforhold

Sjekkpunkt: Terren rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terren rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere plasser/områder med belegningsstein.

Det er på disse stedene registrert fall på terrenn inn mot bygget.

Det vil påføre økt påkjenning på fuktsikring.

Takvann er ført ned fra takrenner, og ned i rør til drenering. Visuelt ser det slikt ut.

Ved flere steder er nedløp ikke ført ned i disse rørene, men er lagt løst oppe på marken, med plast-rør, som er ført bort fra bygget. Dette indikerer at flere av disse rørene ned til drenering, ikke fungerer.

Det er registrert skader på asfalt ved garasje.

Telehiv/ujevnheter på belegningsstein rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenn skal ha fall bort fra bygget.

Løsning med takvann må kontrolleres/utbedres.

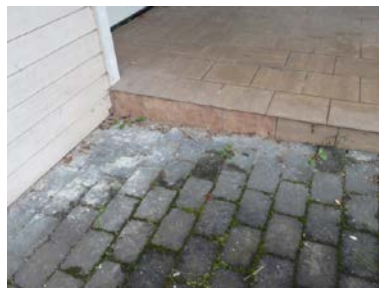
Disse forholdene må sees i sammenheng med arbeider til drenering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Fall på terreng inn mot bygget.



Fall inn mot bygget.



Løsning med bortledning av takvann fra nedløp.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst at det er originale betong avløps-rør på eiendommen. Disse er nå ca. 60 år gamle.

I fremvist dokumentasjon er det oppgitt: Det har vært gjennomført rehabilitering av felles avløpsledning i området (etter pålegg fra kommunen). Selger har betalt andel av utbedringen (Rehabilitering med strømppe utført av TTTeknikk). (Dette gjelder kun fellesledning, ikke rør-opplegg fra boligen og ut til fellesledning.

Kommunen har varslet at det vil komme pålegg om rehabilitering av eldre betongrør også på privat del av ledning, uten at de vil avklare når dette skjer).

Det er på fremvist kart fra kommunen, ikke inntegnet hvor avløps-rør fra dette bygget går på tomten. Kommunen opplyser at avløpsrør er koblet sammen med nabo-eiendommer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i skaderapporter opplyst at det kan være problem med at avløp går tett.

Det er opplyst at dette skyldes dårlig overgang mellom plast avløpsrør fra boligen, og til nedgravde betongrør i grunnen. Dette punktet skal ligge rett utenfor bygget.

Se vedlagte rapporter til salgsoppgaven, om dette forholdet.

TG 3 Oljetank

Det er opplyst at det er en nedgravd parafintank. Denne skal være plassert under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usvisst når denne tanken er fra, men sannsynlig er den fra byggeåret. Det er da sannsynlig at dette er en ståltank.

Nedgravde tanker til fyringsoljer, må tømmes/fjernes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å sette en eksakt sum for dette avviket, da nærmere opplysninger om tanken ikke er kjent. Ved fjerning av tanken vil man også måtte fjerne det meste av terrassen.

Kostnader må også sees i sammenheng med andre arbeider med bl.a. dreninger/terrengforhold m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Andre tomteforhold

Det er satt opp ett tregjerde mot vei på oversiden av boligen.
BS. skjevheter /slittasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette gjerdet har skjevheter og bruks/værslittasje.
Oppgradering må påregnes.

GARASJE

Byggeår

2009

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Garasje-tak tekket med metallplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående avslutning på takplater.



Uferdig avslutning på tak-tekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukslitasje og noe skader på nedløp.
Konsekvens: Noe utbedringer kan påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner i hovedsakelig mur-blokker, innvendig utført med bindingsverk. Utvendig pusset/malt eller med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert riss i murvegg mot gaten.

Fukt registrert i deler av mur ved bl.a. garasjeport.
Det er her registrert treverk mot grunnen.

Konsekvens: Riss i grunnmur må kontrolleres nærmere.
Treverk direkte mot grunnen må fjernes.
Fukt, se punkt ved drenering.



Fuktutslag på mur. Treverk mot grunnen.



Riss i murvegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i antatt trebjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gjort statiske beregninger av takbjelkene.
Men rent visuelt ser de ut til å være noe under-dimensjonert.

Konklusjon: Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det er gitt ferdigattest for bygget.

TG 2 Vinduer

Det er monter vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert feil utførelse på montering.
Det er noe fall på sålebank, inn mot vinduene. Det er ikke lagt inn vannbrettbeslag.

Konsekvens: Forholdet bør kontrolleres/utbedres.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse på vindusdetaljer med manglende vannbrett m.m.

TG 2 Dører

Leddport, samt side-dør til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har generell brukslitasje.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Skader/slitasje på dør.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Garasjen er innvendig innredet med plater på vegger og i tak.
Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har generell brukslitasje. TG-2.

Det er enkelte steder åpnet opp i veggene for å avdekke div. fuktskader i utforet bindingsverk.
Det er registrert til dels vesentlige råteskader i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige og utforede vegger må fjernes, for å finne årsak til fukt/råteproblematikken.
Kostnadsestimat er satt for arbeider med å fjerne innvendige overflater.
Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da omfang/årsak ikke er avklart.
Drenering/fuktsikring må også sannsynlig utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i vegg.

TG 3 Innredning

Garasjen har en kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er utslitt og har div. skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitt kjøkkeninnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er lagt opp vann i garasjen.
Varmtvannsbereder.
Gammelt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-opplegget har brukslitasje, og bør kontrolleres/fornyes.
Det virker være ufagmessig utførelse på rør-opplegg.

Vanntrykk/rør-opplegg er ikke kontrollert nærmere, da vannet var avstengt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting og kontroll må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Elektrisk anlegg

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Det er lagt opp et sikringskap og el-anlegg i garasjen.

Dette må sees i sammenheng med beskrivelser av el-anlegget for hovedbygget.



Sikringskap i garasjen.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gjort noe utvendige fuktsikringstiltak.

Det er synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det kommer fukt inn i garasjen.

Dette tyder på ikke tilfredsstillende drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av dette må gjøres, for å stoppe fukttilgang til garasjen.

Det skal settes en sum for dette. Det er i midler tid veldig vanskelig å gi et eksakt prisestimat.

For å få en mer konkret pris, må det innhentes tilbud.

Disse arbeidene må også sees i sammenheng med øvrige arbeider på garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Garasjen er satt på en støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sålen/plate, er ført utenfor veggene.

Garasjen er opplyst å være bygget noe mindre enn opprinnelig tenkt.

Det er også fall på deler av dette fundamentet, som heller inn mot garasje/garasjeport.

Dette har ført til at vann har trukket inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør utføres.

Kostnader til dette er vanskelig å fastsette.

For å få en eksakt kostnad, må det innhentes tilbud fra utførende.

Dette må også sees i sammenheng med øvrige arbeider som må gjøres på garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plate/såle stikker utenfor vegglivet.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er bygget en utebod i hagen. Ukjent alder.
Boden er oppført i trekonstruksjon.

Tilleggsbygg blir ikke beskrevet nærmere, og blir tilstandsvurdert.

Det er skjevhet i trapp.

Det er også en liten dukkestue i hagen. Denne er slitt/har skjevhet. Den blir heller ikke beskrevet nærmere i denne rapporten.

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

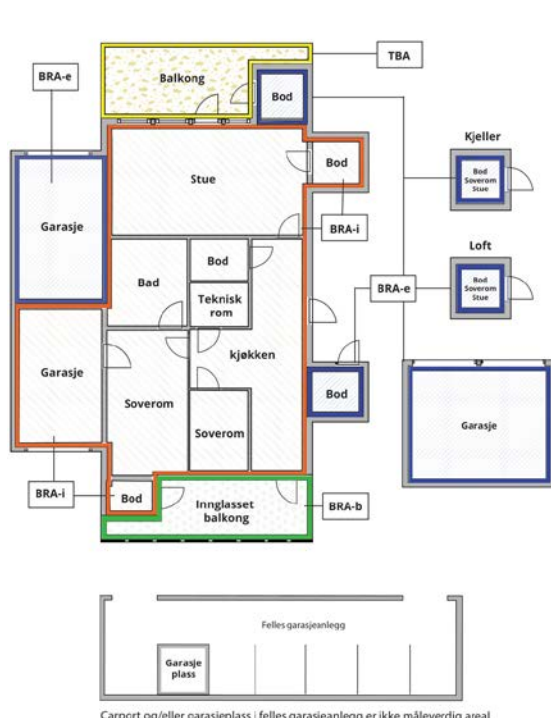
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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).

Arealet 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 møblering 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	160			160	100
Under-etg.	148			148	
SUM	308				100
SUM BRA	308				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bad , Kjøkken/spisestue , Stue , Entré , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Under-etg.	Bad 1, Bad 2, Kjøkken , Teknisk rom , Entré/hall, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjellerstue , Stue , Bod		

Kommentar

Takhøyde i under-etg. er målt til ca. 200 - 215 cm.

TBA (åpent areal)

Balkong på ca. 15 kvm.

Terrasse på ca. 85 kvm.

Rommens bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstillende formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjøkken m.m.

I denne boligen er det gjort en del forandringer i forhold til de godkjente byggetegningene.

I under-etg:

Soverom i utleiedel har ikke tilfredsstillende dagslys for å være godkjent som et soverom.

Kjøkken er definert som et rom for varig opphold, og skal da ha vindu/dagslys. Dette kjøkkenet har ikke dagslys/vindu.

Kjellerstue er godkjent som kjellerstue, men det bemerkes at dette rommet ikke har tilfredsstillende lysforhold etter dagens krav.

Utvendig:

Dagens utforming/plassering av forstøtningsmurer, terrengforhold/gårdsplasser, og utvendige trapper m.m. er ikke i henhold til godkjente tegninger.

Den store terrassen er heller ikke bygget helt etter godkjente tegninger.

Hva evt. kommunen vil kunne si om disse forholdene, er ikke vurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort en del forandringer på boligens planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Del av under-etg. er innredet som en utleide. Denne er ikke en egen bo-enhet, men en del av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i under-etg. er målt til ca. 200 - 215 cm. Det er gitt ferdigattest for bygget.

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.		Bad	

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	277	31
Utebod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	104	135		0			Ikke relevant

Adresse

Gaupefaret 11

Hjemmelshaver

Newline Europe Versicherung Ag, Scor Europe Se,
Hdi Global Specialty Se

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da selger er et forsikringsselskap, og ikke har kjennskap til boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede. Det er ikke gitt noen opplysninger fra selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Div: rapporter		Det er utarbeidet div. skaderapporter for eiendommen. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygnings sakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygnings sakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Selger er 3 forsikringsselskap, og de har ikke inngående kjennskap til boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240168	
Selger 1 navn	
Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Gaupefaret 11	
Poststed	Postnr
SIGGERUD	1404
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
XXX	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1006240168

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies og selges av tre forsikringselskaper. De har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selskapene har gjennomført en søknadsprosess overfor kommunen for formell godkjenning av eiendommen. Se vedlagt skadehefte for informasjon om dette. Øvrige avvik ved boligen er det ikke gjort noen tiltak eller utbedringer på, og må forventes rettet av ny eier. Vedlagt skadehefte må leses i sin helhet, det anbefales også grundig gjennomgang av boligen, gjerne sammen med fagkyndig. Etter at Selskapene overtok skjedde det en større vannlekkasje. Bygningsforsikringen har stått for utbedring, inkludert her blant annet nytt badedrom i første etasje.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 sikredet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1006240168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04d 3bba7bd22bff7c34cc	09.09.2024 19:19:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240168

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 09.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gaupefaret 11, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	8 058,94 kr
Feiing	848,00 kr
Renovasjon	3 361,00 kr
Vann	6 641,92 kr
Sum	18 909,86 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	123 m3	32,17 kr	1/1	0 %	3 957,53 kr	3 957,53 kr
Forbruk avløp i fjor	123 m3	34,15 kr	1/1	0 %	4 200,45 kr	4 200,45 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-123 m3	32,17 kr	1/1	0 %	-3 957,50 kr	-3 957,50 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-123 m3	34,15 kr	1/1	0 %	-4 200,45 kr	-4 200,45 kr
A konto forbruk vann i år	123 m3	34,20 kr	1/1	0 %	4 206,60 kr	3 154,95 kr
A konto forbruk avløp i år	123 m3	41,85 kr	1/1	0 %	5 147,55 kr	3 860,66 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 901,00 kr	1/1	0 %	2 901,00 kr	2 175,75 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 580,00 kr	1/1	0 %	4 580,00 kr	3 435,00 kr
Helårsrenovasjon standard	1 Stk	3 591,00 kr	1/1	0 %	3 591,00 kr	2 693,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	2 P.Løp	444,00 kr	1/1	0 %	888,00 kr	0,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	2 P.Løp	355,20 kr	1/1	0 %	710,40 kr	532,80 kr
				Sum	22 024,58 kr	15 852,44 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 09.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gaupefaret 11, 1404 SIGGERUD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
17293873	920	31.12.2023	Stipulert forbruk	123

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.



Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gaupefaret 11, 1404 SIGGERUD								

Kommunale gebyrer for 2. termin 2024 med forfall 20.06.2024 er betalt.

Kommunale gebyrer for 3. termin 2024 med forfall 20.09.2024 er ikke betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

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). Terminfakturaer 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.



KOMMUNALE GEBYRER 2024

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 **2024** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 34,20	
Avløp pr. m ³	Kr 41,85	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2910,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 4580,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3591,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4668,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2514,00
Fellesrenovasjon		Kr 3591,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2873,00
Feiergebyr bolig		Kr 444,00

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



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



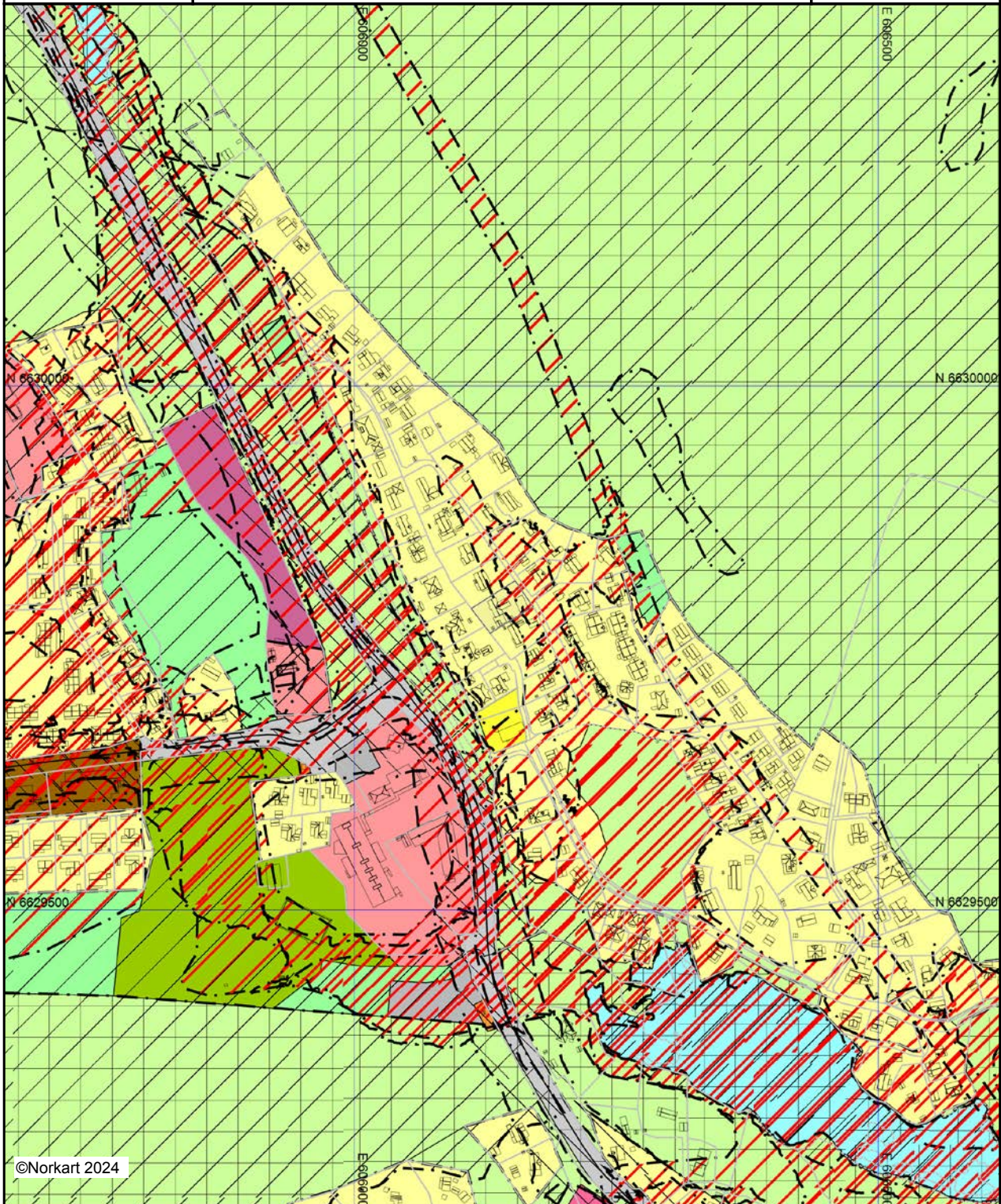
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/135
Adresse: Gaupefaret 11
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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)
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 -  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
 -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 -  Gjennomføringsgrense
 -  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
 -  Gjennomføringsone - Ormforming
 -  Båndlegginggrense nåværende
 -  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
 -  Båndleggingsone - nåværende
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Boligbebyggelse - fremtidig
 -  Fritidsbebyggelse - nåværende
 -  Sentrumsformål - fremtidig
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Tjenesteyting - fremtidig
 -  Idrettsanlegg - nåværende
 -  Andre typer bebyggelse - nåværende
 -  Grav og urnelund - nåværende
 -  Veg - nåværende
 -  Parkering - nåværende
 -  Friområde - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  Friluftsområde - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Samleveg - nåværende



