

# Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

## INGIERKOLLVEIEN 90

PRISANTYDNING  
26 000 000,-

Sjelden arkitekttegnet enebolig | Basseng | Spektakulær utsikt  
| Sol fra morgen til kveld | Ski-in/out | Meget skjermet

BRA-I  
368 kvm

## OM EIENDOMMEN

Velkommen til Ingierkollveien 90 – en sjelden eiendom med tilbaketrukket og skjermet beliggenhet, uten innsyn og omgitt av stillhet. Her nyter du vidstrakt utsikt over Gjersjøen med sol fra morgen til sen kveld, som skaper en helt spesiell atmosfære.

Boligen fremstår med en gjennomtenkt planløsning over to plan, flere oppholdsrom, fire soverom og eget vinrom. Diskret luksus preger hjemmet, med svømmebasseng og direkte adkomst til slalåmbakken fra egen hage – en kombinasjon få eiendommer kan tilby.

Eiendommen er jevnlig oppgradert og godt vedlikeholdt, med blant annet nytt tak (2025) og moderniserte bad. Tomten er flat, solrik og usjenert – ideell for både familieliv og rekreasjon.

Til tross for den rolige beliggenheten er det kort vei til Kolbotn sentrum, og togstasjon nås på ca. 10 minutter. En eiendom for deg som verdsetter privatliv, utsikt og livskvalitet.

Kort oppsummert:

- Arkitekttegnet enebolig med panorama utsikt og glimt mot Oslo
- Solrik og skjermet tomt med svømmebasseng
- Ski in/ski out til Ingierkollen
- Fire soverom, flere oppholdsrom og vinrom
- Oppgradert med nytt tak (2025), moderne bad og tekniske installasjoner
- Ettertraktet beliggenhet innerst i blindvei, privat og barnevennlig
- Under 100 meter til tennisanlegg
- Nærhet til buss og tog, kun 19 minutter til Oslo S.
- Kort vei til sjø, marka, skoler, barnehager og Kolbotn sentrum med kulturhus og kino
- Ta kontakt for privatvisning

### NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Enebolig</b>
Eierform	<b>Fast eiendom</b>
Primærrom (P-ROM)	<b>248 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>368 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>368 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>1797 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>9</b>
Antall soverom	<b>5</b>
Byggeår	<b>1981</b>
Utbyggingsår	<b>1997</b>
Energimerking	<b>G - Red</b>

### ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 26 000 000,-</b>
Primær formuesverdi	<b>kr 2 360 025,-</b>
Sekundær formuesverdi	<b>kr 9 440 100,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 297</b>
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	<b>kr 19 900</b>
Dokumentavgift	<b>kr 650 000</b>

## INNHold OG BESKRIVELSE

### Utvendig

Eiendommen ligger innerst i en blindvei og har svært lite innsyn. Den pent opparbeidede tomten har flat plen, frodige vekster, flaggstang og et innbydende svømmebasseng på 4 x 10 meter, med sikkerhetsduk og teknisk oppgradert anlegg fra 2019. Rundt huset er det flere solrike uteplasser, inkludert en 95 m<sup>2</sup> stor terrasse – delvis overbygget – med utgang fra stue, spisestue og kjøkken. På gårdsplassen er det belegningsstein og tilhørende carport.

## **1. etasje**

Hovedplanet rommer boligens primære oppholdsrom og byr på store vindusflater med utsikt mot fjorden.

Stue og spisestue har åpen løsning med peis, utgang til terrasse og god plass for familieliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er oppgradert i 2005 med innredning i heltre, benkeplate i granitt og integrerte hvitevarer. Det er både spiseplass og vedovn – samt utgang til terrasse.

Master bedroom med tilknytning til eget bad og har utgang til terrasse.

Dusjbadet, som er adskilt og modernisert i 2018, har flislagte overflater, nytt sluk, varmekabler og dusjsoneløsning.

To romslige soverom, tilbygget i 1997, har furugulv og mye dagslys.

Entré og hall gir god garderobeplass, og det er gjennomgående lyse overflater og naturlig lys.

## **Underetasje**

Kjellerstue med potensial for ungdomsavdeling, TV-rom eller hobbyrom – her er det mulighet for ildsted.

Et ekstra dusjbad er flislagt med gulv fra 2005.

Separat toalettrom med servant og vegghengt WC.

Teknisk rom og boder gir rikelig med lagringsplass.

Skyvedørgarderobe, plassbygde skap og hyller sikrer god orden.

## **Vinrom - en elegant detalj for entusiasten**

I underetasjen finner du et stilfullt og gjennomtenkt vinrom, perfekt for deg som setter pris på god vin og ønsker optimale lagringsforhold hjemme. Rommet har glassfront opp mot stuen, noe som skaper en eksklusiv og moderne atmosfære – både som funksjonelt oppbevaringsrom og som et elegant interiørelement.

## **Teknisk og vedlikehold**

- Nytt tak i 2025 med ny takfolie, luftespalte og tilleggisolering
- Stålpipesystem til vedovn montert 2025
- Varmtvannsberedere fra 2024 og 2015, begge i drift
- Sikringskap og bassengelektrisk anlegg skiftet i 2019
- Elektrisk oppvarming via varmekabler på bad, kjøkken og toalett + panelovner
- Peis i stue, vedovn på kjøkken
- Vindu og dører fra byggeår og 1997

## **Område**

Velkommen til Ingierkollveien 90 – en arkitekttegnet enebolig med attraktiv og usjenert beliggenhet innerst i en blindvei. Eiendommen ligger i et rolig, trygt og barnevennlig boligområde på Ingierkollen, et populært boområde i Oppegård. Herfra er det nydelig utsikt mot fjorden, og kort vei til både skog, sjø og vinteraktiviteter – et perfekt valg for barnefamilier som ønsker trygge omgivelser og gode oppvekstvilkår. Området preges av lite trafikk, godt naboskap og høy opplevd trygghet.

## **Nærhet til skole og barnehage**

For barnefamilier er det verdt å merke seg det gode skoletilbudet i nærheten. Den nærmeste barneskolen er Vassbonn skole (1.–7. trinn), kun 1,3 km unna (ca. 15 minutters gange). Alternativt ligger Kolbotn skole i gangavstand, omtrent 1,6 km unna. For eldre barn ligger Ingieråsen ungdomsskole (8.–10. trinn) 1,2 km unna – en trygg og overkommelig skolevei. I tillegg finnes Roald Amundsen videregående skole kun 4,6 km unna. Det er også flere barnehager i området, med Ingierkollen barnehage som nærmeste alternativ, bare 500 meter fra boligen.

## Offentlig transport og kommunikasjon

Boligen har svært gode kollektivforbindelser. Det er bussholdeplass kun 700 meter unna (8 minutters gange) med linjene 83, 83N og 585. Fra Kolbotn stasjon, cirka 1,2 km unna, tar toglinje L2 og L2x deg til Oslo S på kun 19 minutter, noe som gjør pendling både effektivt og komfortabelt. Gardermoen nås på under en time. Det er også enkel adkomst til hovedveinettet med bil.

## Fasiliteter og shopping

Dagligvarehandelen gjøres enkelt ved Coop Mega Kolbotn, kun 11 minutter unna. Her finner du også Post i butikk og lademuligheter for elbil. I tillegg er Kolbotn Torg et fullverdig nærsenter med apotek, helsetjenester, klesbutikker og spisesteder – alt innen 12-14 minutters rekkevidde.

## Aktiviteter og rekreasjon

Området byr på et rikt aktivitetstilbud året rundt. Om vinteren er det slalåmbakke i nærheten, og på sommeren kan du nyte sjøliv og bademuligheter i kort gang- eller sykkelavstand. Kolbotn tennishall, treningssentre som Puls Kantor og SATS Kolbotn, samt balløkker og lekeplasser gir familien mange muligheter for aktivitet. Nabolaget har også høy score på turmuligheter, med nærhet til både skog og mark, og stier for både små og store eventyrere.

## Lokale steder og attraksjoner

Ingierkollen og nærområdet byr på flere lokale tilbud, som kulturaktiviteter, idrettslag og fritidsklubber. Her er det lett å bli en del av et aktivt og inkluderende nærmiljø.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

## Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

## BILDEGALLERI













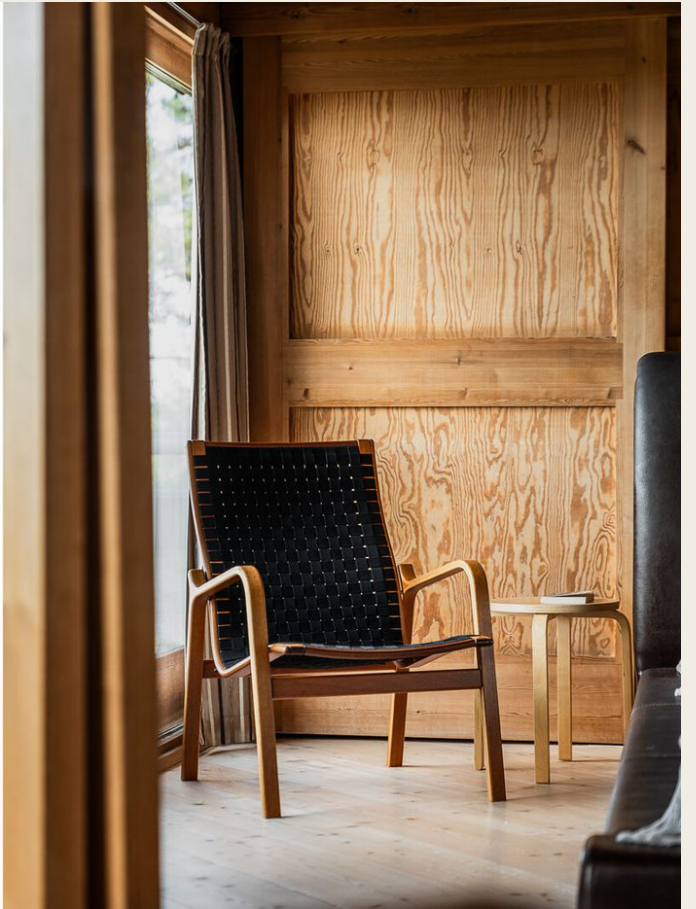




# Første etasje

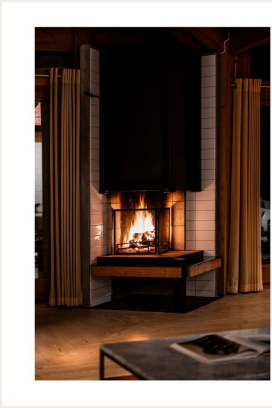








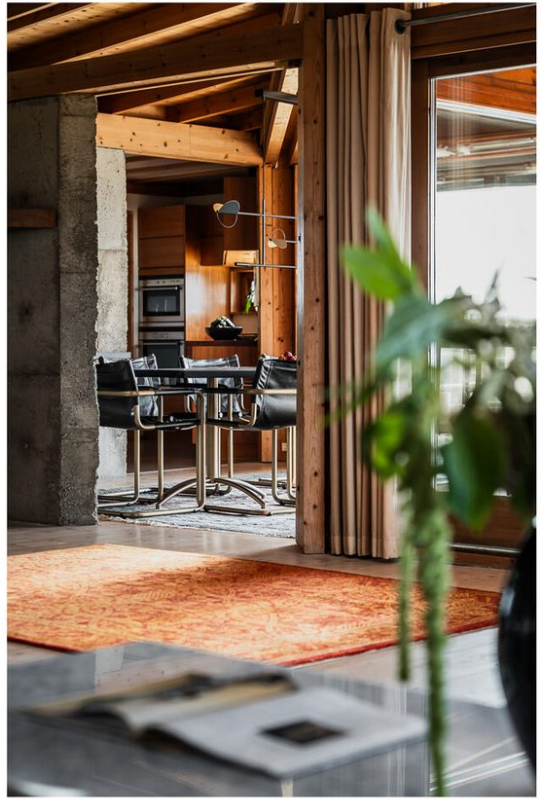


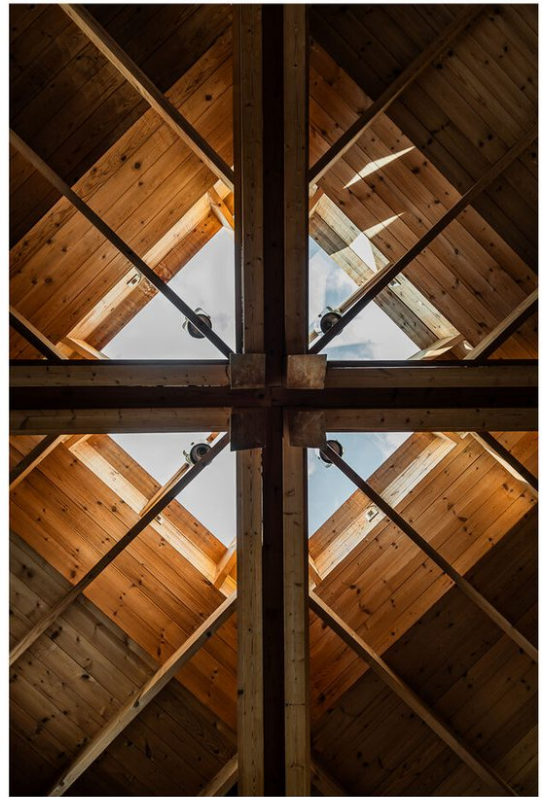






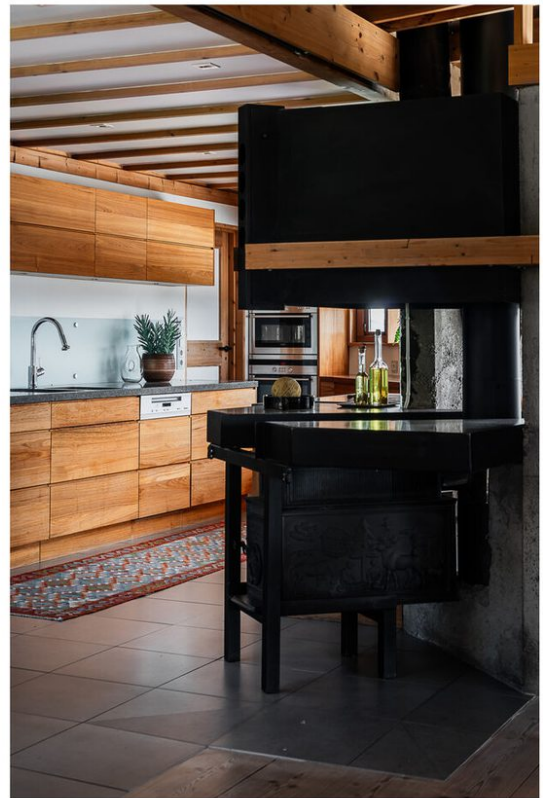
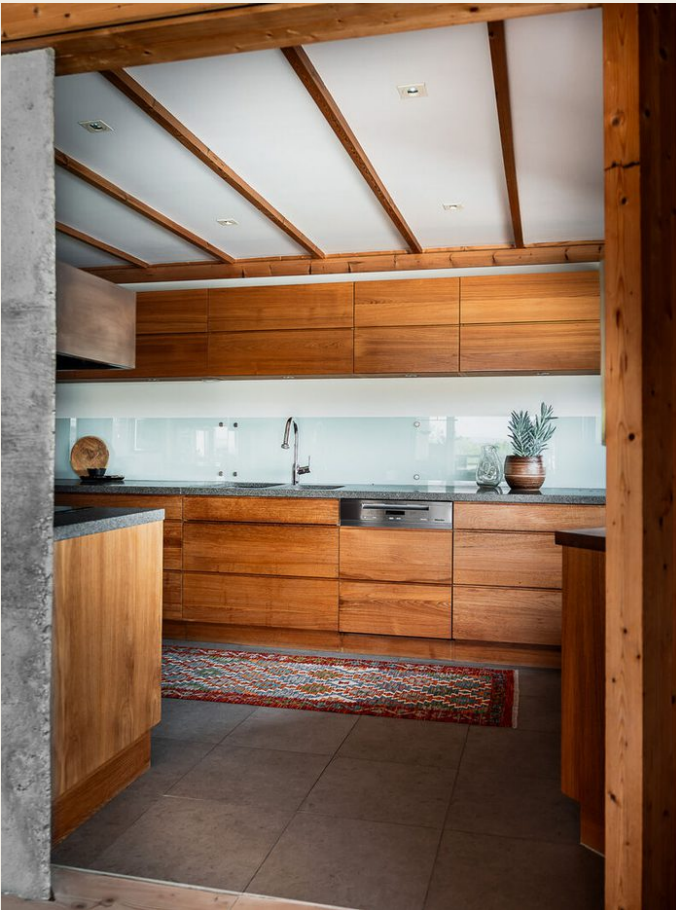






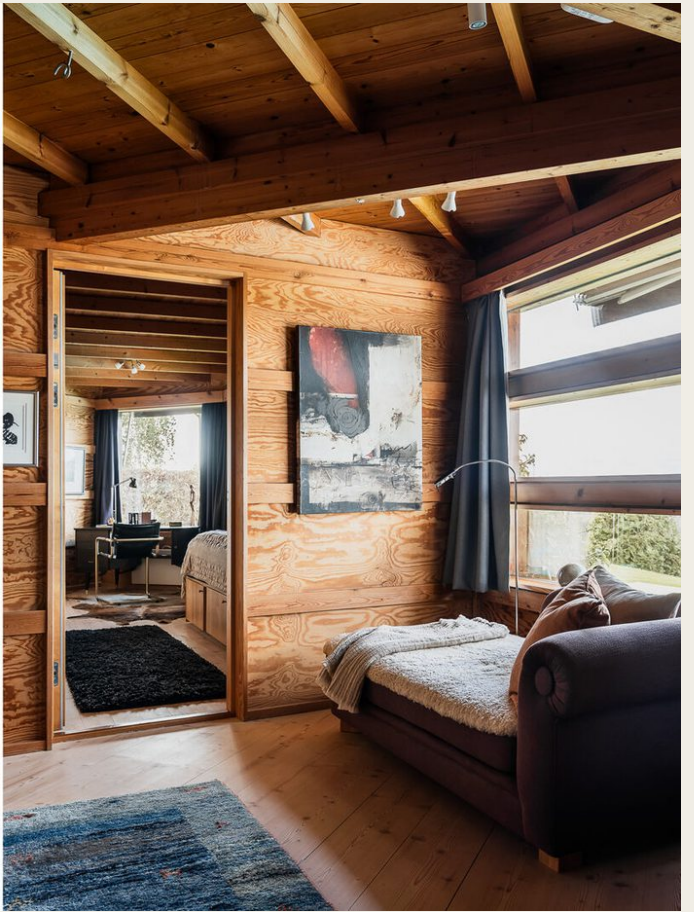
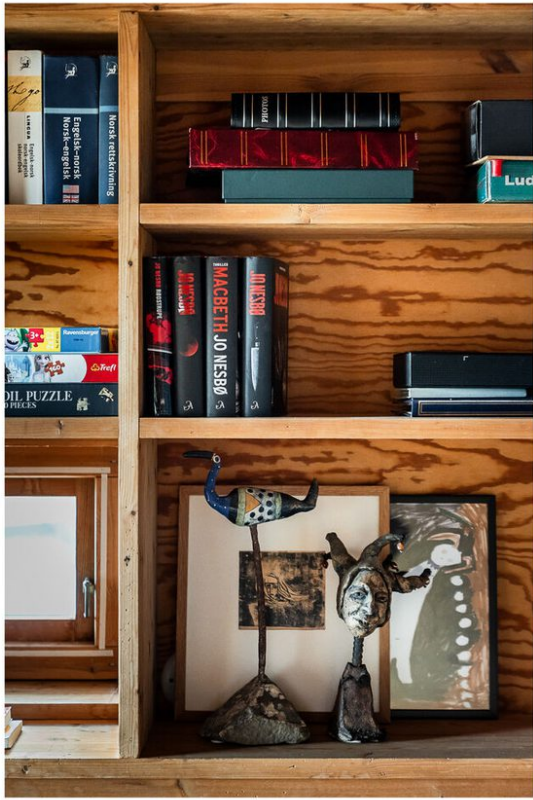






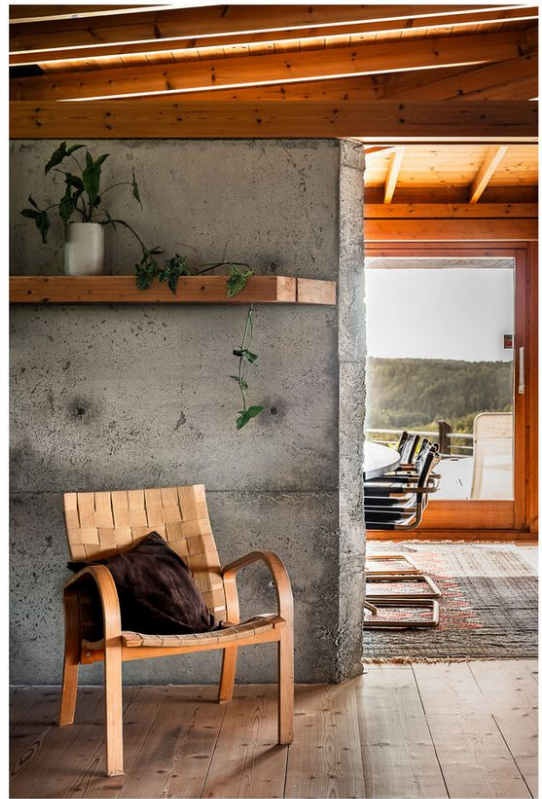


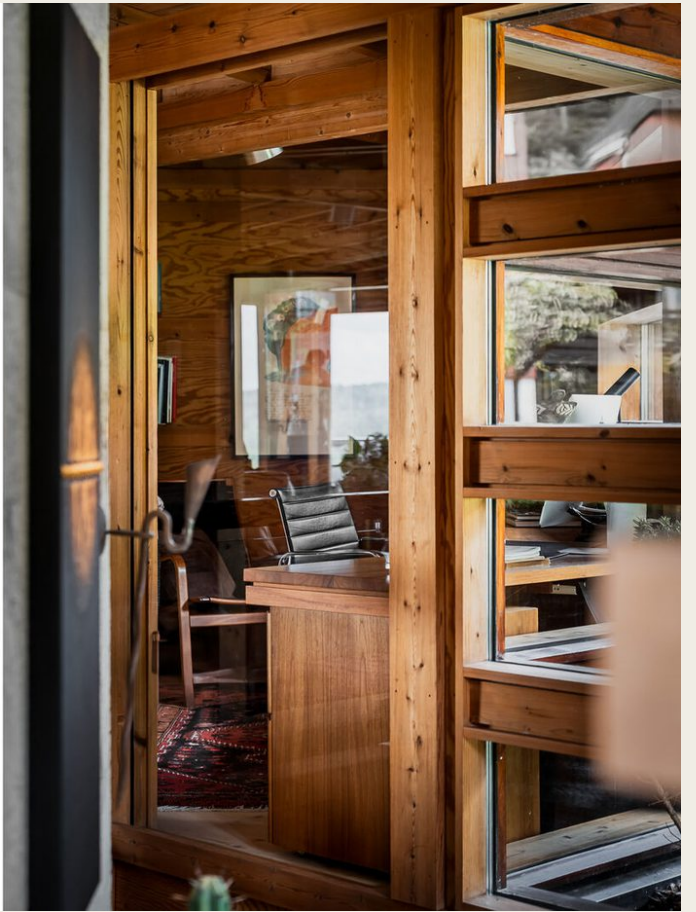


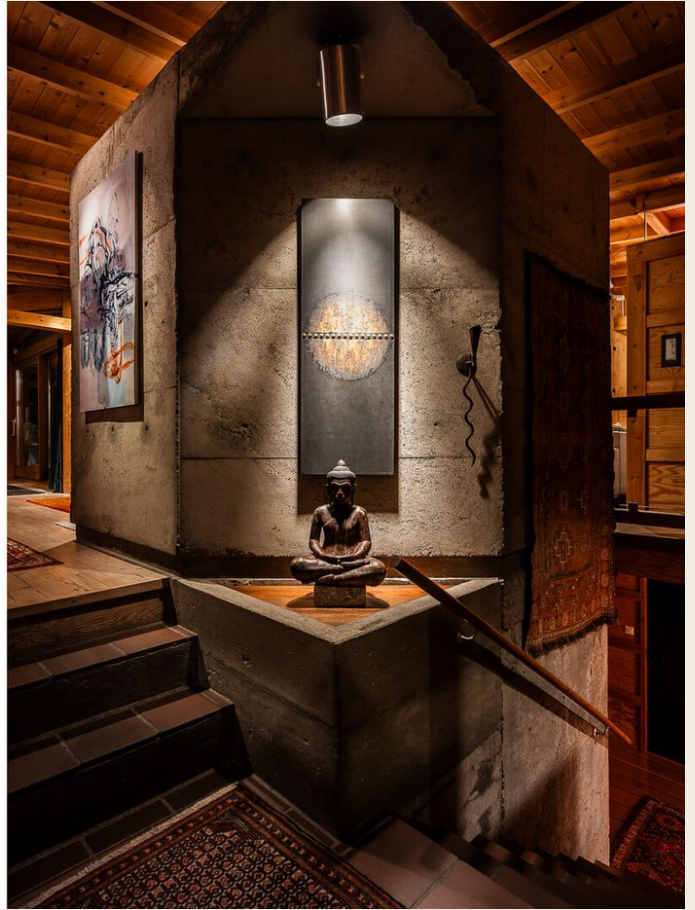




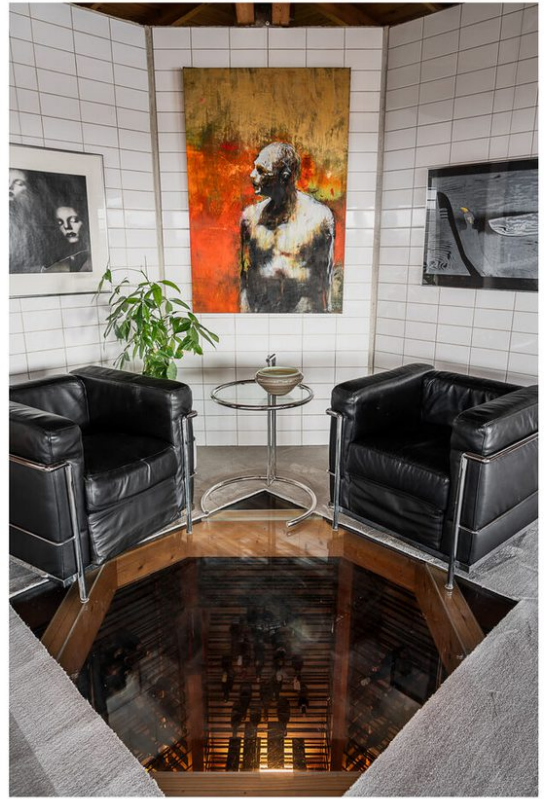


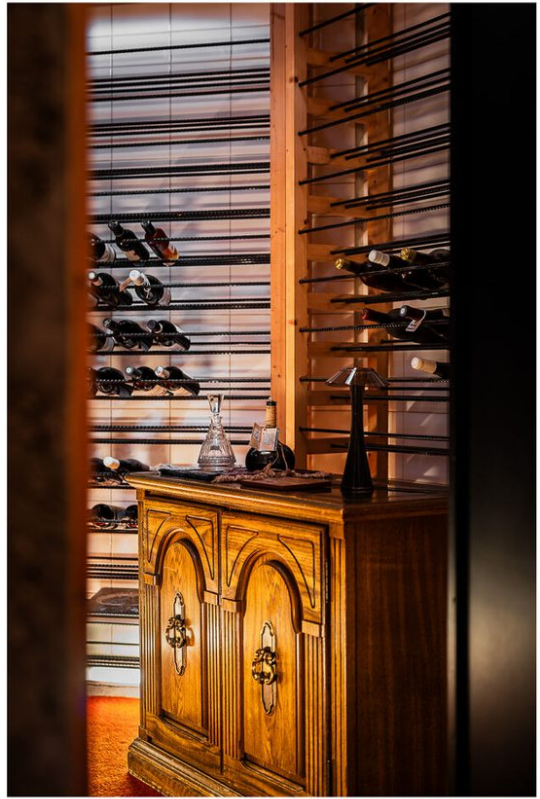






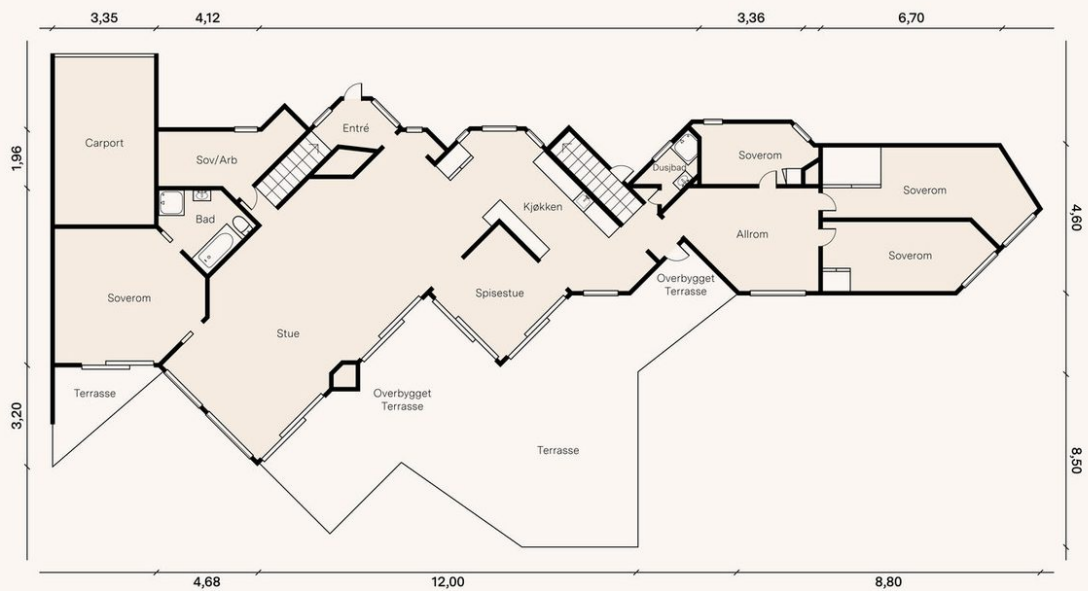
Underetasje







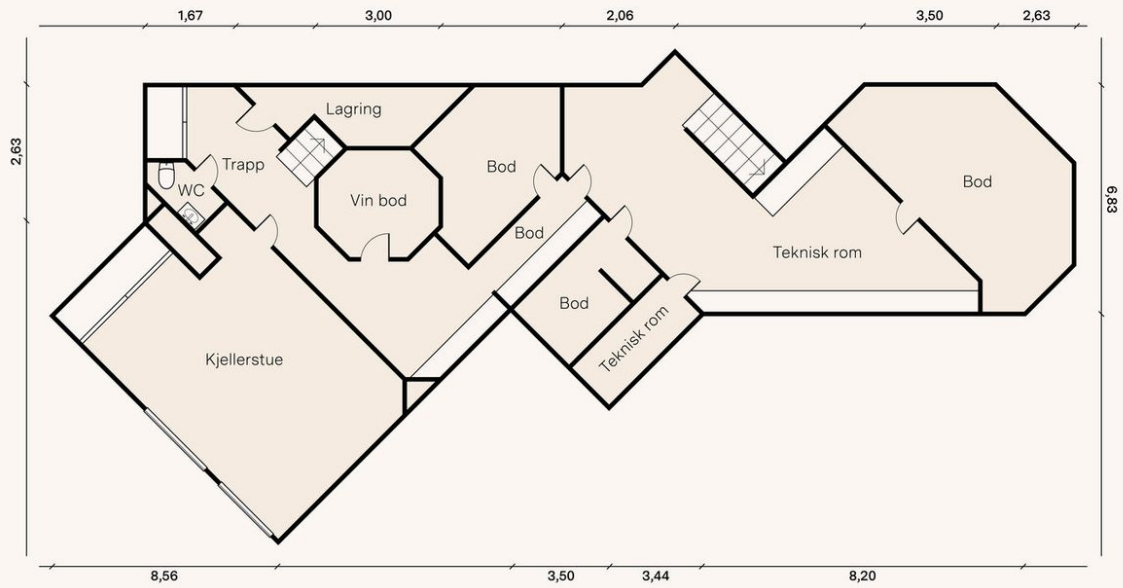




Ingierkollveien 90

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

# Boa

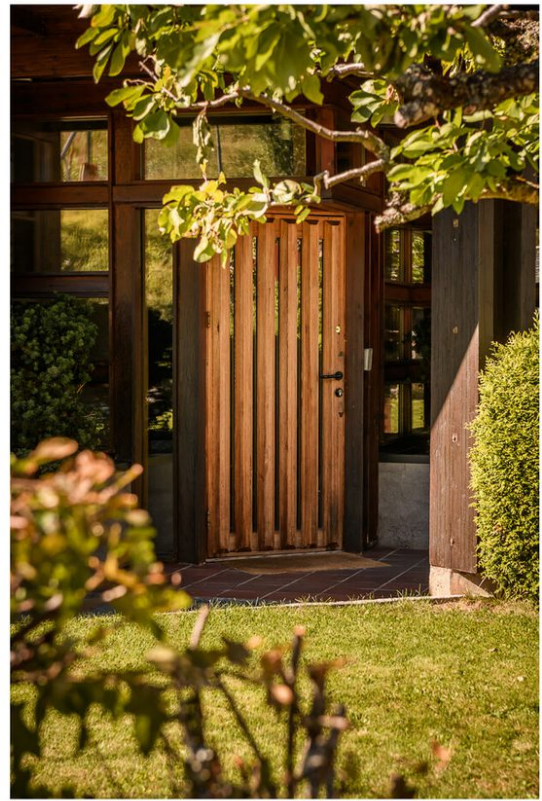


Ingierkollveien 90

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

# Boa















## STANDARD

---

Gulv: Skipsparkett, furugulv, teppefliser og fliser.

Støpte gulv i boder.

Vegger: Råbetong, finèr, korkfliser, malte flater, pussede/malte flater og fliser.

Himlinger: Finèr, panel og malte flater. Glass i vinrom.

Synlige bærekonstruksjoner i stue og "bjelker" i tilbygde soverom.

Bad:

Bad med flislagt gulv m/varmekabel samt servant, underskap, veggmontert wc og badekar samt 2 svingbare dusjvegger. Vannrør av kobberør. Naturlig avtrekksventilasjon ved takventil i dusjen.

Dusjbad, 1.etasje:

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det er plastsluk og brukt påføringsmembran, som begge ble skiftet/lagt i 2018.

Det er synlig klemring og mansjett for påføringsmembran.

Dusjbad, kjeller:

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet samt servantbolle samt dusjhjørne med naturstein på gulvet og liten dusjvegg.

Det er opplyst at gulvet ble flislagt i 2005, på underlag fra byggeåret. Vannrør av kobberør.

Naturlig avtrekksventil via veggventil i dusjen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av granitt. Avtrekksvifte i stålhette. Integriert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

2 stk varmtvannsberedere:

\* 200 l varmtvannsbereder fra 2024, som er montert i bod innenfor teknisk rom og med waterguard.

\* 300 l varmtvannsbereder fra 2015, som er montert i lagringsplass under trapp.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

\* Gulv-/etasjeskille er av støpt dekke, med tilfarergulv samt støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv + trebjelkelag i tilbygde soverom, med ventilert hulrom under.

\* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, liggende kledning.

\* Vinduer og terrassedører med isolerglass fra byggeåret eller fra tilbyggingen i 1997.

\* Flatt tak i trekonstruksjoner og med stor glasspyramide som gir overlys til stue og vinkjeller. Taket har i 2025 blitt oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstruksjon og tilleggisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte m/luftehatter og legging av ny takfolie.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

I tilbygde soverom ble det målt henholdsvis 35 - 70 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

Høydeforskjellen vurderes til TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

- 1. etasje / bad / Generell

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

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn

av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Kostnadsestimert: Over 300 000

- Kjeller / dusjbad / Generell

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

Dusjbadet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Veggkonstruksjon

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder

- Vinduer

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

- Dører

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Dagens byggeforskrifter har større krav til rekkverkshøyde enn de regler som gjaldt ved boligens byggeår samt at krav til åpninger har blitt strengere.

- Innvendig / Overflater - 2

Gulvene ligger trolig tett mot vegger og blir derfor stående litt i bue + at det er noe skjevhet i undergulvet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I stuen ble det målt 28 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

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

- Rom Under Terreng - 2

Det er synlige fuktskjolder og saltutslag i nedre del av vegger i trappegang og lagringsplass under bod samt noe i malt puss ved den trappen ned til teknisk

rom. Det antas at dette kommer av noe fuktvandring i grunnmuren samt fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug.

Rom under terreng ansees for å være en utsatt konstruksjon og tilstandsgrad er vurdert etter det.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger - 2

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

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg