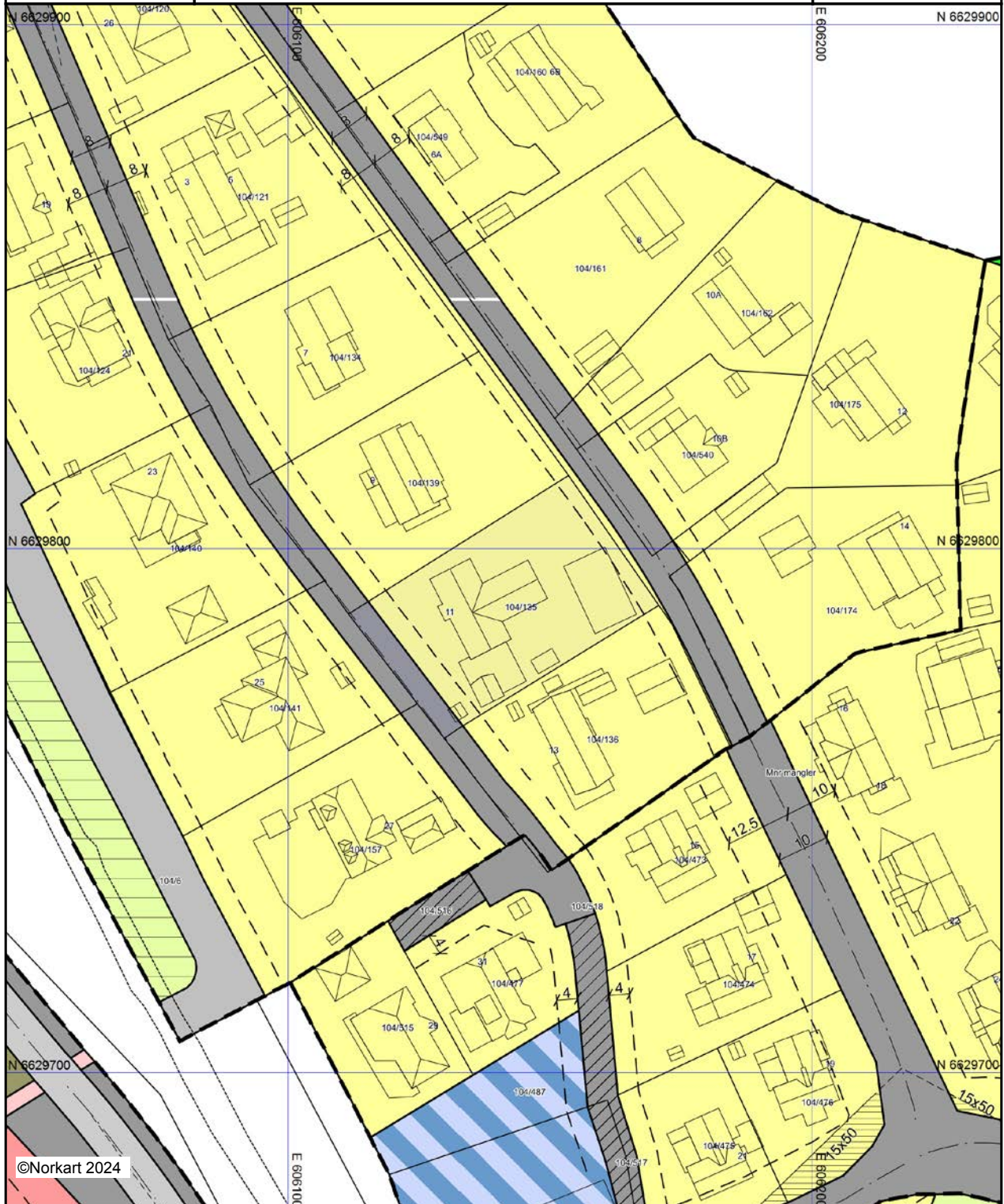
Reguleringsplankart

Eiendom: 104/135
Adresse: Gaupefaret 11
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Forretning/Kontor
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Undervisning
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel



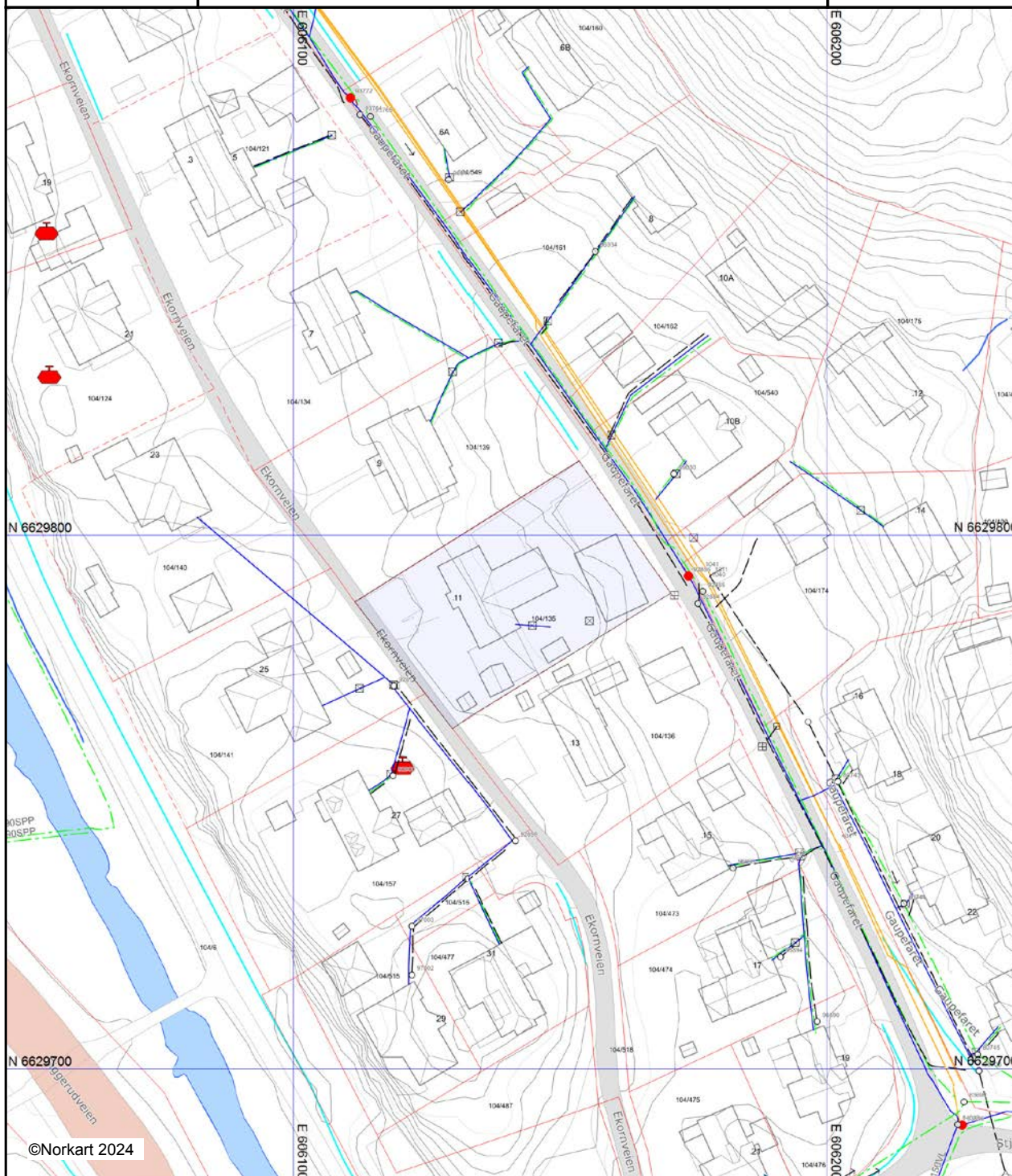
Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 104/135
Adresse: Gaupefaret 11
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

-  Elv
-  Elv/Bekk under bakken
-  Elv/Bekk
-  Elvekant
-  Kanal/Grøft
-  Vegggrøft åpen

Gatenavn

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

-  Nedlagt VA-ledning
-  Nedlagt VA-ledning
-  Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Ahc** Tekst på ledning
- Ahc** Tekst på kopling
- Ahc** Brannventil på kopingutstyr
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannventil
-  Fallretning
-  Kum_Spillvann
-  Kum_Overvann
-  Kum_Vann
-  Kum
-  Kran
-  Sluk
-  Sluk m/sandfang
-  Utslipp




Adresser

-  Adressepunkt

Oljetank

-  Oljetank

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv eiendomsgrense
-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsgrense, usikker

Bygninger

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



Grunnkart

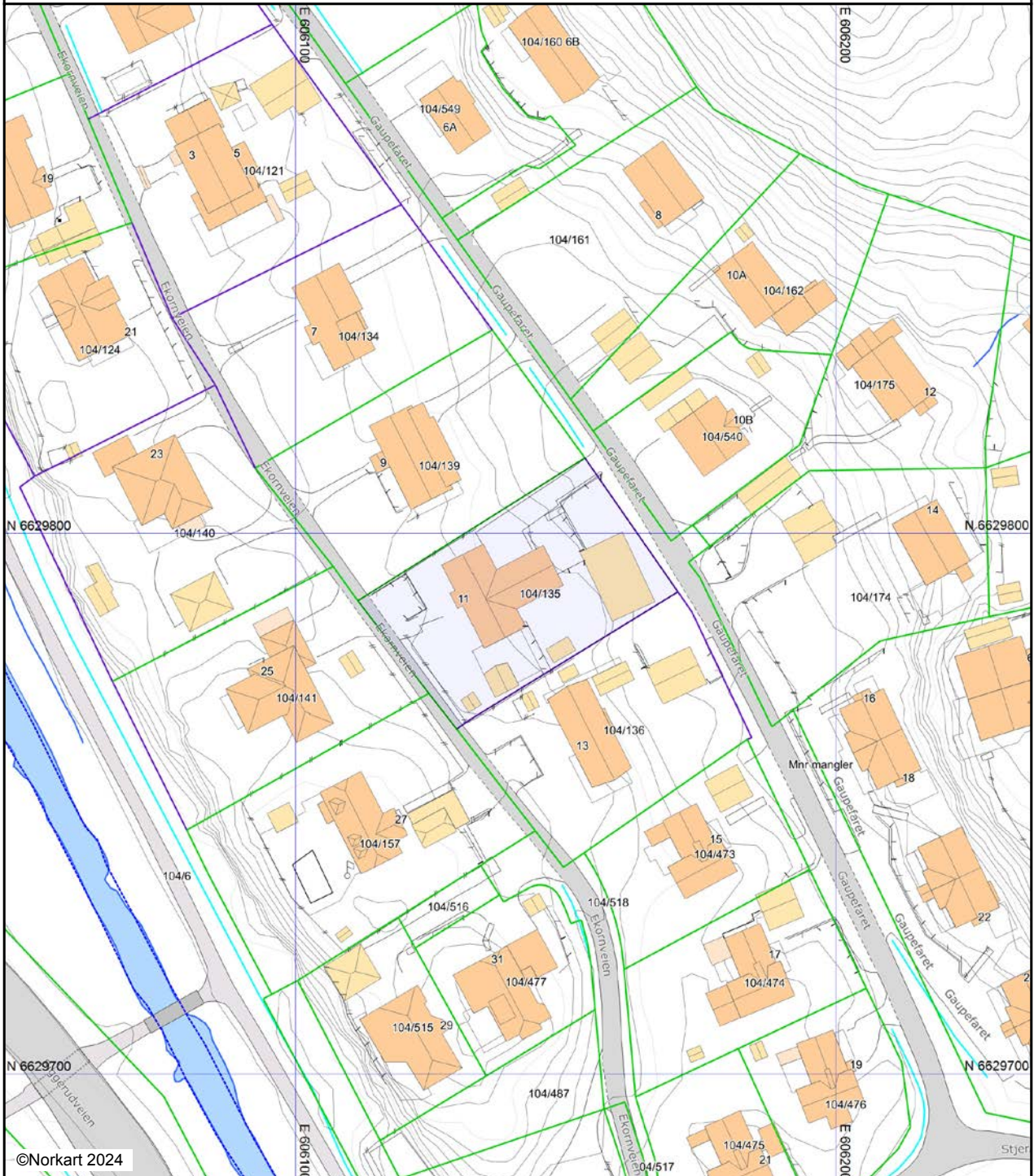
Eiendom: 104/135
Adresse: Gaupefaret 11
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:1000

Nordre Follo kommune



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SIGGERUDTANGEN NORD

Dato: 11.03.91

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- offentlig trafikkområde
- offentlig friområde
- spesialområde: friluftsområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

c. Lekeplasser

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

d. Atkomst

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

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende.

Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming

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

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

DEFINISJONER

***Frittliggende småhusbebyggelse** er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*

***Sekundærleilighet** er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrrom og bod.*

Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.

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

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

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

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

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

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.

For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

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

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.

For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

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

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veien, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med veien.

g. Estetikk

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

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

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

h. Ubebygd areal

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

i. Dokumentasjon

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

Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. FRIOMRÅDER

Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i området bruk som friområde.

Oppsetting av skilt, kiosk, bod ol. er ikke tillatt.

8. august 63.

Herr Bjarne Havnås,
Siggerudtangen,
S K I.

Torsdag den 8. august d.å. ble besiktigelse holdt på byggefeltet til Arne Gjevik, Siggerudtangen.

Følgende var tilstede:

Arkitekt Thorup jr., herr Hans Gjevik, formannen for byggeplassen, bygningssjef Ellefsen, oppmåler Kr. Modin og bygn.kontroller N. Duun.

Den foretatte husplasering ble godkjent.

Grunnmurheyden ble fastlagt slik:

Den oppsatte forskalling til hus på matr.nr. 104/134 ble godkjent. De 3 svrige grunnmurer avtrappes oppover med en stigaing på 10 cm. for hvert hus. Kedeheyden på grunnmur til matr.nr. 104/136 blir 30 cm. høyere enn grunnmur til matr.nr. 104/134. (Se situasjonsplanen, hvor matr.nr. står anført.)

Grunnmurheyden til matr.nr. 104/136 kan godkjennes om høyden blir ytterligere 20 cm. høyere.

For

Niels Duun
Bygn.kontroller



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-22/01463-3

Deres referanse:

Saksbehandler:
Maria Therese Halvorsen
Haugstveit

Dato:
20.10.2022

Ferdigattest for tilbygg til eksisterende bolig

Saksopplysninger

Byggested:	Gaupefaret 11 (tidligere Ekornveien 34)– gnr./bnr. 104/135
Tiltakshaver:	Claims Link AS
Ansvarlig søker:	Fagbygg AS
Rammetillatelse:	15.05.2006
Saksreferanse:	ESAHS 06/607

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for tilbygg til eksisterende bolig. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 28.09.2022.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

Kommunens kommentar

Det er i saken søkt om endringer av tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende. Kommunen bemerker at nevnte endringer er meldepliktige, ikke søknadspliktige. Vi tar meldingen til etterretning, og har endret saksopplysningene deretter.

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.09.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Det er sendt inn «som byggetegninger». Tegningene viser at følgende er endret:

- Bruksendring for å etablere forbindelse mellom arealene i underetasjen. Bakgrunnen for endringen er pålegg om å rette opp en ulovlighet i sak med kommunens referanse 21/00097.

Nær og nyskpende

De reviderte plantegningene vi har mottatt, erstatter tidligere godkjente tegninger i saken.

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	-	11.01.2006	ESAHS 06/607
Plan	-	28.09.2022	22/01463
Fasade	-	11.01.2006	ESAHS 06/607
Snitt	-	11.01.2006	ESAHS 06/607

Ansvar

I samsvar med rammetillatelsens dokumentasjonskrav for ferdigattest, er kontrollerklæringer og godkjenningsbevis journalført i saksdokument 22/01463. Kommunen legger dokumentasjonen til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Reviderte tegninger	Vnr. 50	Gebyrregulativet § 3-7	kr	2 600
Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt	Vnr. 570	Gebyrregulativet § 3-12	kr	8 800
Sum behandlingsgebyr			kr	11 400

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. SAK10 § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Maria Therese Halvorsen Haugstveit
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
FAGBYGG AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Øyvind Kollerud



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-22/01464-3

Deres referanse:

Saksbehandler:
Maria Therese Halvorsen
Haugstveit

Dato:
20.10.2022

Ferdigattest til oppføring av garasje

Saksopplysninger

Byggested:	Gaupefaret 11 (tidligere Ekornveien 34)– gnr./bnr. 104/135
Tiltakshaver:	Claims Link AS
Ansvarlig søker:	Fagbygg AS
Rammetillatelse:	15.05.2006
Saksreferanse:	ESAHS 06/607

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av garasje. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 28.09.2022.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.09.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Det er i saken søkt om endringer av tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende. Kommunen bemerker at nevnte endringer er meldepliktige, ikke søknadspliktige. Vi tar meldingen til etterretning, og har endret saksopplysningene deretter.