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.

- Tomteforhold / Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- 1. etasje / dusjbad / Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- 1. etasje / dusjbad / Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Kjeller / separat toalett /Overflater og konstruksjon

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

Arkitekttegnet enebolig over 2 plan, med carport i forbindelse med 1. etasje.

## INNHOLD

---

Enebolig over 2 plan, med carport i forbindelse med 1. etasje.

Boligen har 2 innganger i 1. etasje og er innredet med:

1. etasje:

Entre m/trapp, 5 soverom, bad, dusjbad, allrom, bi-inngang m/trapp, kjøkken m/spiseplass, spisestue og stue.

Fra stue, spisestue og ved gangen ved kjøkken er det i alt 4 utganger til terrasse. Terrassen er på i alt ca 95 m<sup>2</sup>, hvorav ca 28 m<sup>2</sup> er overbygget ved stuen + ca 2 m<sup>2</sup> ved utgang fra gangen.

Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 5 m<sup>2</sup>.

Kjeller:

Trappegang, bod under trapp, separat toalett, kjellerstue, dusjbad, 2 vinrom, teknisk rom m/trapp, teknisk rom basseng og 3 boder.

Romhøyde i teknisk rom er 2,24 m.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Offentlig vann og avløp.

## PARKERING

---

Det er 3 parkeringsplasser på eiendommen, én i carport, én ved siden av carport og én på innkjøring syd på eiendommen.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Dette gjelder dusjbad i 1 etg

Arbeid utført av nå heter de Komplett Byggteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse på dette badet ble det brukt smøremembran på gulv og sluk ble byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Denne entreprenøren har utført all VVS de siste 10-15 årene

Arbeid utført av Melba VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja

Beskrivelse saltinnslag på grunnmur i kjeller inn mot bakken

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja

Beskrivelse Hele taket er byttet i 2025. Ellers ingen problemer

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja

Beskrivelse stålpipes på kjøkken er byttet i 2025. Pipe til peis blir jevnlig kontrollert av feier. Ingen merknader

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Beskrivelse Skjeve gulv er observert på 2 soverom i sydenden av huset ( påbygget i 1997)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja

Beskrivelse Mus har vært et problem tidligere. Huset er tettet av Antcimex og åtestasjoner brukes ute på høsten

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse HS Elektro har bygget om sikringsskapet

Arbeid utført av HS Elektro AS. Kolbotn Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet tak komplett i 2025

Arbeid utført av Komplett Byggteknikk AS

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja

Beskrivelse det er noen begrensninger til fasade-endringer i vårt område

21 Er det foretatt radonmåling? Ja

Beskrivelse Vi utførte dette i 1999. Ingen funn av radon eller under anbefalt grense

21.1 Radonmåling

År 1999

Verdi har ikke tatt vare på dette

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Gjeldende kommuneplan:

Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034

Kommuneplaner under arbeid:

Navn Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplan:

Del av Kantorfeltet

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen pr. 14.07.2025

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

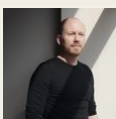
Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

# Nabolagsprofil

Ingierkollveien 90 - Nabolaget Kantoråsen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

Ingierkollveien	8 min	🚶
Linje 83, 83N, 585	0.7 km	
Kolbotn stasjon	14 min	🚶
Linje L2, L2x	1.2 km	
Oslo S	22 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	13.7 km	
Oslo Gardermoen	52 min	✈️

## Skoler

Vassbonn skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
418 elever, 22 klasser	1.3 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
347 elever, 20 klasser	1.6 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 k...)	19 min	🚶
10 elever, 1 klasse	1.6 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
337 elever, 22 klasser	1.2 km	
Roald Amundsen videregående skole	10 min	🚶
597 elever, 39 klasser	4.6 km	
Ski videregående skole	24 min	🚶
640 elever, 25 klasser	17.2 km	

## Ladepunkt for el-bil

Kolbotn Torg	11 min	🚶
Coop Øst SA	11 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

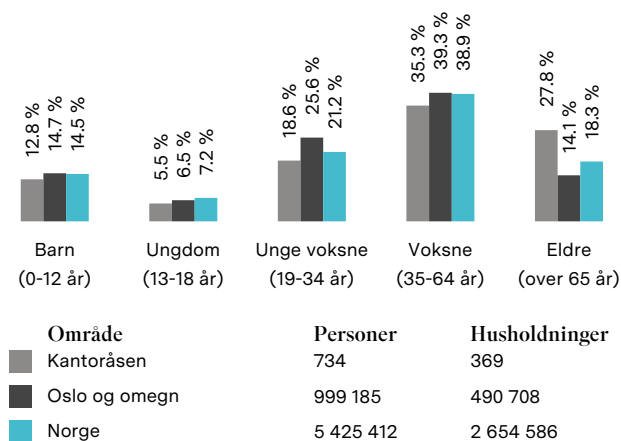
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Ingierkollen barnehage Kantor (1-5 år)	5 min	🚶
42 barn	0.5 km	
Kolbotn barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
48 barn	1.4 km	
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år)	17 min	🚶
44 barn	1.4 km	

## Dagligvare

Coop Mega Kolbotn	11 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1 km	
Kiwi Skolebakken	17 min	🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

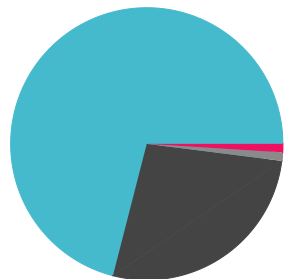
Kolbotn tennishall 7 min   
Tennis 0.4 km

Fantesletta (Kantor) balløkke 8 min   
Ballspill 0.7 km

Puls Kantor 8 min

SATS Kolbotn 15 min

## Boligmasse



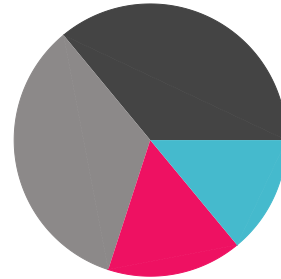
1% enebolig  
27% rekkehus  
71% blokk  
1% annet

## Varer/Tjenester

Kolbotn Torg 12 min

Boots apotek Kolbotn 14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
14% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

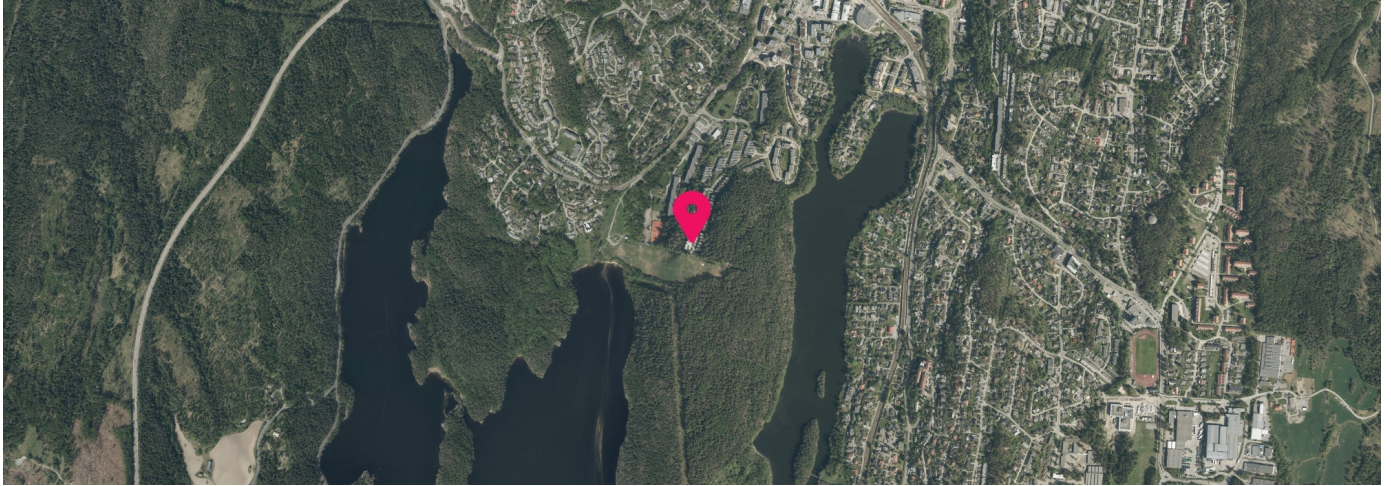
Kantoråsen

Oslo og omegn

Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Kartverket

BOA EIENDOMSMEGLING NORDSTRAND AS  
KONGSVEIEN 91  
1177 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Margrethe Falck 2-25-0092  
Vår referanse: 3793671/26772154  
Bestilling: C3 2025-07-15 7

Dato  
15.07.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
9017	6	24.11.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3207 NORDRE FOLLO	247	285	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](http://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

E R K L Å R I N G  
- - - - -DAGBOKFØRT  
24. NOV 80 09017  
SØRENSKRIVEREN I  
INDRE FOLLO

Følgende erklæring tinglyses på eiendommen gnr. 47, bnr. 285,  
Ingierkollveien 90, Oppegård.

I anledning av at bygningsrådet med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 8 etter søknad av 26.11.1979 har gitt utsettelse med å fullføre brannvegg på eiendommen gnr. 47, bnr. 285 mot naboeiendommen gnr. 47, bnr. 284, forplikter eier og senere rettsetterfølgere seg til når som helst bygningsrådet forlanger det, å oppføre/fullføre brannveggen mot naboeiendommen i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Erklæringen kan ikke slettes uten Oppegård bygningsråds samtykke.

Dato: .....<sup>15/11</sup> - 1980.....

*Thea Wenche Aukrust*  
.....  
Underskrift av hjemmelshaver

Gebyr kr. 30,-



Kartverket

BOA EIENDOMSMEGLING NORDSTRAND AS  
KONGSVEIEN 91  
1177 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Margrethe Falck 2-25-0092  
Vår referanse: 3793670/26772150  
Bestilling: C3 2025-07-15 10

Dato  
15.07.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
10582	6	19.8.1991	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3207 NORDRE FOLLO	247	285	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](http://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



Påtegning: \*)

*Den fraskilte parsell har fått gnr. 47, bnr. 285.*

**REGISTRERT**

19 AUG. 1991

INDRE FOLLO

HERREDSRETT

Dagboknr: 10582

J.NR. 261/91

MANDAG 8. APRIL 1991 BLE EIENDOMMEN GNR. 47, BNR. 541 I  
OPPEGÅRD SAMMENFØYET MED EIENDOMMEN GNR. 47, BNR. 285.

AREAL ETTER SAMMENFØYNING UTGJØR 1798 M2.

KOLBOTN, 12. AUGUST 1991

*Nils Karbø*  
NILS KARBØ  
OVERINGENIØR  
LEDER KART/OPPM.KTR.

Doknr: 10582 Tinglyst: 19.08.1991 Emb. 006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

\*) F.eks. tinglysing, rettelse, ajourføring o.s.v.



Målebrevskart over

Opm.nr. 3133

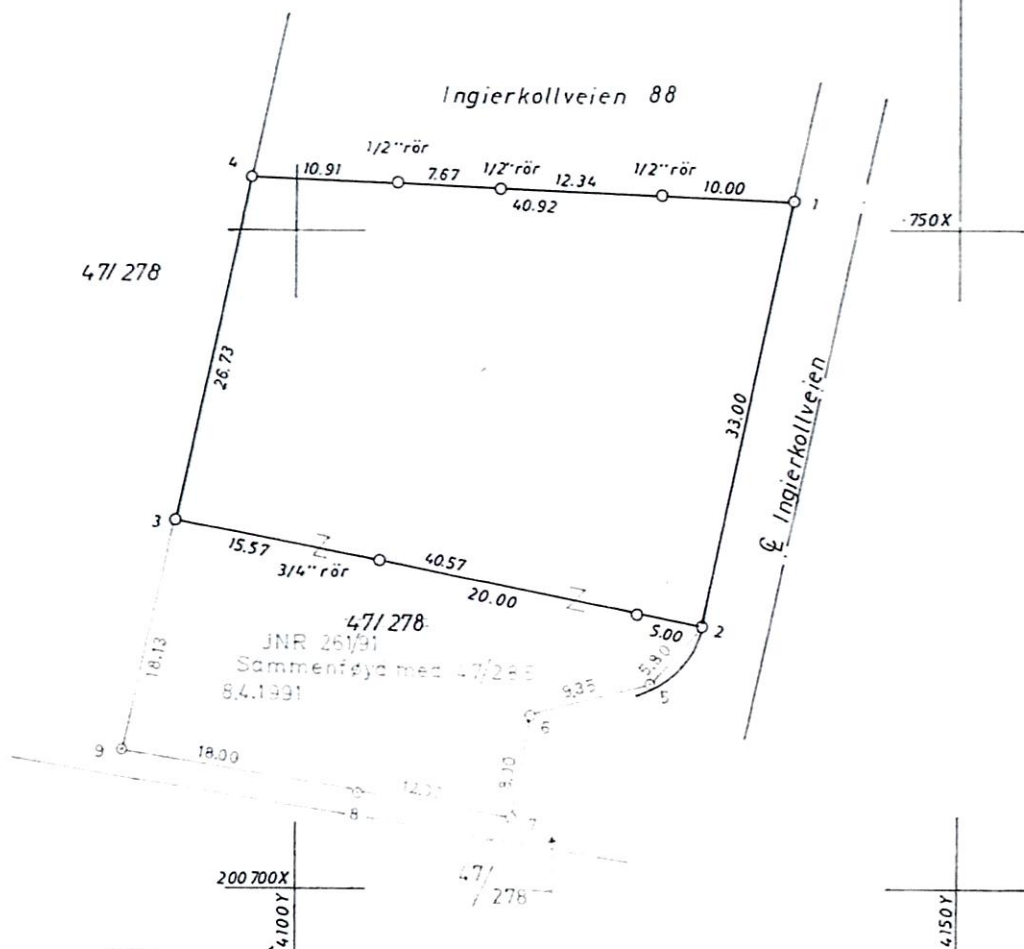
Gnr. 47, Bnr. 285

Tomt nr. , av gnr. 47, bnr. 278 i Oppegård herred

Til INGIERKOLLVEIEN adr.nr. 90

Areal =  $1208 \text{ m}^2 + 590 \text{ m}^2 = 1798 \text{ m}^2$

M. = 1:500



5	4127.00	200.715	59	Gkj.jordmrk.
6	4117.95	.713	14	"
7	4116.60	.705	26	"
8	4104.78	.707	28	Gkj.fjellmrk.
9	4087.03	.710	31	"