Kommunen kan ikke se at det er søkt om og gitt igangsettingstillatelse for oppføring av garasjen. Det foreligger kun dokumentasjon på at det er gitt rammetillatelse i våre saksarkiver. Vi har likevel, etter en konkret helhetsvurdering, kommet frem til at ferdigattest kan gis på bakgrunn av de oversendte kontrollerklæringene. I erklæringen påtar ansvarlige utførende seg ansvar for at arbeidene er forskriftsmessig utført.

Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Nær og nyskapende

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	-	13.02.2006	06/607
Arealtegning	-	13.02.2006	06/607
Fasade	-	13.02.2006	06/607

Ansvar

I samsvar med rammetillatelsens dokumentasjonskrav for ferdigattest, er kontrollerklæringer og godkjenningsbevis journalført i saksdokument 22/01464-3. Kommunen legger dokumentasjonen til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt	Vnr. 570	Gebyrregulativet § 3-12	kr	8 800
Sum behandlingsgebyr			kr	8 800

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. SAK10 § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Maria Therese Halvorsen Haugstveit
Rådgiver

Hans Vestre
Fungerende virksomhetsleder
byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
FAGBYGG AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Øyvind Kollerud

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	P 21	Beregnet areal	1462.9
Etablert dato	22.12.1961	Historisk oppgitt areal	1450
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.06.2024 26.06.2024	24/09239 OPPM-24/00724		Mnrmangler, 104/134, 104/135, 104/139, 104/140, 104/141
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/135
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/135
Skylddeling Skylddeling	22.12.1961			104/6 (-1450), 104/135 (1450)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629788.83	606141.16	0	Ja	1462.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HDI Global Specialty SE AL99000272101	Hjemmelshaver (H) 217/400	(Adresse mangler)	
SCOR Europe SE AL99000272102	Hjemmelshaver (H) 133/400	(Adresse mangler)	
Newline Europe Versicherung AG AL99000272103	Hjemmelshaver (H) 1/8	(Adresse mangler)	

Adresse

Vegadresse: Gaupefaret 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1404 SIGGERUD	Kirkesogn	02100302 SIGGERUD
Grunnkrets	105 Siggerudtangen	Tettsted	511 Siggerud
Valgkrets	3 Siggerud	Skolekrets	4 Siggerud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6577334		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1964
2	6577334	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	07.12.1988
3	6577334	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.09.2006
4	22865978		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	20.10.2022
5	23508206		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 6577334: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	316
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	316
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	172
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1964	28.11.2003
Endre bygningsdata	24.10.2022	24.10.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gaupefaret 11	H0101	104/135	316	8	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	164	0	164	0	0	0
U01	0	152	0	152	0	0	0

2: Bygningsendring 6577334-1: Tilbygg, Tatt i bruk 07.12.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.08.1987	24.08.1987
Igangsettingstillatelse	25.08.1987	25.08.1987
Tatt i bruk	07.12.1988	07.12.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gaupefaret 11	-	104/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	38	0	38	0	0	0

3: Bygningsendring 6577334-2: Tilbygg, Tatt i bruk 15.09.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.05.2006	22.05.2006
Igangsettingstillatelse	15.06.2006	24.05.2006
Tatt i bruk	15.09.2006	24.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	6	0	6	0	0	0
H01	0	6	0	6	0	0	0

4: Bygning 22865978: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 20.10.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	83
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	89,4
Vannforsyning		BTA Totalt	89,4
Avløp		Bebygd areal	89,4
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.05.2006	23.05.2006
Igangsettingstillatelse	15.06.2006	24.05.2006
Tatt i bruk	15.09.2006	24.05.2006
Ferdigattest	20.10.2022	21.10.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	83	83	0	89,4	89,4

5: Bygning 23508206: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/135	-	-	-	-	-



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 09.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	135	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gaupefaret 11, 1404 SIGGERUD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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	299 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	774 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 463 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	175 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=175)
Navn	SIGGERUDTANGEN NORD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3134/175_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 129 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 334 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201906 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201906)
Navn	VEVELSTADVEIEN 109_111_113
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Eiendomskart for eiendom 3207 - 104/135//



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

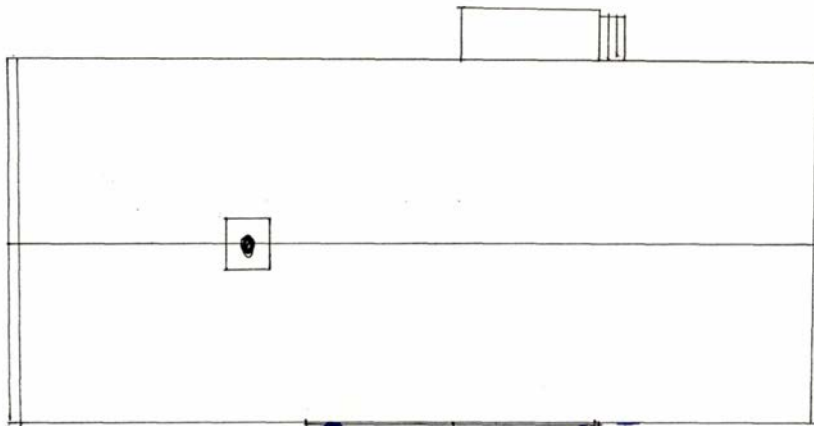
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre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

Areal og koordinater for eiendommen

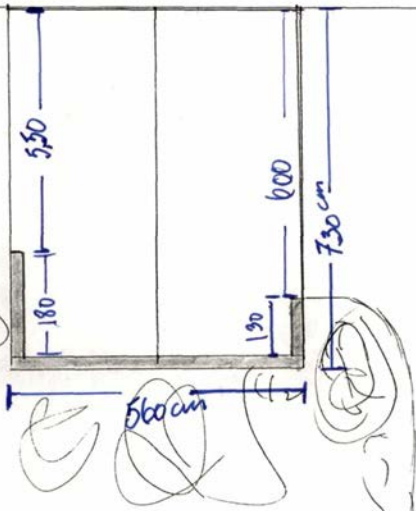
Areal	1 462,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6629788,83	Øst 606141,16

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6629770,36	606124,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	21,60	
2	6629763,77	606129,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,35	
3	6629765,76	606132,72	40 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,52	
4	6629789,15	606170,77	40 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,66	
5	6629813,94	606153,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,19	
6	6629787,5	606111,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	49,63	