Pkt.	Y	X	
1	4137.73	200.752.18	
2	4130.76	.719.92	
3	4091.00	.728.00	Gkj.fjellmrk.
4	4096.85	.754.08	

Oppmålt av: R.E.  
Tegnet av: R.E.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boa EM Nordstrand NY	
Oppdragsnr.	
2-25-0092	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Ottestad	Lise-Lott Kristina Ottestad
Gateadresse	
Ingjerkollveien 90	
Poststed	Postnr
KOLBOTN	1410
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TT Finans og forsikring AS
Polise/avtalenr.	402118

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dette gjelder dusjbad i 1 etg

Arbeid utført av

nå heter de Komplett Byggteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

på dette badet ble det brukt smøremembran på gulv og sluk ble byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Denne entreprenøren har utført all VVS de siste 10-15 årene

Arbeid utført av

Melba VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

saltinnslag på grunnmur i kjeller inn mot bakken

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

Hele taket er byttet i 2025. Ellers ingen problemer

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

stålpipe på kjøkken er byttet i 2025. Pipe til peis blir jevnlig kontrollert av feier. Ingen merknader

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv er observert på 2 soverom i sydenden av huset ( påbygget i 1997)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Mus har vært et problem tidligere. Huset er tettet av Antcimex og åtestasjoner brukes ute på høsten

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

HS Elektro har bygget om sikringsskapet

Arbeid utført av

HS Elektro AS. Kolbotn Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak komplett i 2025

Arbeid utført av

Komplett Byggteknikk AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

det er noen begrensninger til fasade-endringer i vårt område

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi utførte dette i 1999. Ingen funn av radon eller under anbefalt grense

21.1 Radonmåling

År

1999

Verdi

har ikke tatt vare på dette

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

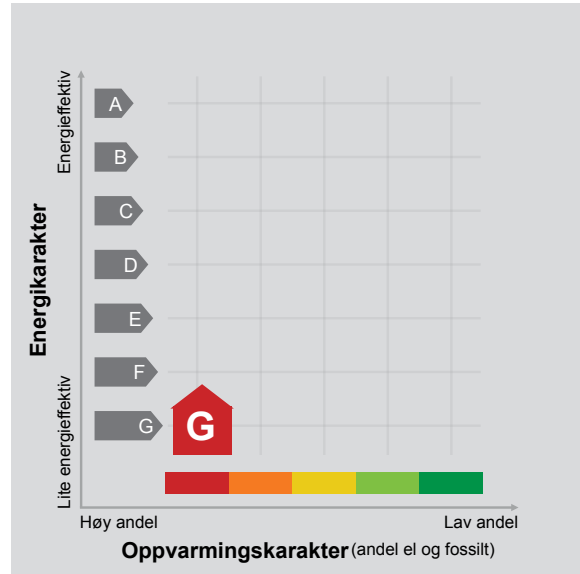
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erik Ottestad	e0c6c0a0ce65b4919e6a eb2080c9fb64aa90c86e	20.08.2025 10:13:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Ottestad	03930ddc61c07ffac0329f 086a8f60bc83642bbc	20.08.2025 10:24:16 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Ingierkollveien 90
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	247
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149546103
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156614
Dato	18.08.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Redusér innnetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1981
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	368
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

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

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

# Tilstandsrapport

📍 Ingierkollveien 90, 1410 KOLBOTN

📖 NORDRE FOLLO kommune

# gnr. 247, bnr. 285

Sum areal alle bygg: BRA: 368 m<sup>2</sup> BRA-i: 368 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 16520-25124

Referansenummer: TV1977

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 fuktsøk.

## 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig over 2 plan, med carport i forbindelse med 1. etasje.

Fra stue, spisestue og fra gangen ved kjøkkenet er det i alt 4 utganger til terrasse. Terrassen er på i alt ca 95 m<sup>2</sup>, hvorav ca 28 m<sup>2</sup> er overbygget ved stue/spisestue + ca 2 m<sup>2</sup> ved utgang fra gangen.  
Flat hage, som er pent opparbeidet + svømmebasseng samt flaggstang.

Boligen ble ferdigstillet i 1981 og svømmebassenget ble bygget i 1984.

Nåværende eiere overtok boligen i 1996 og fikk tilbygget boligen med 2 soverom i 1997.

I 2025:

- \* Taket har blitt oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstruksjon og tilleggsisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte m/luftehatter og legging av ny takfolie.
- \* Det har blitt montert ny stålppe, for vedovn i kjøkken.

I 2024:

- \* Det ble montert ny 200 l varmtvannsbereder, som er montert i bod innenfor teknisk rom.

I 2019:

- \* Det ble elektriske opplegget og sikringsskapet for bassenget skiftet samt at det ble montert ny varmekolbe og sirkulasjonspumpe.

I 2018:

- \* Dusjbadet i 1. etasje modernisert/flislagt.

I 2015:

- \* Det ble montert ny 300 l varmtvannsbereder, som er montert i lagringsplass under trapp.

I 2014:

- \* Ble det lagt ny papp på taket av carporten.

I 2013:

- \* Det ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag. Takrenner i innbygd utførelse ved takfoten.

I 2012:

- \* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet/tavleskap, det er utstedt Samsvarserklæring for arbeidet, datert 7.11.2012

I 2005:

- \* Det ble montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
- \* Gulvet i dusjbadet i kjeller ble flislagt, på underlag fra byggeåret.

Samlet sett gir dette en innholdsrik, romslig og praktisk innredet familiebolig, med meget attraktiv beliggenhet.

Boligen en del av sine opprinnelige flater og utstyr. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder. Dusjbadet i 1. etasje ble modernisert/flislagt i 2018, men det foreligger i dokumentasjon for utført arbeid - slik at bygningsdeler ved dette badet er av den grunn vurdert til TG 2. Badet i 1. etasje er fra byggeåret + dusjbadet i U. etasje ble flislagt i 2005 med opprinnelig flater og sluk som underlag. Begge badene har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av disse 2 badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for disse 2 badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

## Enebolig - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Gulv-/etasjeskille er av støpt dekke, med tilfarergulv samt støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv + trebjelkelag i tilbygde soverom, med ventilert hulrom under.
- \* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, liggende kledning.
- \* Vinduer og terrassedører med isolerglass fra byggeåret eller fra tilbyggingen i 1997.
- \* Flatt tak i trekonstruksjoner og med spir over stuen. Taket har i 2025 blitt oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstruksjon og tilleggsisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte m/luftehatter og legging av ny takfolie.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige flater er ok, etter normal bruk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

- 1. etasje:
  - \* Flislagt dusjbad med varmekabler.

I 2018 ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av påføringsmembran. Det ble lagt nye vannrør, som er lagt fra fordelerstokk i underliggende teknisk rom. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

- \* Ved hovedsoverommet er det bad fra byggeåret. Det er varmekabler i flislagt gulv.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjeller:

\* Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

Det er opplyst at gulvet ble flislagt i 2005, på underlag fra byggeåret.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

U. etasje:

Separat toalett med servant og veggmontert wc.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

\* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

\* 2 stk varmtvannsberedere: 200 l varmtvannsbereder fra 2024 og 300 l fra 2015.

\* Vannrør av plastrør i dusjbadet i 1. etasje fra 2018, plastrør er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i teknisk rom. Forøvrig er det vannrør av kobberør fra byggeåret. Vannmåler og stoppekran på inntaket i bod under trapp.

\* Avløpsrør av plast.

\* Peis i stue og vedovn i kjøkken. Elementpipe ved stuen, som er helbeslått over tak samt ny stålpipeline ved kjøkken.

\* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i kjøkken, separat toalett og alle 3 badegulvene, forøvrig er det panelovner.

\* Tavleskap i teknisk rom. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg, fra forskjellige årt. I 2012 ble det montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 7.11.2012

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

\* Dreneringen og fuksikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, som er legging av drenerør rundt såle/grunnmur samt montering av grunnmursplast på yttersiden.

\* Grunnmur av betong og Leca, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell.

Yttervegger i kjeller er av lbeong eller Leca-blokker og i oppvarmede rom er utsatt for kondensering.

\* Belegningsstein på gårds plass, noe setninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

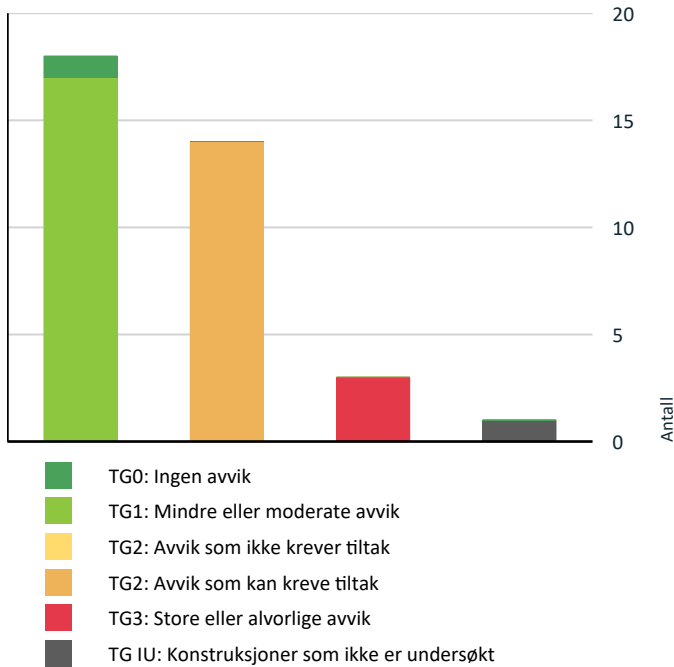
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

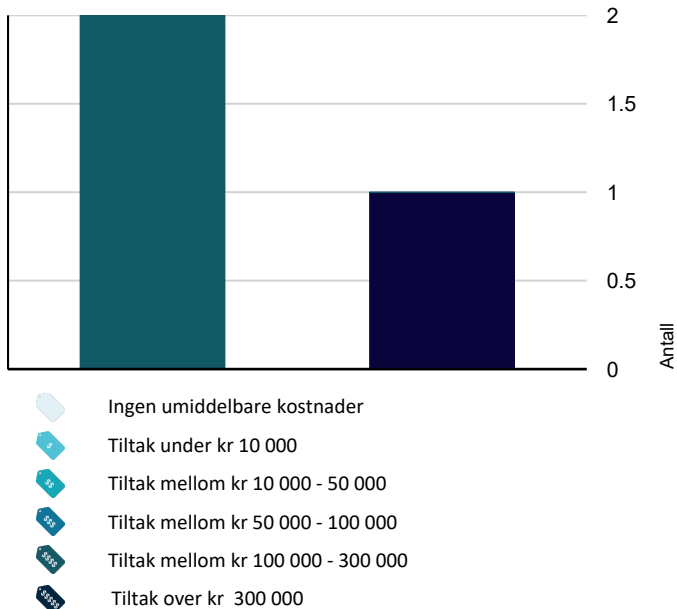
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av.

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

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, det vil si kun en visuell befaring og uten at det er utført åpning av konstruksjoner.

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > dusjbad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

---

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

---

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Rom Under Terreng - 2** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > dusjbad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > Kjeller > separat toalett > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1981

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

Boligen holder en normalt god standard på flater og utstyr.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg I 1997 ble det tilbygget med 2 soverom.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Flatt tak i trekonstruksjoner og med med glassspir over stuen, taket er tekket med folie.

I 2025 ble taket oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstruksjon og tilleggisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte og legging av ny takfolie.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål, i innbygd utførelse ved takfoten. Det er opplyst at disse ble skiftet i 2013.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, liggende kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger, men kledningen er stedvis noe tørr og trenger beising samt noe synlig tørkesprekker. Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Kledning rundt tilbygde soverom skal etter befaringen festes bedre.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra 1. etasje.

# Tilstandsrapport

Flatt tak i trekonstruksjoner og med med glassspir over stuen, taket er tekket med folie.

I 2025 ble taket oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstruksjon og tilleggisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte og legging av ny takfolie.

Det er ikke tegn til lekkasjer, men synlige, opptørkede fuktskjolder forskjellige steder innvendig i 1. etasje - det antas at disse er fra før taket ble utbedret i 2025. Det ble samtidig etablert ny luftelyre og det antas at dette vil løse tidligere problemer som forårsaket fuktskjolder.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret eller fra tilbyggingen i 1997.

Det ble ikke observert sprek i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med trekarmen og isolerglass fra byggeåret samt vinduer i tilbygde soverom fra 1997.

Det påpekes at vinduer er snart 45 år gamle og forventet levetid er utløpt.

Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne. Skifte vinduene, hvis man ønsker å lukke avviket.

## TG 2 Dører

\* Inngangsdører fra byggeåret.

\* Terrassedører/hev- og skyvedører med isolerglass fra byggeåret.

Det er ikke unormalt med punkteringer i isolerglass med denne alder. Det ble ikke observert sprek i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdører og terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

Det påpekes at vinduer er snart 45 år gamle og forventet levetid er utløpt.

Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne. Skifte dørene, hvis man ønsker å lukke avviket.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

1. etasje:

\* Fra stue, spisestue og ved gangen ved kjøkken er det i alt 4 utganger til terrasse. Terrassen er på i alt ca 95 m<sup>2</sup>, hvorav ca 28 m<sup>2</sup> er overbygget ved stuen + ca 2 m<sup>2</sup> ved utgang fra gangen.

\* Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 5 m<sup>2</sup>, tremmegulv.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden på terrassene ble målt til 90 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav.

Generelt:

Dagens byggeforskrifter har større krav til rekkverkshøyde enn de regler som gjaldt ved boligens byggeår samt at krav til åpninger har blitt strengere.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre avviket, men det bør gjøres ut i fra sikkerhet ved bruk.

## Andre utvendige forhold

\* Markiser ved stue, spisestue, allrom og 2 soverom.

\* Utvendige persienner ved hovedsoverommet.

\* Vedrørende carport:

Garasje med gulvareal på ca 16 m<sup>2</sup>. Belegningsstein på gulvet. Vegger av betong eller bindingsverk med liggende kledning. I himlingen er det montert eternit-plater.

Eternit-plater er inneholder asbest men er ikke farlige hvis de får ligge i ro. Ved fjerning bør man benytte egnet verne/beskyttelsesutstyr og det skal behandles som spesialavfall.

\* Vedrørende svømmebasseng:

Svømmebasseng på 4,00 x 10 m og dybde ca 1,60 m. Det er montert sikkerhetsduk.

Bassenget er i følge søknaden av Leca-konstruksjonsblokk, hvor det er støpt med armering. Innvendig har bassenget duk.

I 2019 ble det elektriske opplegget og sikringsskapet for bassenget skiftet samt at det ble montert ny varmekolbe og sirkulasjonspumpe.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:

Gulv med skipsparkett, furugulv, teppefliser og fliser.

Støpte gulv i boder.

Vegger:

Vegger med råbetong, finèr, korkfliser, malte flater, pussede/malte flater og fliser.

Himlinger:

Himlinger med finèr, panel og malte flater.

Glass i vinrom.

Synlige bærekonstruksjoner i stue og "bjelker" i tilbygde soverom.

### TG 2 Overflater - 2

Vedrørende furegulv i tilbygde soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene ligger trolig tett mot vegger og blir derfor stående litt i bue + at det er noe skjevhet i undergulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt oppgradere, hvis man ønsker å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv-/etasjeskille er av støpt dekke, med tilfarergulv samt støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv + trebjelkelag i tilbygde soverom, med ventilert hulrom under.

Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:  
Kjeller) Teknisk rom og kjellerstue.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:  
1. etasje) Stue og begge tilbygde soverom.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* I stuen ble det målt 28 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale. Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:  
1. etasje) Begge tilbygde soverom.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I tilbygde soverom ble det målt henholdsvis 35 70 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

Høydeforskjellen vurderes til TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet gjelder kun oppretting og legging av nye gulv - ikke eventuelle følgekostnader av eventuell oppgradering av øvrige bygningsdeler. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stue i 1. etasje.  
Elementpipe, som er helbeslått over tak.

Vedovn ved kjøkken i 1. etasje.  
Ny ståpipe.

Eier opplyser at det mulighet for montering av ildsted i kjellerstue.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng - 2

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Takkvann er i rør ført bort fra grunnmuren.

Grunnmur er av Leca, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell og utvendig drenert og stedvis synlig grunnmursplast. Grunnmuren er innvendig ikke foret ut, det er synlig, pusset og malt grunnmur.

Det er synlige fuktskjolder og saltutslag i nedre del av vegger i trappegang og lagringsplass under bod samt noe i malt puss ved den trappen ned til teknisk rom. Det antas at dette kommer av noe fuktvandring i grunnmuren samt fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug.

Ved befaringen var det en del lagret god i boder, og ikke mulig å inspisere.

I grunnmur med denne oppbygging er det ikke noe sjikt å ta hull i.

Det er ikke tilfarergulv i kjeller.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige fuktskjolder og saltutslag i nedre del av vegger i trappegang og lagringsplass under bod samt noe i malt puss ved den trappen ned til teknisk rom. Det antas at dette kommer av noe fuktvandring i grunnmuren samt fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug.

Rom under terreng ansees for å være en utsatt konstruksjon og tilstandsgrad er vurdert etter det.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å jevnlig visuell kontroll av konstruksjoner under terreng.

## TG 10 Kryp kjeller

Det er synlige ventiler i grunnmur under tilbygde soverom i 1. etasje. Det er ingen inspeksjonsmulighet/-luke til hulrommet. Kryp kjeller/hulrommet har ventiler i grunnmur, dette gir muligheter for gjennomlufting. Det antas at det er fjell i kryp kjeller/hulrommet.

Kryp kjeller/hulrom ansees for å være en utsatt konstruksjon og bør holdes under oppsyn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Hvis mulig bør det lages inspeksjonsluke, slik at det er letter å følge med.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper med tre eller fliser i trinnene.

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

For gjeldene trapper: Dette er ok ved begge trapper.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører.

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

# Tilstandsrapport

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

## Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom i 1. etasje.  
Plassbygget skap i 1 soverom.  
Skyvedørsgarderobe i trappegang i kjeller og hovedsoverom i 1. etasje.  
Hyller i 2 bod.

Glassflate i stuen over vinrommet.  
Kjøleaggregat for vinrommet, montert i bod.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med flislagt gulv m/varmekabel samt servant, underskap, veggmontert wc og badekar samt 2 svingbare dusjvegger.

Baderommet er fra byggeåret og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobberør.  
Naturlig avtrekksventilasjon ved takventil i dusjen.

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

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.  
Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.  
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Hulltaking traff innenfor finérplate, rupanel på massivt treverk, som antas å være et horisontalt spikerslag. Det ble ikke borrett lenger inn enn ca halvveis i massivt treverk, dette for ikke å ødelegge noe, og det ble gjort fuktsøk i dette treverket. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

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

### 1. ETASJE > DUSJBAD

#### Generell

Flislagt dusjbad med varmekabler.

I 2018 ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av påføringsmembran. Det ble lagt

# Tilstandsrapport

nye vannrør, som er lagt fra fordelerstokk i underliggende teknisk rom. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

## 1. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.  
Himling er malt, med downlights.

## 1. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.  
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

## 1. ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og brukt påføringsmembran, som begge ble skiftet/lagt i 2018.  
Det er synlig klemring og mansjett for påføringsmembran.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med moderniseringen.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

## 1. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, servantskap, wc og svingbar dusjvegg.

## 1. ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Ventilasjon

Dusjbadet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/himling og tilluftsspalte ved døren.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > DUSJBAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

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

# Tilstandsrapport

## KJELLER > DUSJBAD

### TG 3 Generell

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet samt servantbolle samt dusjhjørne med naturstein på gulvet og liten dusjvegg. Det er opplyst at gulvet ble flislagt i 2005, på underlag fra byggeåret.

Vannrør av kobberør.  
Naturlig avtrekksventil via veggventil i dusjen.

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

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Dusjbad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.  
Dusjbadet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.  
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJELLER > DUSJBAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert servantskap på den andre siden av vegg.

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av granitt. Avtrekksvifte i stålhette. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

## SPESIALROM

### KJELLER > SEPARAT TOALETT

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalett med servant og veggmontert wc.

Rommet har naturlig avtrekk.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør i dusjbadet i 1. etasje fra 2018, plastrør er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i teknisk rom.

Det er vannmåler og stoppekran på inntaket i bod under trapp.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG er vurdert til TG 1, til tross for av røranlegget nærmer seg 25 år.

### TG 2 Vannledninger - 2

Forøvrig er det vannrør av kobberør fra byggeåret.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG er vurdert til TG 1, til tross for av røranlegget nærmer seg 25 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## TG 1 Varmtvannstank

2 stk varmtvannsberedere:

\* 200 l varmtvannsbereder fra 2024, som er montert i bod innenfor teknisk rom og med waterguard.