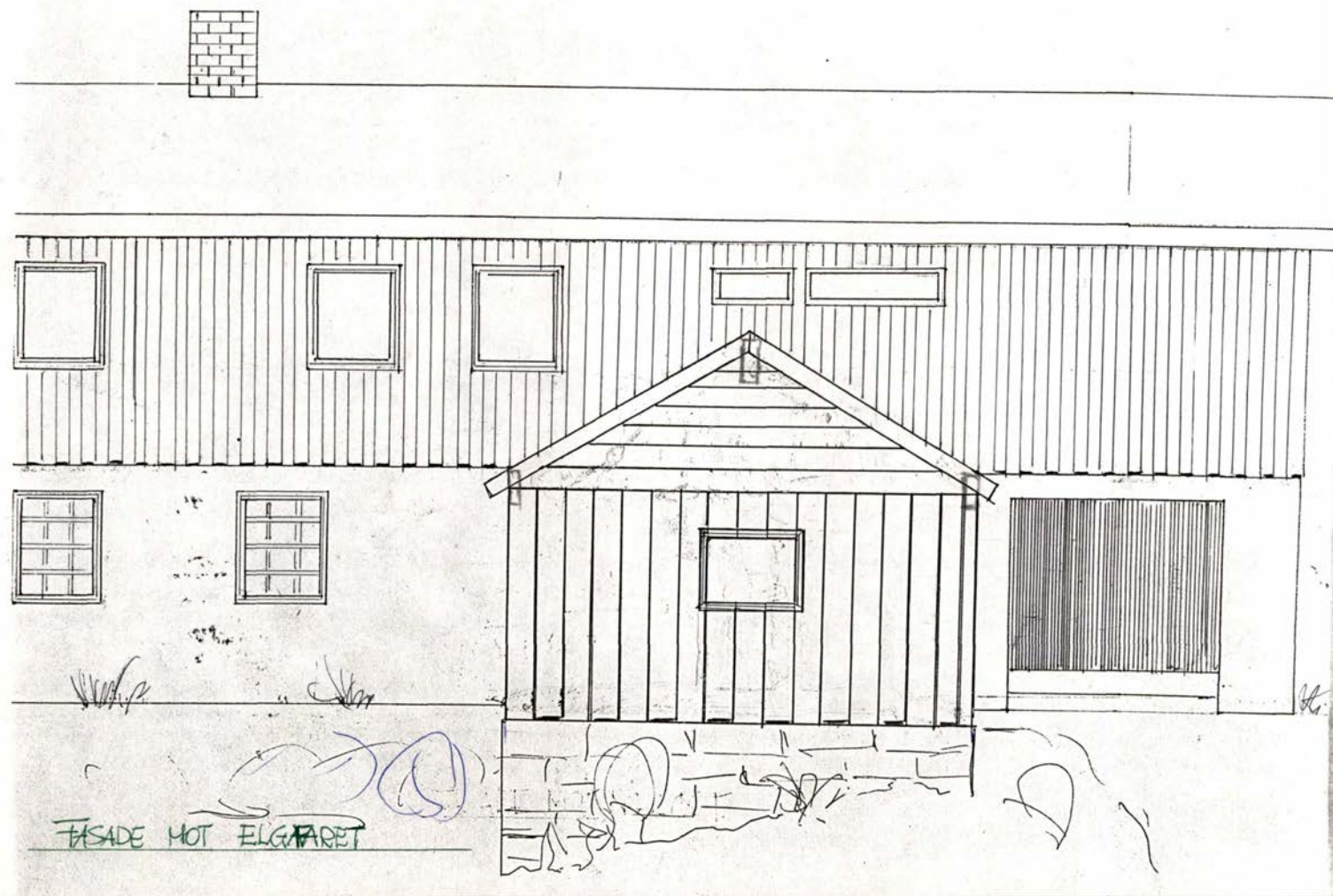
ENDRUVN

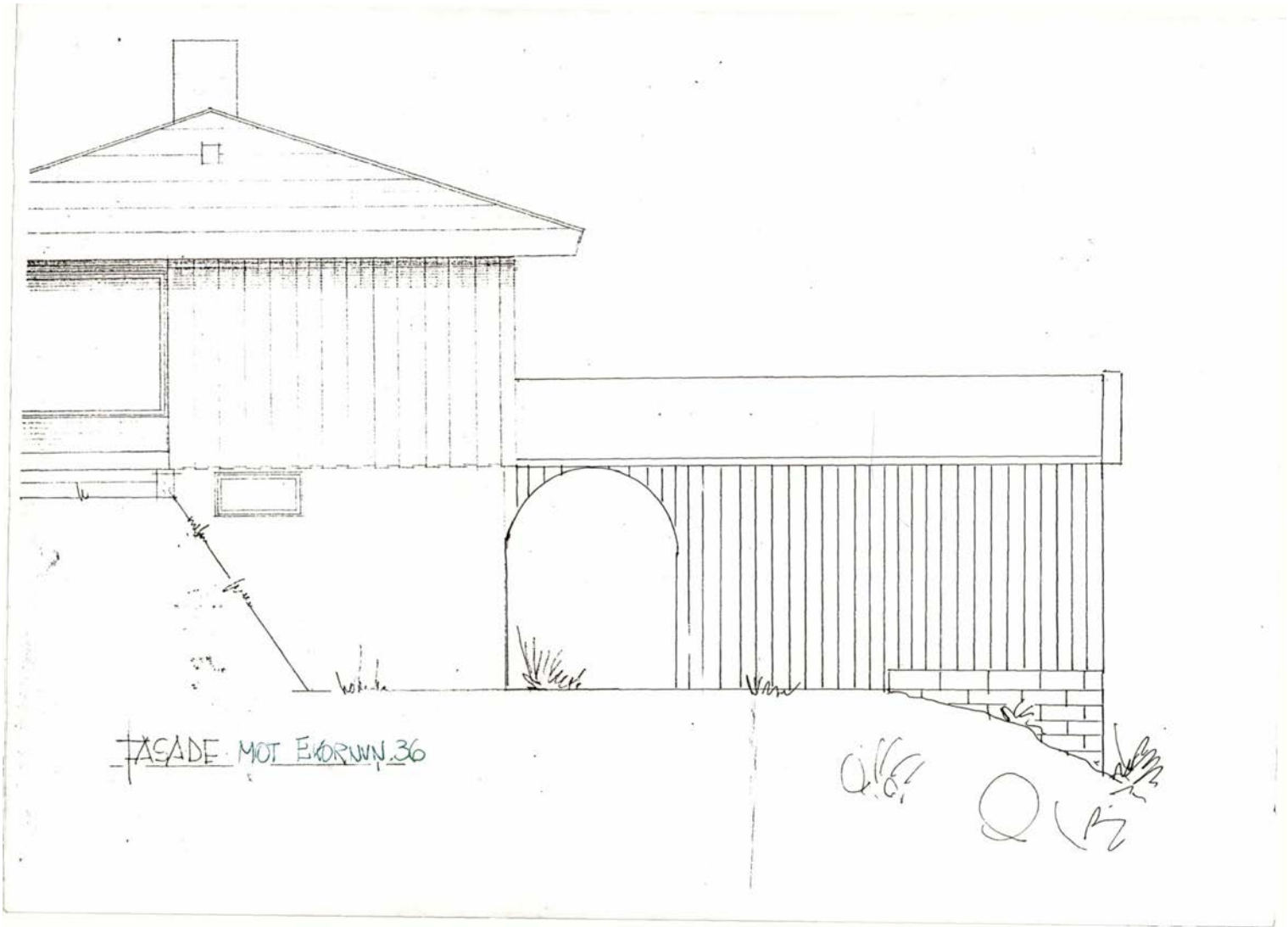


SKI BYGN.- OG OPPM.VESEN
SKI REG.VESEN
DATO 18.8.87
ARK. B 108/33

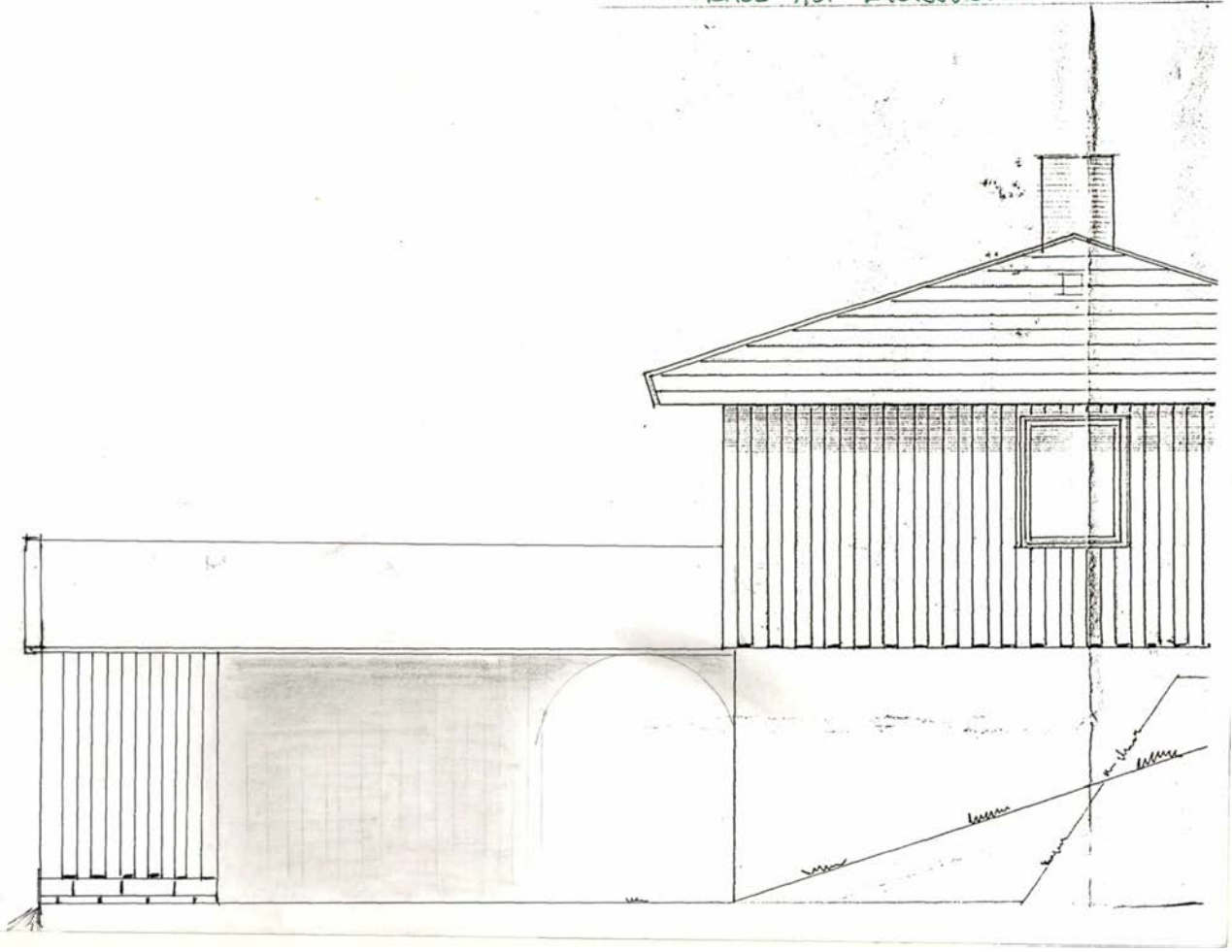


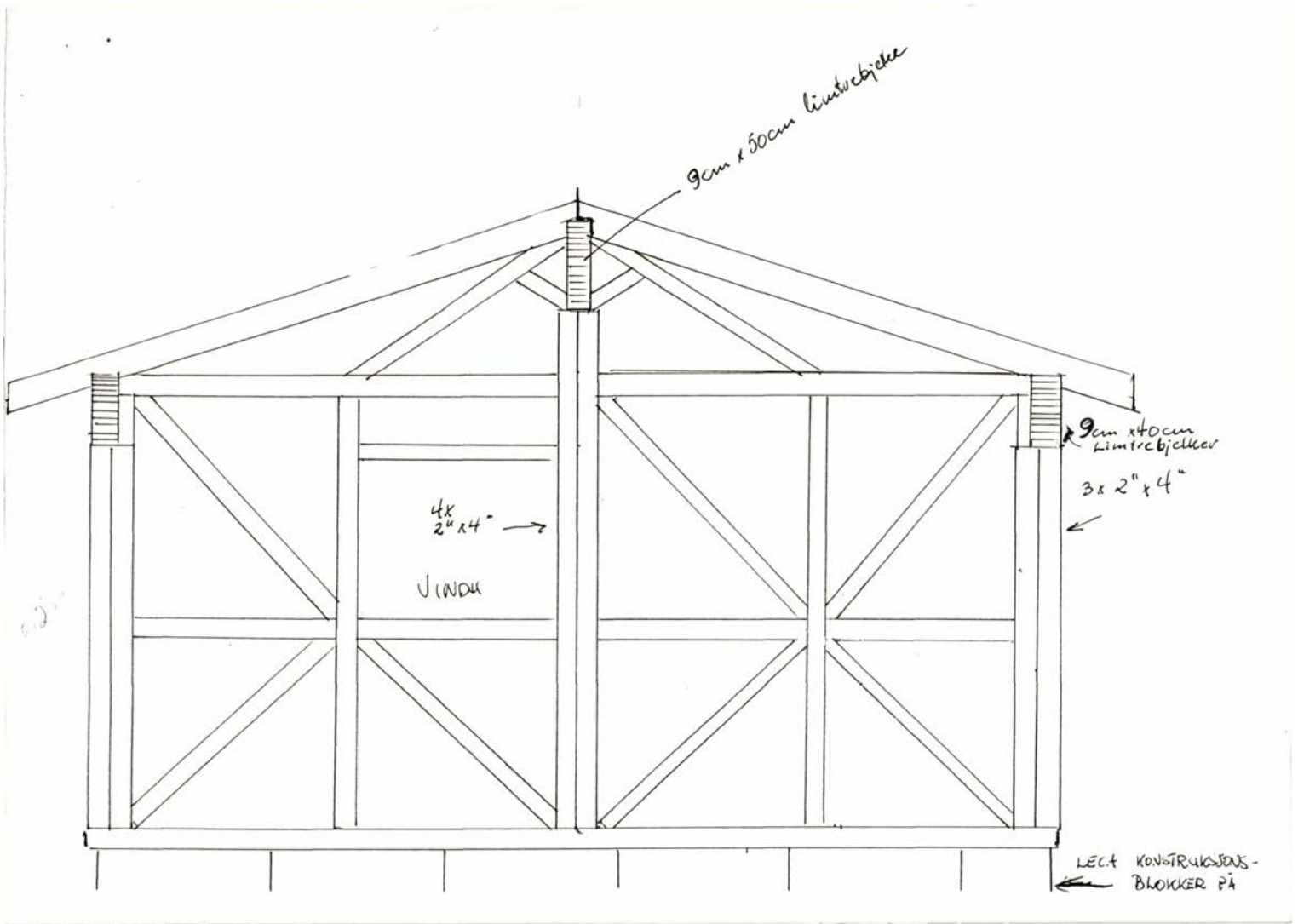
ELGTAKET



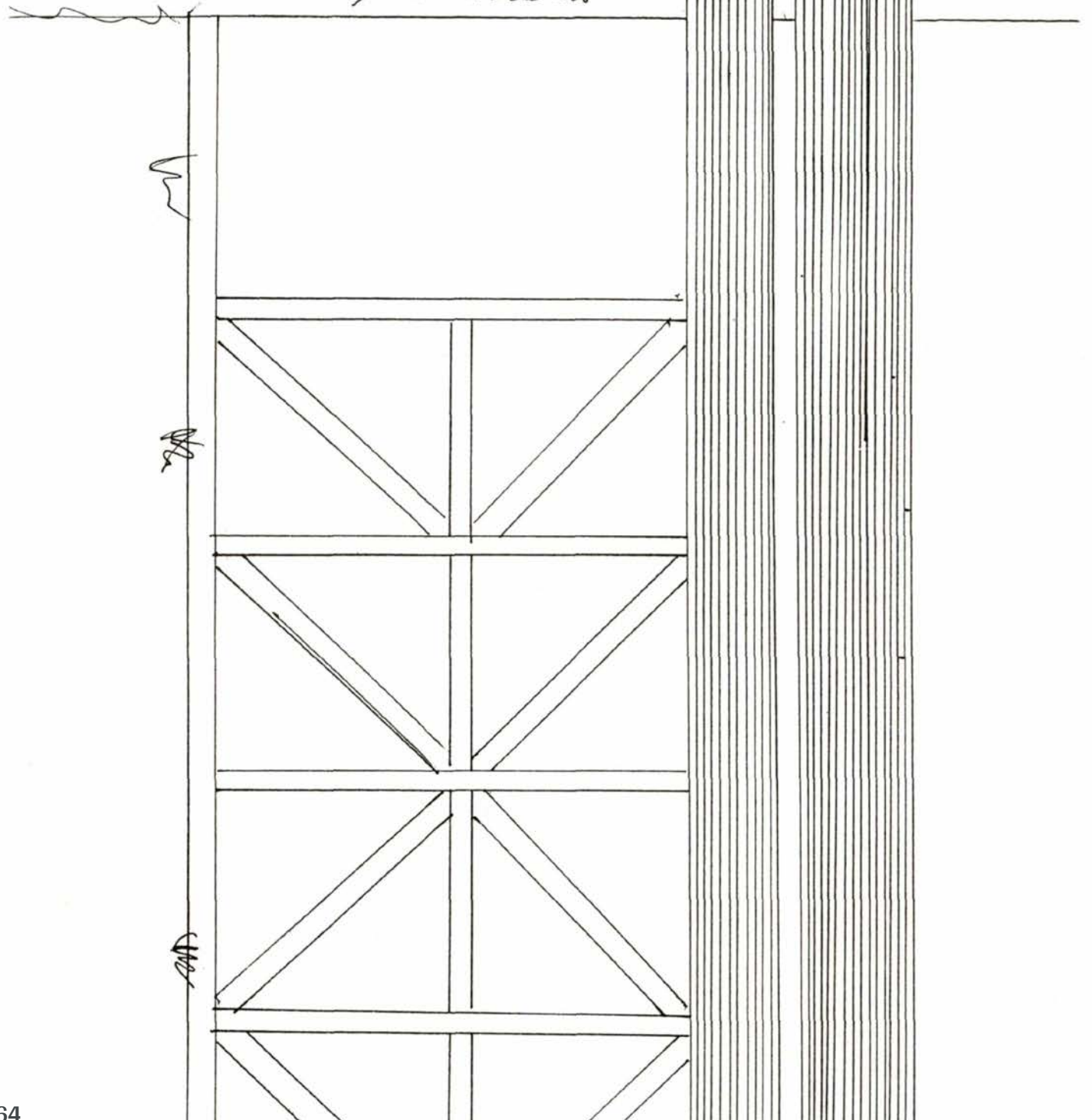


FASADE HOT EKORUNU. 32





Betongmür hovedkås

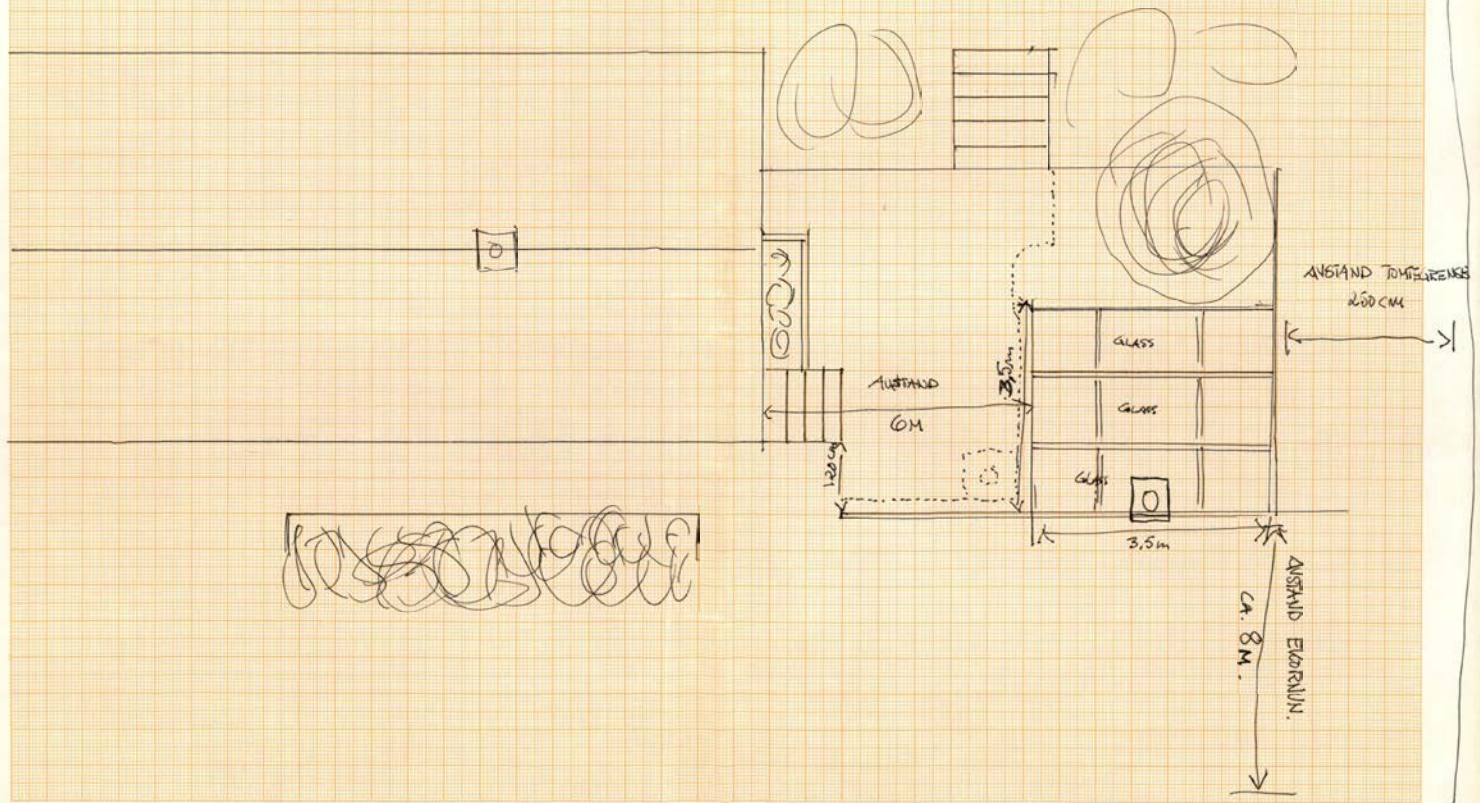


B.A. nr. 920

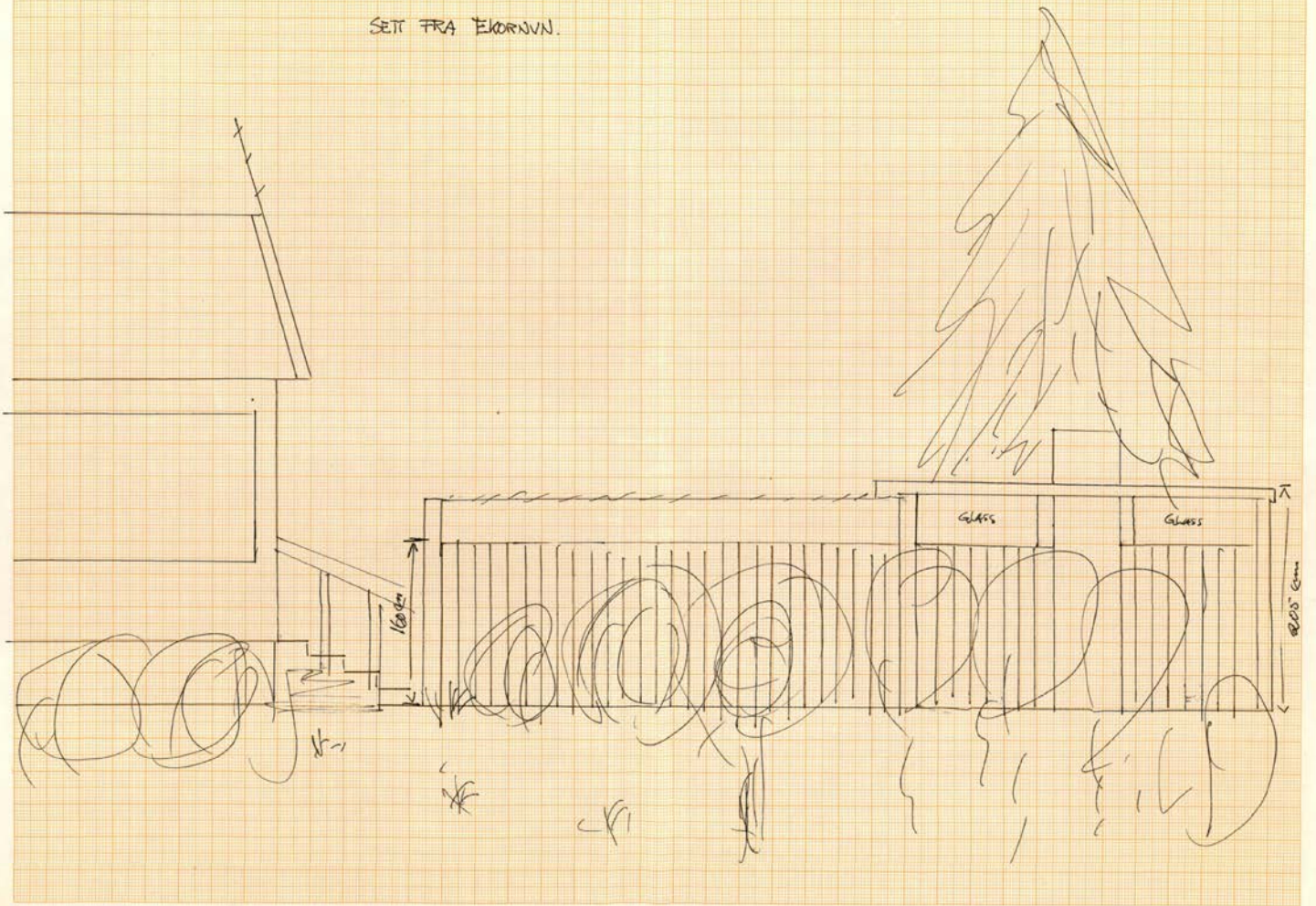
----- = EKKSISTERENDE TERRASSE

EKORUM. 36 →

SKI BYGN.- OG OPPALVESEN
 SKI REG.-VESEN
 DATO: 20.11.81
 ASK: 10.10.1981

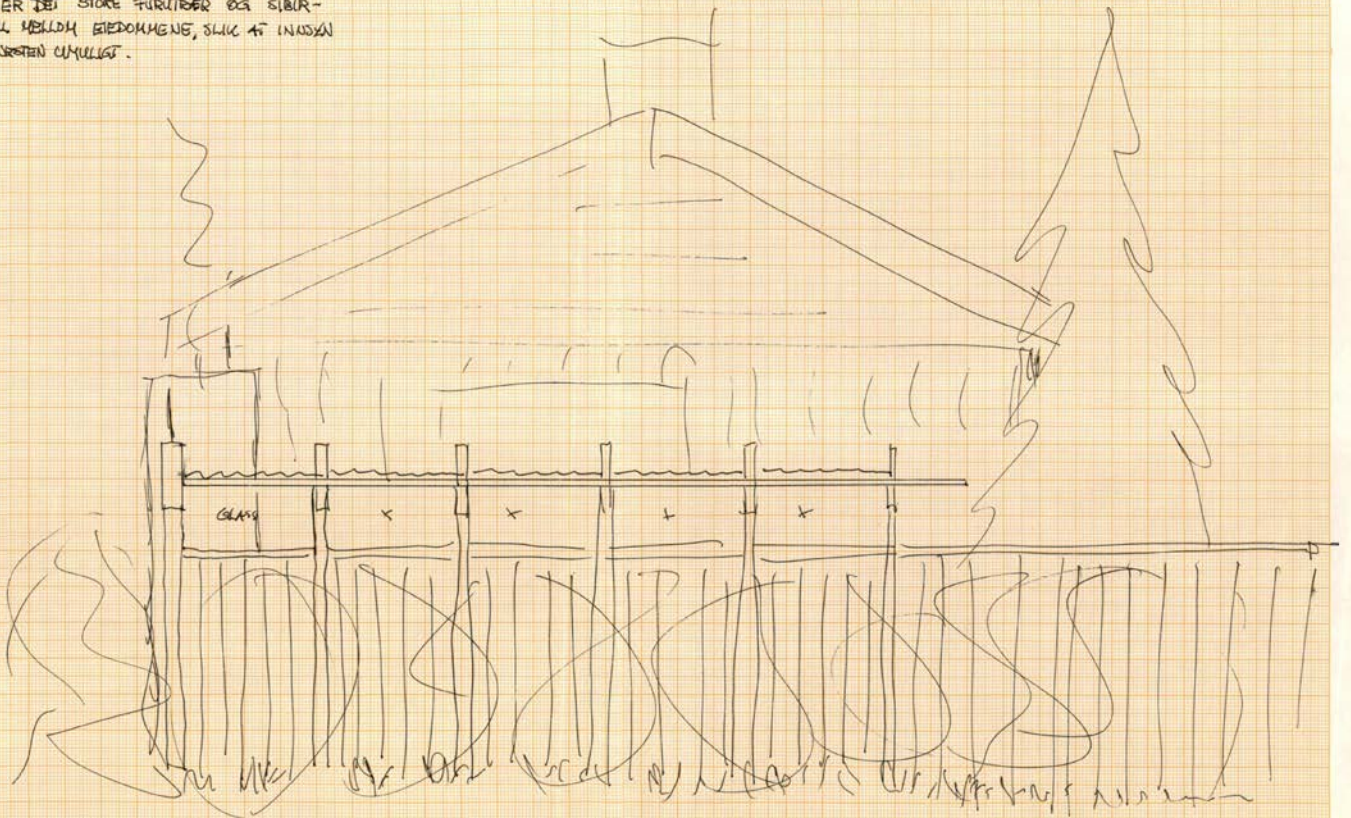


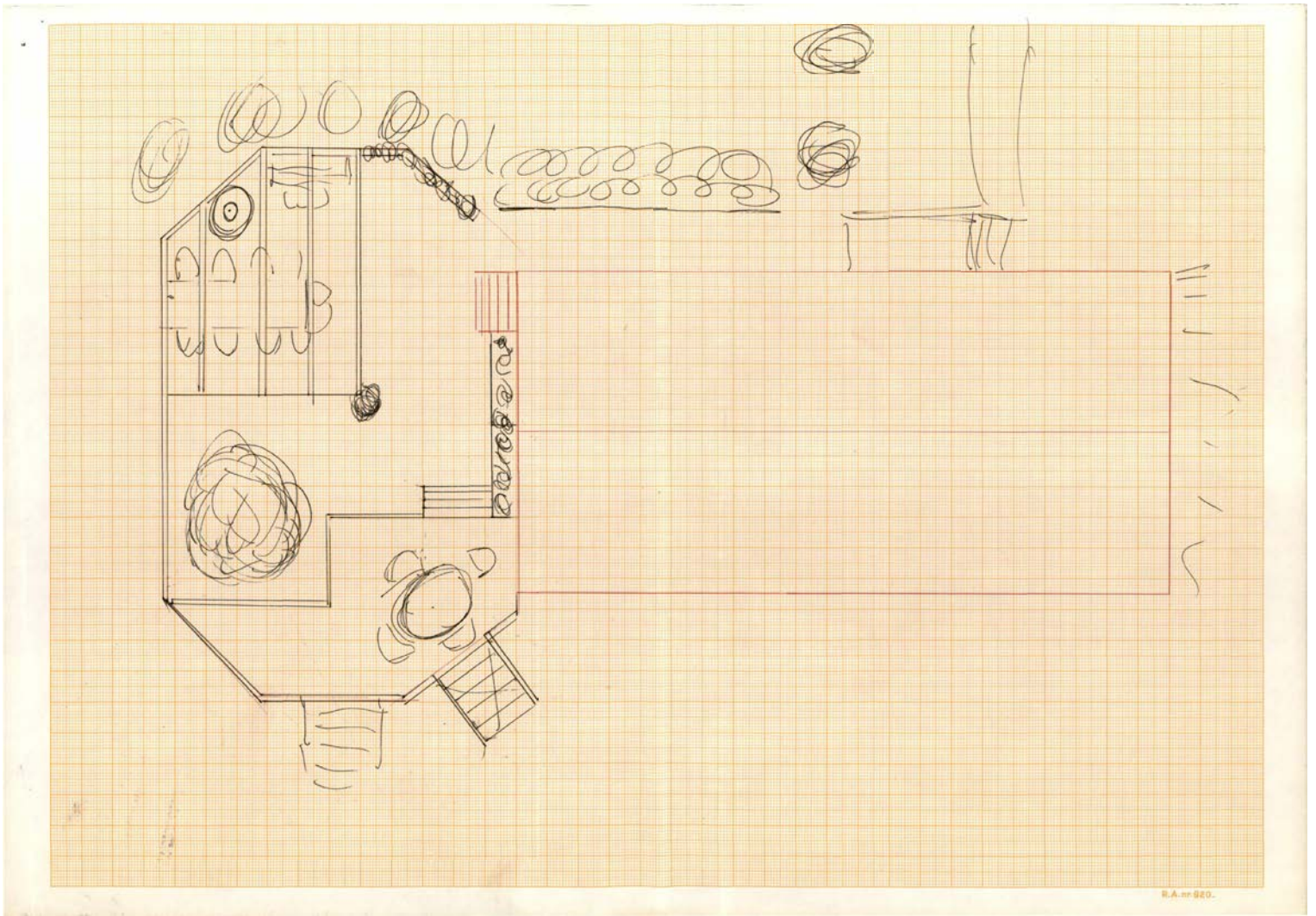
SETI FRA EKORNUN.

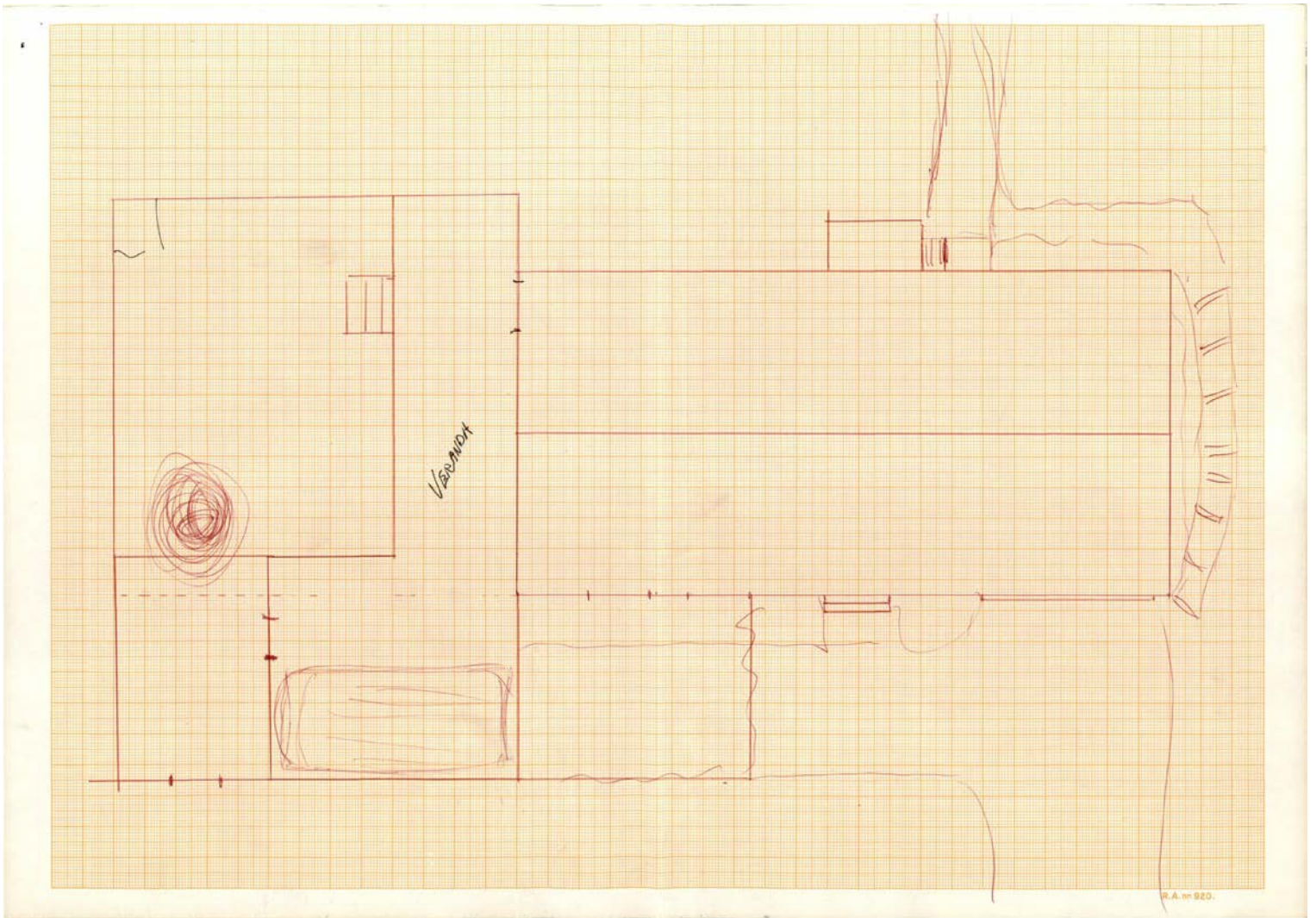


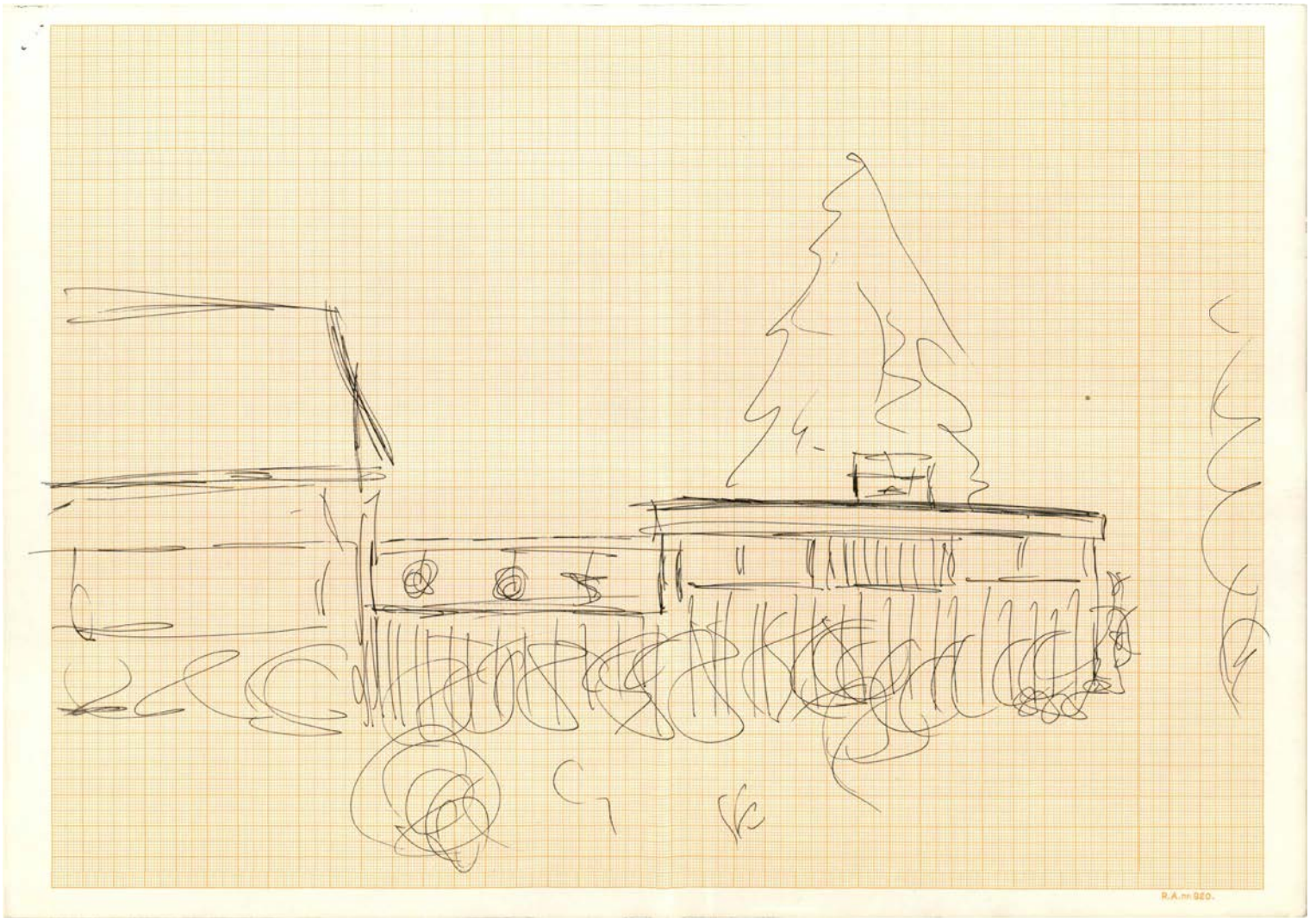
SEIT FRA EKVORNN 36.*

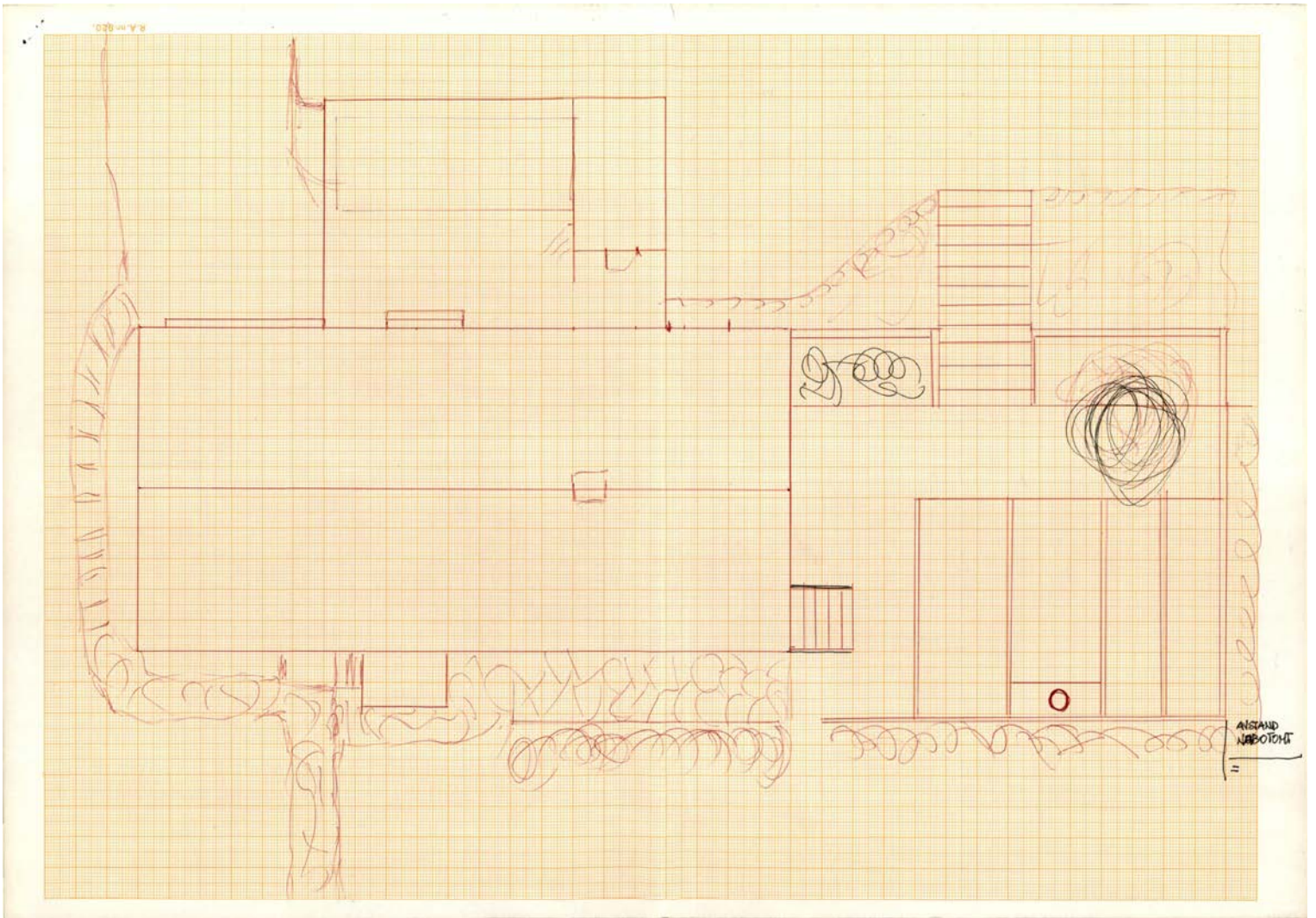
* HER ER DET STORE FURTRØER OG SIBUR-
KORVALL MELLEM EIDDOMMENE, SLIK AT INNSØEN
ER KROTTEN UMULIGT.