\* 300 l varmtvannsbereder fra 2015, som er montert i lagringsplass under trapp.

Det er ikke sluk ved bereder og det anbefales at det monteres waterguard/aquastop.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i kjøkken, separat toalett og alle 3 badegulvene, forøvrig er det panelovner.

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

## TG 2 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.*

Tavleskap i teknisk rom. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg, fra forskjellige år. I 2012 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i tavleskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 7.11.2012

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæringer for bl.a. modernisering av dusjbadet eller montering av ny kjøkkeninnredning.

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmuren er drenert og det er synlig grunnmursplast.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen. Utover at det antas at dreneringen er utført i henhold til vanlig praksis og krav på byggetid, som er etter noe enklere enn dagens metoder. I dag isoleres ofte grunnmurer på yttersiden, for å minimere mulighetene for kondensering.

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt montering av grunnmursplast på yttersiden.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fungerer slik den står i dag, med dagens innredning og bruk av kjeller med åpen/synlig grunnmur. Det er ingen observerbare tegn til problemer, bortsett fra nevnte saltutslag og fuktskjolder i trappegang og ved trapp.

Tilstandsgrad for dreneringen er vurdert etter alder.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og Leca, som er synlig på innsiden.

Støpt plate/- såler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.

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

Generelt:

Grunnmuren er bygget opp etter vanlige metoder etter byggeåret, og er annerledes enn slik dagens anbefalinger. I dag anbefales det at grunnmurer også isoleres utvendig, som gir mindre muligheter for kondensering,

# 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

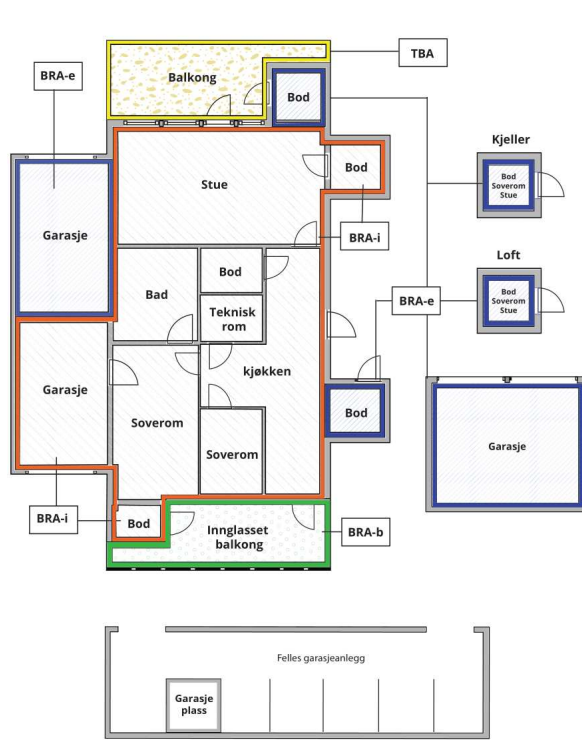
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	198			198	100
Kjeller	170			170	
<b>SUM</b>	<b>368</b>				<b>100</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>368</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre m/trapp, 5 soverom, bad, dusjbad, allrom, bi-inngang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Trappegang, bod under trapp, separat toalett, dusjbad, kjellerstue, 2 vinrom, teknisk rom m/trapp, teknisk rom for basseng, 3 boder		

### Kommentar

Enebolig over 2 plan, med carport i forbindelse med 1. etasje.  
Boligen har 2 innganger i 1. etasje og er innredet med:

#### 1. etasje:

Entre m/trapp, 5 soverom, bad, dusjbad, allrom, bi-inngang m/trapp, kjøkken m/spiseplass, spisestue og stue.

Fra stue, spisestue og ved gangen ved kjøkken er det i alt 4 utganger til terrasse. Terrassen er på i alt ca 95 m<sup>2</sup>, hvorav ca 28 m<sup>2</sup> er overbygget ved stuen + ca 2 m<sup>2</sup> ved utgang fra gangen.

Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 5 m<sup>2</sup>.

#### Kjeller:

Trappegang, bod under trapp, separat toalett, kjellerstue, dusjbad, 2 vinrom, teknisk rom m/trapp, teknisk rom basseng og 3 boder.  
Romhøyde i teknisk rom er 2,24 m.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

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

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

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

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

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en form med skråvegger og avtrappinger/sprang i omsluttende vegger, som gjør det svært utfordrende å måle arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*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	248	120

### Kommentar

Enebolig

Trappegang, separat toalett, dusjbad og kjellerstue i kjelleretasjen + alle rom i 1. etasje er vurdert som P-rom/P-areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Eiere, som påviste og ga opplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	285		0	1797.3 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Ingierkollveien 90

### Hjemmelshaver

Lise-Lott Kristina Ottestad og Tom Erik Ottestad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Attraktiv og skjermet beliggenhet på Ingierkollen / Kolbotn med meget god solforhold og flott utsikt. Eiendommen ligger innerst i blindvei og grenser til slalåmbakken + kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter samt Gjersjøen. Det er kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Kolbotn Torg. Parkering i carport eller på gårdsplass gårdsplassen ved carporten + at det opparbeidet parkering ved bi-inngang/kjøkken-inngang.

### Adkomstvei

Boligen/eiendommen har atkomst fra offentlig vei, innerst i blindvei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

### Om tomten

Flat tomt rundt huset, som er pent opparbeidet og beplantet, samt skrånende tomt mot vest. Svømmebasseng i hagen. Gårdsplasser ved inngangssiden med belegningsstein.

### Bebyggelsen

Boligen ble ferdigstillet i 1981 og er oppført på eiet tomt som er 1.797,3 m<sup>2</sup>. Svømmebassenget ble bygget i 1984. I 1997 ble det tilbygget med 2 soverom.

- \* Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 6.12.1982
- \* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av svømmebasseng, datert 9.7.1984
- \* Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for tilbygging av 2 soverom, datert 7.11.1997

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført i deres eiertid.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshavere, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse for boligen		Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 6.12.1982	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av svømmebasseng, datert 9.7.1984	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse for tilbygg		Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for tilbygging av 2 soverom, datert 7.11.1997	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kontroll av pipe og ildsted, datert 6.3.2013 - ingen påpekte forhold.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 7.11.2012	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV1977>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

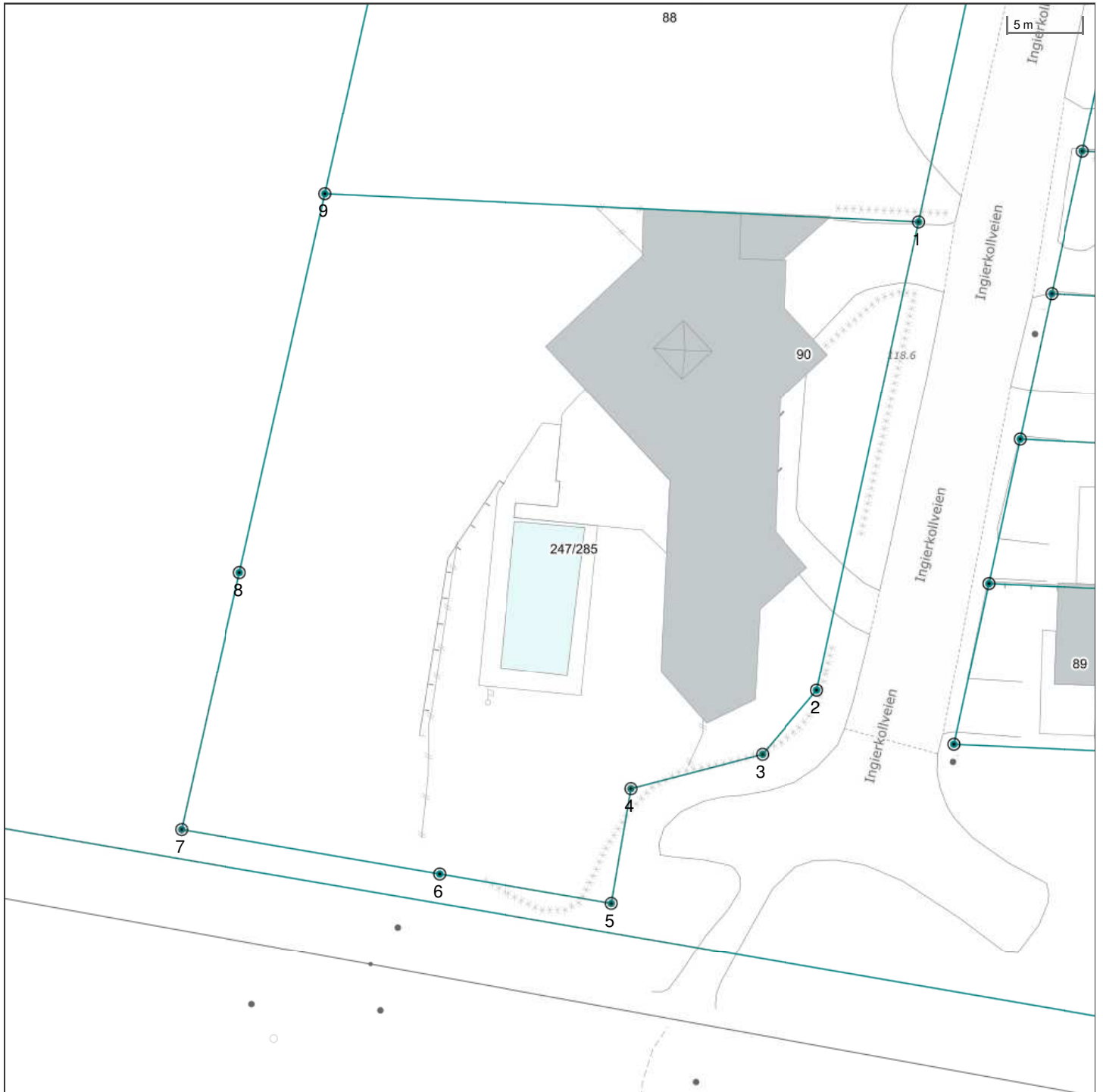
**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



# Eiendomskart for eiendom 3207 - 247/285//



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

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


## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 797,30 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6630825,25	<b>Øst</b>	600504,28
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6630848,4	600529,04	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,93	
2	6630815,98	600522,9	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,00	
3	6630811,47	600519,27	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,79	
4	6630808,87	600510,28	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,36