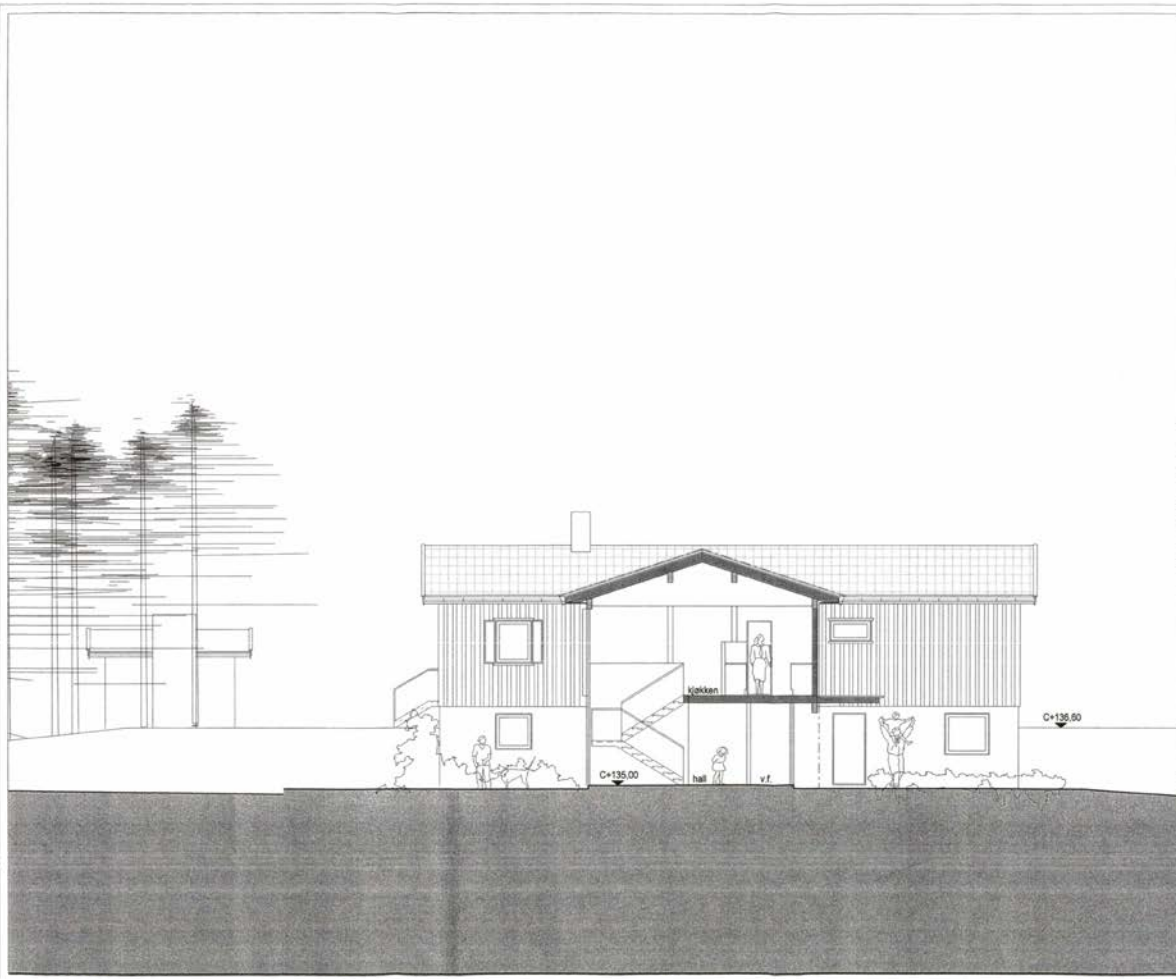




TILBYGG OG NY GARASJE FOR:
 AUGUSTA LAURUSDOTTIR
 EKORNVN 34
 1404 SIGGERUD

VEDL. M 05

SINNSKILDRETT BYGGESAK
 Dato: 2 FEB. 2008
 Arkivleder: S.H.
 Arkiv: A.H.



RETTITELSER	DATO	SKN.	KONT.	INDEKS

TEGNING	RAMMESØKNAD		
	SNITT B-B		
MÅL	1:100		
DATO	25.04.05	GNR:104	BNR:135
TEGN. NR.	05	INDEKS	





TILBYGG OG NY GARASJE FOR
 AUGUSTA LAURUSDOTTIR
 EKORNÝN 34
 1404 SIGGERUÐ

VEDLEGG E-1

V. SP. DGG
 TYPKE SIPT? NET
 S.M.K.

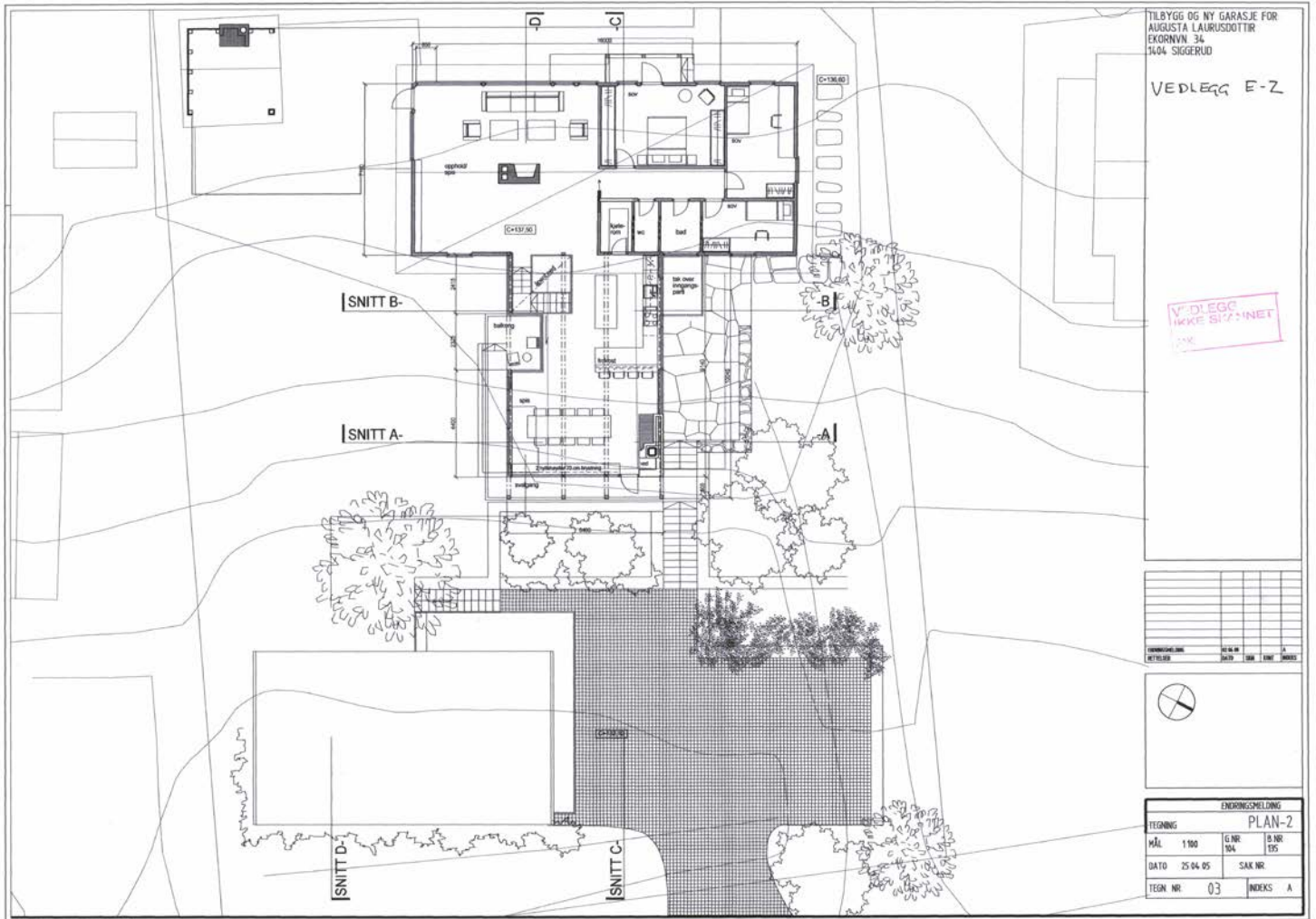
REVISJONSRANG	REVISJON	DATO	AV	BYGG	BRUKS



ENDRINGSMELDING			
TEGNING	PLAN-1		
MÅL	1:100	G. NR.	B. NR.
		104	ER
DATE	25.04.05	SAK NR	
TEGN. NR.	02	INDEKS	A

APLAN-1.dgn 03.06.2008 07:30:26

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



APLAN-2.dgn 03.06.2008 07:30:42

0 50 100 Probet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



FASADE SYD

TILBYGG OG NY GARASJE FOR
 AUGUSTA LAURSDOTTIR
 EKORNVA 3A
 1404 SIGGERUD
VEDLEGG E-10

VEDLEGG
 IKKE SIKTINER
 EPR

DRUKNING	DRUK NR	A
REVISJON	DRUK	DRUK

ENERGISPELNING			
TEGNING	FASADE SYD		
MÅL	1:100		
DATE	25.04.05	DR. NR.	DR. EIS
TEGN. NR.	10	INDEKS	A

ASYD-10.dgn 03.06.2008 07:29:18

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

TILBYGG OG NY GARASJE FOR
AUGUSTA LAURUSDOTTIR
EKORVYN 34
144 SØGERUD

VEDLEGG E-6

VEDLEGG
TIL BYGGESAKEN
PÅ

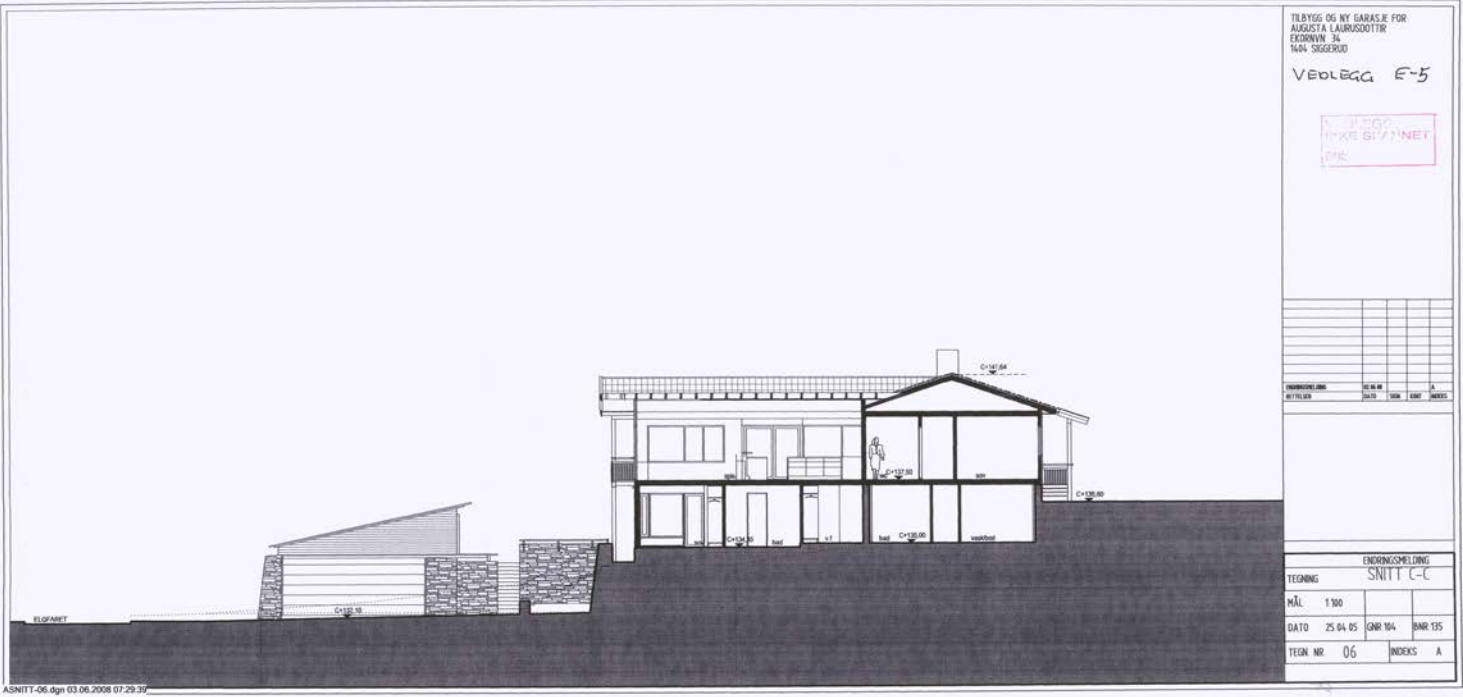
REVISJON	BYGG	DATE	BYGGER	BYGG

ENDINGSBEMERKNING			
TEGNING	SNITT D-D		
MÅL	1:100		
DATE	25.04.05	DRR 104	BNR EIS
TEGN. NR	07	INDEXS	A

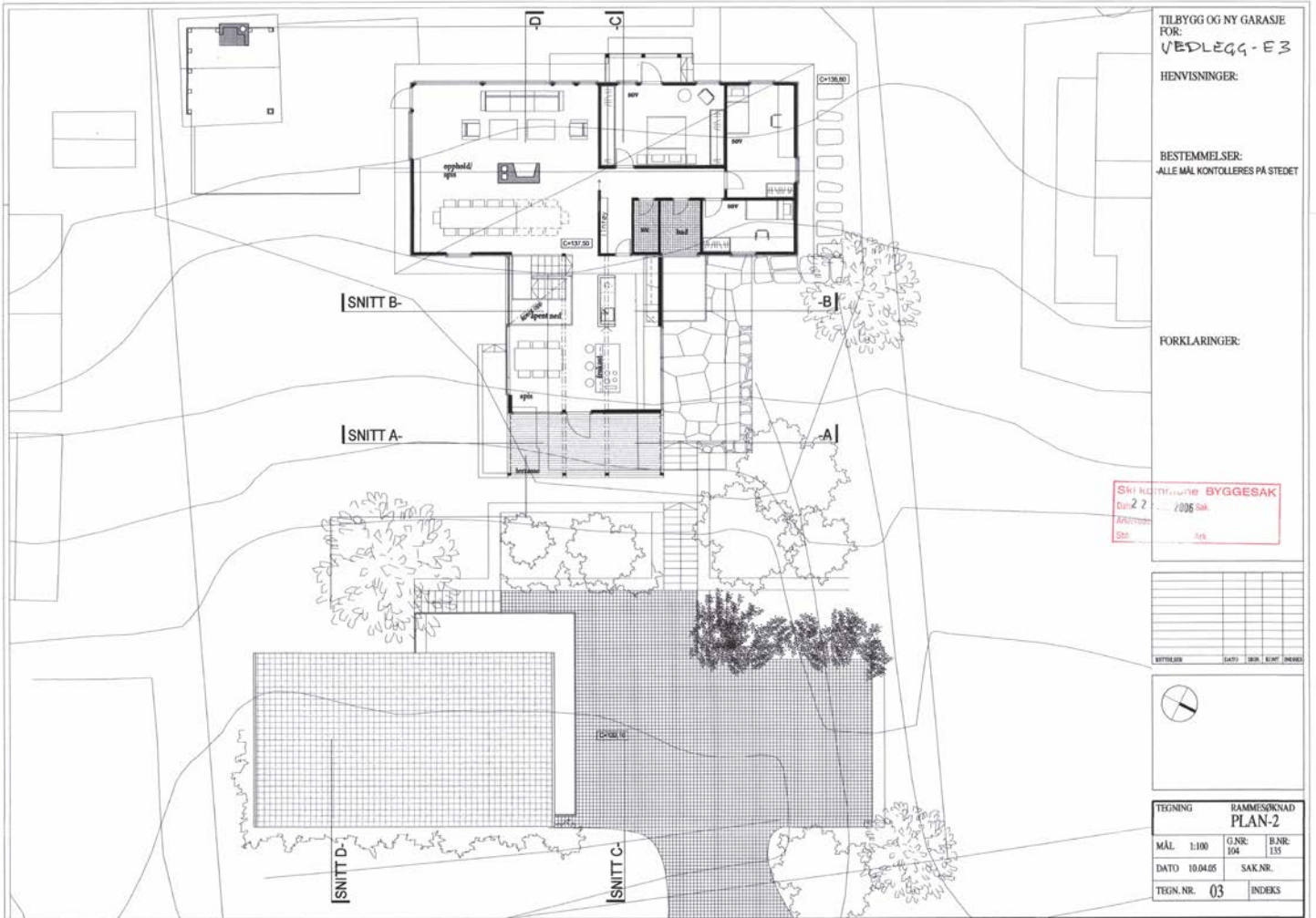
ASNITT-07.dgn 03.06.2008 07:29:56

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS





0 50 100 Pøstet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



TILBYGG OG NY GARASJE
 FOR:
VEDLEGG-E3
 HENVISNINGER:

BESTEMMELSER:
 ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

FORKLARINGER:

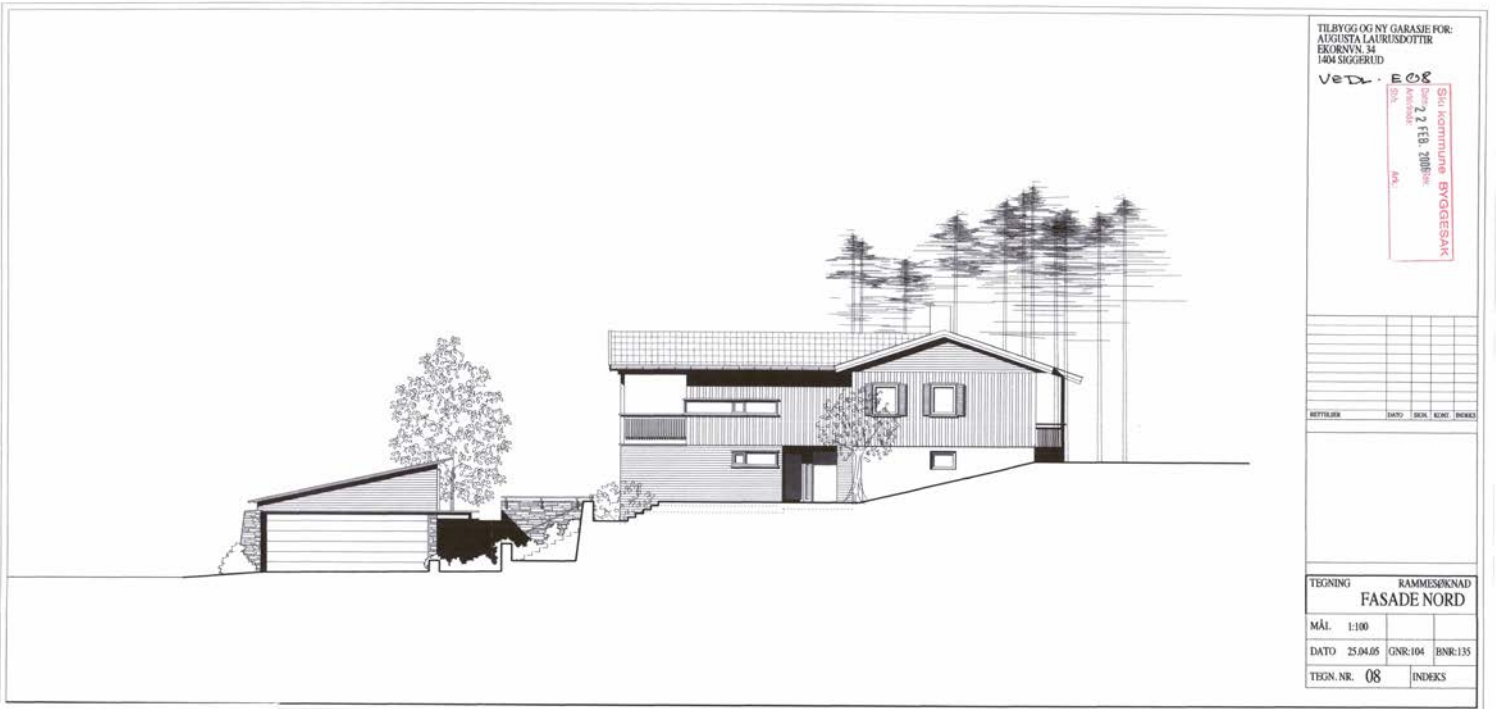
SKI HEDT... 130 BYGGESAK
 Den 22. 2005 Sak.
 Målestokk
 Skala: 1:100

BETITTELSE	DATE	BYG	SKIT	DRAG



TEGNING	RAMMESSØKNAD
MÅL 1:100	G.NR: 104
DATE 10.04.05	B.NR: 135
TEGN.NR. 03	SAK.NR.
	INDEKS

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
 Dansk Scanning AS



TILBYGG OG NY GARASJE FOR:
 AUGUSTA LAURUSDOTTIR
 EKURUNY 34
 104 SIGGRIÐ

VED EØS
 Sjúkornmuna BYGGESAK
 Dato: 2. feb. 2008
 Ark. No.

SETTLAFA	DATO	SKR.	EMJ.	BNKR.

TEGNING	RAMMESØKNAD
FASADE NORD	
MÁL.	1:100
DATO	25.04.05
TEGN. NR.	08
GNR.	104
BNR.	135
INDEX	

0 50 100 Pottel i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



TILBYGG OG NY GARASJE FOR:
 AUGUSTA LAURUSDOTTIR
 EKORNNY 34
 1404 SIGGERUD
 VEÐL. E 06

RETTILJÖR	DATE	SKR.	KL.ÞR.	REKED.

TEGNING RÄMMEÖKNAD
 SNITT C-C

MÄL.	1:100		
DATO	25.04.05	GNR:104	BNR:135
TEGN. NR.	06		INDEKS

0 50 100 Ploetter i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

GABRIELSEN & PARTNERS AS
V/TEOLINE JAKOBSEN
POSTBOKS 6503 RODELØKKA
0501 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1006240168
Vår referanse: 3579203/24876413
Bestilling: C3 2024-09-10 (4) 156

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 33666 <i>3666</i>	Embete: 6	Registrert: 22.12.1961	Rettsstiftelse: REGISTRERING AV GRUNN
---	---------------------	----------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	104	6	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Prt.koll **44** side **2086**
J. nr. **44**
L. nr. **2086**Inngre foilio Sorenskriverembete.
Dagbok nr. 3666/19 61
22/12.....**Ski**..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
overParsell av Siggerudtangen..... (eiend. navn), gr. nr. 104..... br. nr. 6.....Parsellen er gitt br. nr. 135..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet Parsell 21..... gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)År 81 den 21-12 ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over**Parsell nr. 21 av 104/6**Forretningen er forlangt av **Arne Gjevik**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Olsen og Myrvang etter fullmakt av Ski kommune**i nærvær av kartvitne **Kristian Modin og Niels Duun**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

For 104/6 Arne Gjevik

Olsen og Myrvang

Grensene måler i meter:

Mot nord til pars. 20 49,62 m, mot øst til reg. veg
30,19 m., mot syd til pars. nr. 27 - 48,18 m. og mot
vest til midt reg. veg 30,00 m.

Arealet er beregnet til 1449,9 m².

Koordinatene ref. seg til reguleringskart over
Siggerudtangen.

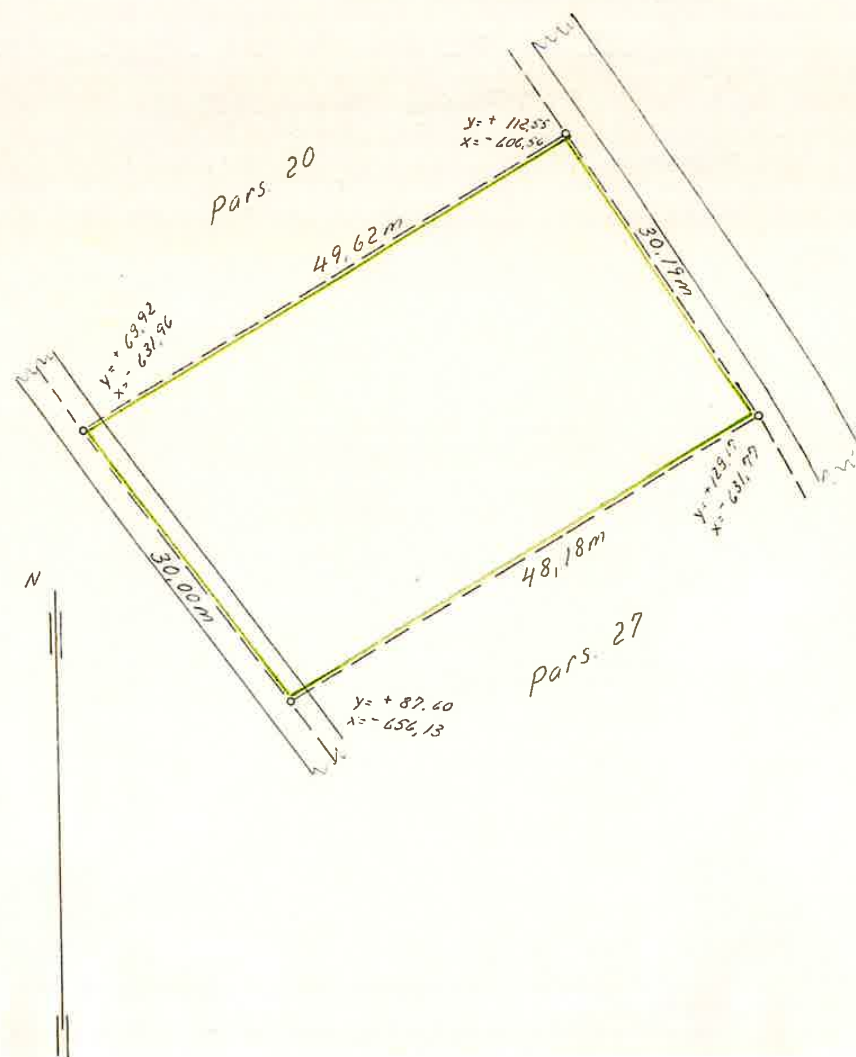
¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvisning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

For inntegning eller innliming av kart.

Kart over Parsell nr 21 av gr. nr. 104 br. nr. 6

Målebrev nr. 2086 Mål. 1: 500 Areal 1449,9 m².

SKI oppmålingsvesen, den 20/12 -61
H.M. = 0.6.0.



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

SKYLDELINGSFORRETNING¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **Byggetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til²⁾ **0,03**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **1,53**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Parsell 21**

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

L. Mørken *Nils D. Mørken*
Haare Ørskov

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

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

GABRIELSEN & PARTNERS AS
V/TEOLINE JAKOBSEN
POSTBOKS 6503 RODELØKKA
0501 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1006240168
Vår referanse: 3579200/24876398
Bestilling: C3 2024-09-10 (4) 158

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1081494	200	2.9.2021	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	104	135	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**Nordre Follo**
kommune

Tilsyn og juss

KOPIØyvind Kollerud
Gaupefaret 11
1404 SIGGERUDVår referanse:
BYGG-21/00097-8

Deres referanse:

Saksbehandler:
Christian IngolfsrudDato:
16.06.2021

Pålegg om retting - vedtak om tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 104 / 135 / 0 / 0
Tiltaket gjelder: Sekundærleilighet samt påbygg og tilbygg

Nordre Follo kommune ved Byggesak viser til varselet om pålegg og tvangsmulkt vi sendte deg den 26.04.2021. Vi har vurdert de nye opplysningene du sendte oss, men disse har ikke endret vårt syn på saken. Det tas likevel hensyn ved frist i pålegget til pågående tvist i forbindelse med kjøp av eiendommen. Dersom pålegget blir endelig ved utløp av klagefrist eller stadfestelse av klageinstans skal pålegget tinglyses på eiendommen.

For å sikre en forsvarlig fremdrift i saken sender vi deg vedtak om tvangsmulkt og pålegg om retting. Vi gjør oppmerksom på at en tvangsmulkt ikke er en bot, men et virkemiddel for å sikre at vedtak følges. Det betyr at den forfaller dersom pålegget ikke blir fulgt innen fristen vi har satt.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Nordre Follo kommune ved Byggesak pålegger deg derfor tilbakeføre sekundærleilighet i sokkeletasjen innen 01.01.2022. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3.

Du pålegges også å sørge for at det foretas sluttkontroll fra en ansvarlig utførende for tidligere byggesak som gjaldt tilbygg og påbygg på eiendommen. Det må søkes om ferdigattest i byggesak som det ble gitt

Doknr: 1081494 Tinglyst: 02.09.2021
STATENS KARTVERK

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 SkiPostadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 SkiTlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommunepostmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

igangsettingstillatelse for 25.11.2008 på bakgrunn av kontrollerklæringer som skal følge søknad om ferdigattest. Om nødvendig må det engasjeres nye foretak som kan stå ansvarlig for sluttkontroll av utførelsen.

Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må se slik ut den gjorde før der ble etablert egen boenhet i sokkeletasjen. med det ulovlige arbeidet/at eiendommen må være slik den er beskrevet i de sist godkjente tegningene/tillatelsen.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr 20.000 som engangsmulkt og en løpende dagmulkt på kr. 500 per dag inntil retting er dokumentert gjennomført.

Dersom du tilbakefører innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

- Du må sende oss dokumentasjon som viser at det ulovlige forholdet er rettet, innen fristen. Dokumentasjonen bør inneholde en redegjørelse og foto/tegning/kart.
- Send dokumentasjonen til postmottak@nordrefollo.kommune.no eller som brev til vår postadresse som du finner på våre nettsider. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer 21/00097.

Når vi har mottatt dokumentasjonen som viser at forholdet er rettet, kan vi avslutte saken.

Du har tidligere søkt om å få godkjent egen leilighet i sokkeletasjen samt dispensasjon fra kravet til takhøyde i teknisk forskrift. Dette er det gitt avslag på, noe som er stadfestet av Statsforvalteren i Viken. Det skal derfor nå rettes opp i dette slik at det er gjennomgang fra «hybel» til resten av boligarealet.

Byggesaken fra 2008 som gjaldt tilbygg med igangsettingstillatelse fra 25.11.2008 må det innhentes kontrollerklæringer på og det må søkes om ferdigattest.

Begrunnelse for vedtaket

Du er tidligere varslet om at sekundærleilighet i sokkeletasje er i ulovlig etablert. Saken er tidligere forsøkt rettet ved å søke om tillatelse i ettertid. Tillatelse er ikke gitt. Det er fastslått at det ikke gis dispensasjon fra krav om takhøyde i teknisk forskrift.

Du har opplyst at det er vanskelig for deg å rette på grunn av tvist med selger om mangler. Det tas hensyn til dette ved at det settes romslig frist for retting. Du opplyser også at leiligheten ikke lenger er utleid. På bakgrunn av dette settes det en tilpasset frist for gjennomføring av retting.

Kommunen ønsker med pålegget å sikre nødvendig fremdrift i en sak som anses som endelig avgjort med vedtak hos Statsforvalteren i Viken. Det tas sikte på å tinglyse et pålegg på eiendommen for å sikre notoritet om at det foreligger ulovlige forhold på eiendommen. Det anses derfor som nødvendig at pålegget gis nå slik at man ikke må begynne på nytt ved eventuell endring i hjemmelsforhold på eiendommen.

Det er mulig å søke om utsatt frist

Hvis det viser seg vanskelig å rette forholdet innen fristen, kan du søke om å få fristen utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

Hva skjer hvis du ikke retter opp i forholdet?

Hvis du ikke retter opp i forholdet innen fristen, må du betale tvangsmulkten. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker hvis det ulovlige forholdet vedvarer.

I henhold til plan- og bygningsloven § 32-3, 3. ledd, varsles det at pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, kan følges opp med forelegg. Etter plan- og bygningsloven § 32-6 kan forelegget få virkning som rettskraftig dom. Ved endelig forelegg kan kommunen sørge for rydding av eiendommen for eiers regning.

**Du kan klage innen 3 uker**

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker fra du har mottatt dette brevet. Se våre [nettsider for mer informasjon](#).


Anvendt regelverk

- Nordre Follo kommunes adgang til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3.
- Nordre Follo kommunes adgang til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-5.
- Nordre Follo kommunes rett til å gi forelegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-6.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen


Christian Ingolfsrud
Rådgiver


Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder Byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.



Kartverket

GABRIELSEN & PARTNERS AS
V/TEOLINE JAKOBSEN
POSTBOKS 6503 RODELØKKA
0501 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1006240168
Vår referanse: 3579198/24876388
Bestilling: C3 2024-09-10 (4) 157

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7553	6	22.10.1976	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	104	135	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dok. nr. kr 100,-
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 7553 10. 76 22/10

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Dagfinn Thoresen

eier av gnr. 104, bnr. 135

på Siggerudtangen i Ski kommune,

gir herved Ski kommune bruksrett til veigrunn for

Elgfaret øst for - og Ekornveien vest for min eiendom

slik det fremgår av "Eiendomskart over Siggerudtangen I"
utarbeidet av Ski Oppmålingsvesen og datert 01.09.1976.

Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Ski, A 110 1976

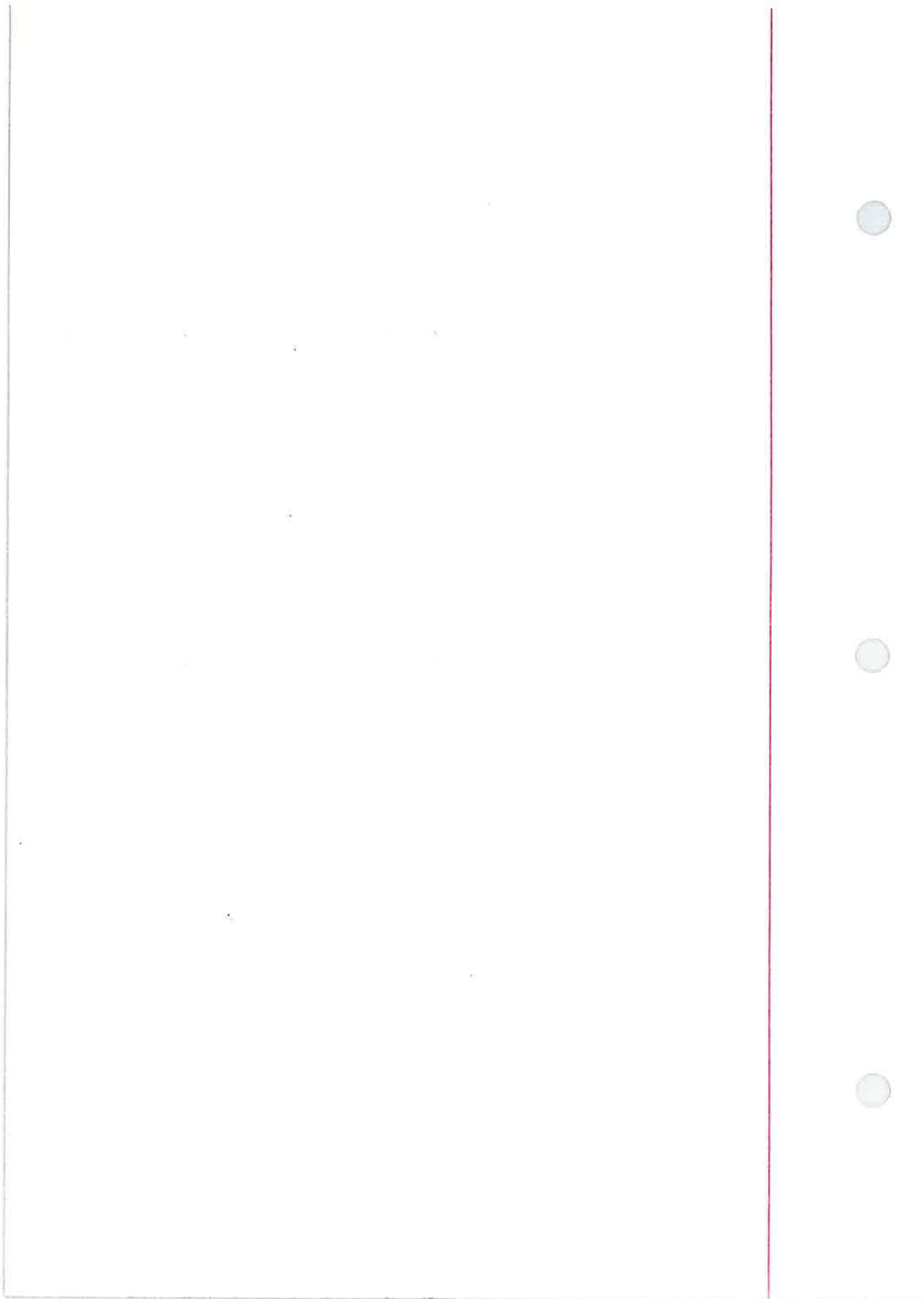
Dagfinn Thoresen
.....

Herved bekreftes at
Dagfinn Thoresen

egenhendig har undertegnet foranstående erklæring.

.....

Truls Lie
Advokat





Øyvind Kollerud
Gaupefaret 11
1404 SIGGERUD

Vår referanse:
BYGG-21/00097-20

Deres referanse:

Saksbehandler:
Elisabeth Nygård

Dato:
15.11.2022

Bekreftelse på at pålegg er etterkommet

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 104/135/0/0

Vi viser til epost fra Olav Solholm i Fagbygg AS, sendt den 28.09.2022 i forbindelse med retting av pålegg.

Om saken

Saken gjelder et pålegg om retting samt vedtak om tvangsmulkt i forbindelse med en ulovlig etablert sekundærleilighet. Pålegget ble gitt den 16.06.2021, og av vedtaket fremgår følgende:

«Nordre Follo kommune ved Byggesak pålegger deg derfor tilbakeføre sekundærleilighet i sokkeletasjen innen 01.01.2022. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3.

Du pålegges også å sørge for at det foretas sluttkontroll fra en ansvarlig utførende for tidligere byggesak som gjaldt tilbygg og påbygg på eiendommen. Det må søkes om ferdigattest i byggesak som det ble gitt igangsettingstillatelse for 25.11.2008 på bakgrunn av kontrollerklæringer som skal følge søknad om ferdigattest. Om nødvendig må det engasjeres nye foretak som kan stå ansvarlig for sluttkontroll av utførelsen.

Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må se slik ut den gjorde før der ble etablert egen boenhet i sokkeletasjen. med det ulovlige arbeidet/at eiendommen må være slik den er beskrevet i de sist godkjente tegningene/tillatelsen.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr 20.000 som engangsmulkt og en løpende dagmulkt på kr. 500 per dag inntil retting er dokumentert gjennomført.

Dersom du tilbakefører innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten...»

Om retting

I epost sendt fra Fagbygg AS den 28.09.2022 er det bekreftet at forholdet nå er rettet ved at det er etablert en forbindelse mellom arealene slik det er vist på sist godkjente tegninger, og at arealet som har vært utleid ikke lenger er å regne som en selvstendig boenhet.

Nær og nyskapende

Videre fremgår det av eposten at det er sendt inn søknad om ferdigattest for de to tiltakene som er gjennomført på eiendommen.

Det er søkt om ferdigattest for oppføring av garasje, jf. sak 22/1464, og ferdigattest for tilbygg til eksisterende bolig, jf. sak 22/1463. Begge søknadene ble mottatt den 28.09.2022 og er behandlet av kommunen. Ferdigattest ble gitt i begge sakene den 20.10.2022.

Om tvangsmulkt

Det fremgår av vedtak om pålegg og tvangsmulkt at dersom du «tilbakefører innen fristen», slipper du å betale tvangsmulkt. Den opprinnelige fristen ble forlenget to ganger, sist i vedtak av 26.04.2022. Fristen ble da utsatt til den 01.10.2022. Bekreftelse på tilbakeføring ble sendt den 28.09.2022, og vi finner det dermed klart at forholdet er tilbakeført innen fristen, og at tvangsmulkt dermed ikke påløper.

Om ulovlighetssaken

Gjennomgang til utleiedel er etablert, og pågående byggesaker på eiendommen er avsluttet med ferdigattest. På bakgrunn av ovenstående finner kommunen det klart at pålegget er etterkommet i sin helhet og at det ulovlige forholdet dermed er rettet.

Ulovlighetssaken vil på bakgrunn av dette bli avsluttet.

Har du spørsmål?

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

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

Med hilsen

Elisabeth Nygård
juridisk rådgiver

Ellen Anita Holterhagen
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Mari Jolen Thorsen
CLAIMS LINK AS
FAGBYGG AS



Nordre Follo
kommune

**Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034**

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

Innhold

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

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

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

§ 20	Sikringssoner	37
§ 20.1	Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)	37
§ 20.2	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 Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	Jf. § 20
Temakart 3	Støysoner – baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner – vei	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringssone – 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 søknadsplikt etter pbl. § 20-5 i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, 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 formålsgrense sammenfallende.

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn for barn 2–6 år
- 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 grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafikksikker 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 sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse

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

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

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

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

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

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

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

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

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

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

Formål	Enhet	Bilparkering (minimum–maksimum)		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		<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		<i>Som for bilparkering</i>

- b) Gjesteparkering
For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.
- c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelsehemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten
- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
 - 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
 - 1 bilparkeringsplass
 - 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA
- d) El-tilrettelegging
Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.
- e) Sambruk
Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.
- f) Plassering og utforming
Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.
- Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.
Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.
- Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

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

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

Biloppstillingsplasser

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

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

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

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

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

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

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

- b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
 - Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
 - Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
 - Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
 - Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
 - Parkeringsanlegget skal ha god belysning.
- c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
 - Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
 - Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.
- d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, 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 støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

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

Nærmiljøanlegg	60 dB L _{Afmax}		
----------------	--------------------------	--	--

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, steinkusing, 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 støy nivå 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 støy nivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støy nivåene og forebygge støyplager.

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

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

§ 16.3 Luftkvalitet

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

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

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse

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

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

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom 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 hjulvask, rengjøring av vegger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy

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

§ 16.4 Naturmiljø

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

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

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) 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. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluft- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

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

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattes 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, geriker, 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 fasadeelementer 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 kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

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

Kråkstad middelalderkirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

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

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

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

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

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

§ 18.5 Matjord

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

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

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

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

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

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.11 Universell utforming

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

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekklister for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

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

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

§ 18.18 Støy

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

- inneholde støysonkart – 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 nødvendige, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

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

§ 18.19 Luftkvalitet

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

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

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

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

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

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

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

Bestemmelser til arealformål

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

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

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

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

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

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

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

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

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

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

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

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

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNsledning (Temakart 2)

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

HENSYNSSONE H190_4 LUFTRUM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)

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

§ 21 Støysoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

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

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

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

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

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE

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

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

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

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

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

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

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

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

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

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

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

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

§ 23 Infrastrukturer

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

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

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

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

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

HENSYNSSONE 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)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

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

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

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

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

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

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

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

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

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

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)

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

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

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

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

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

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

Kråkstad kirkested

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

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

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

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

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

§ 25 Båndleggingssoner

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

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE

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

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1

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

HENSYNSSONE H720-2

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

HENSYNSSONE H720-3

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

HENSYNSSONE H720-4

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

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

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

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)**HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD**

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

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

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

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler området 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 grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdige 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.

HENSYNSZONE 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		

HENSYNSNONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)

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

HENSYNSNONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	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			

HENSYNSNONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)																		
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
240	558	0		240	844	0		247	233	0		247	260	0		247	293	0
240	578	0		240	845	0		247	234	0		247	261	0		247	294	0
240	580	0		240	846	0		247	235	0		247	262	0		247	295	0
240	587	0		240	847	0		247	236	0		247	263	0		247	296	0
240	588	0		240	848	0		247	237	0		247	270	0		247	297	0
240	589	0		240	849	0		247	238	0		247	271	0		247	298	0
240	592	0		240	850	0		247	240	0		247	272	0		247	299	0
240	593	0		240	851	0		247	241	0		247	273	0		247	300	0
240	594	0		240	852	0		247	242	0		247	274	0		247	301	0
240	595	0		240	853	0		247	243	0		247	275	0		247	302	0
240	596	0		240	854	0		247	244	0		247	276	0		247	303	0
240	597	0		240	855	0		247	245	0		247	278	0		247	304	0
240	598	0		240	856	0		247	246	0		247	279	0		247	305	0
240	599	0		240	857	0		247	247	0		247	280	0		247	306	0
240	600	0		240	858	0		247	248	0		247	281	0		247	307	0
240	601	0		240	859	0		247	249	0		247	282	0		247	308	0
240	602	0		240	860	0		247	250	0		247	283	0		247	309	0
240	603	0		247	174	0		247	251	0		247	284	0		247	310	0
240	604	0		247	188	0		247	252	0		247	285	0		247	311	0
240	605	0		247	189	0		247	253	0		247	286	0		247	312	0
240	606	0		247	227	0		247	254	0		247	287	0		247	313	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

Nabolagsprofil

Gaupefaret 11 - Nabolaget Siggerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Siggerud Linje 515, 516, 517	4 min 0.3 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	9 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 18.6 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Siggerud skole (1-10 kl.) 413 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	13 min 9.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 12.2 km

Ladepunkt for el-bil

Siggerudhallen - Nordre Follo kommu...	6 min
--	-------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

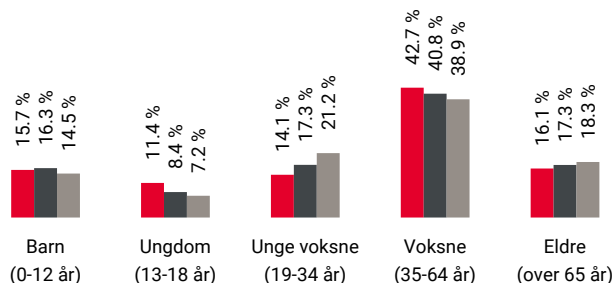
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Siggerud barnehage (1-5 år) 81 barn	3 min 0.2 km
Siggerud Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Siggerud Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km
Joker Langhus Søndagsåpent	7 min 4.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



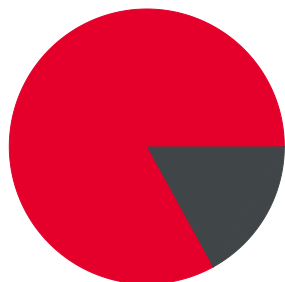
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Siggerud Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.5 km
	Siggerudhallen Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	PULS Bøleråsen	10 min	
	Puls Langhus	12 min	

Boligmasse

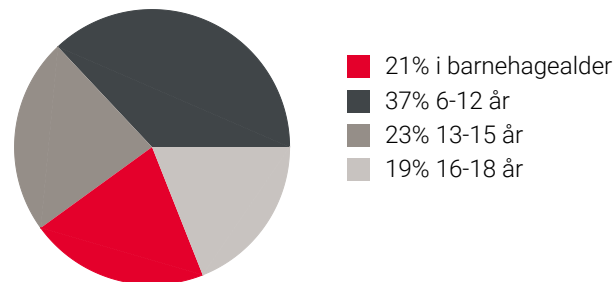


■ 83% enebolig
■ 17% annet

Varer/Tjenester

	Langhus Nærsenter	10 min
	Boots apotek Rett Hjem	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

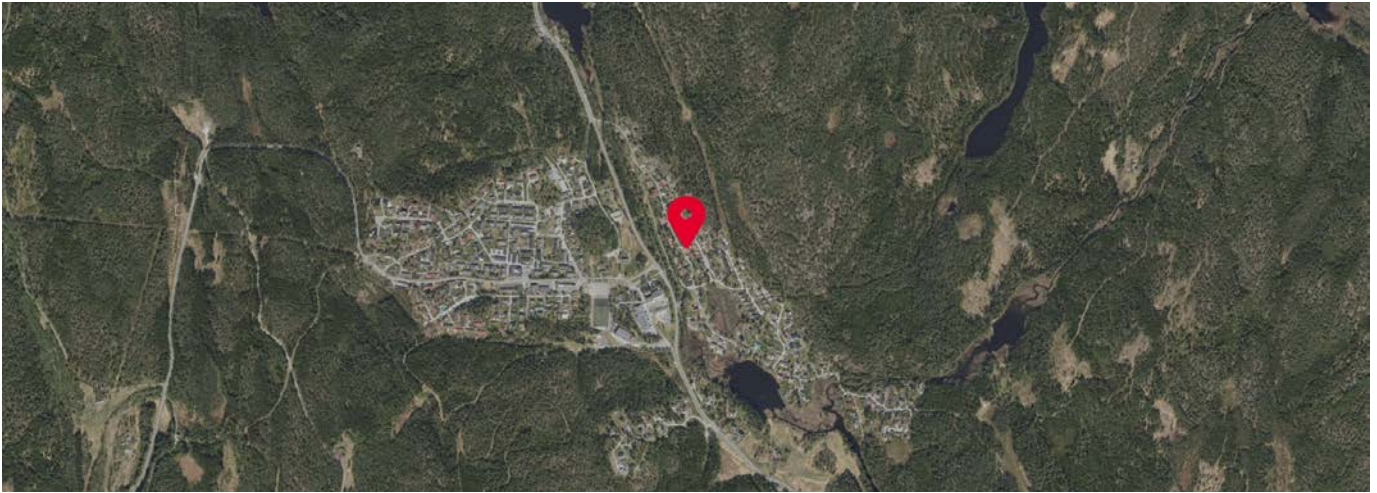



0% 43%

■ Siggerud
■ Nordre Follo kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2024



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Gaupefaret 11
1404 SIGGERUD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge**Telefon:** 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre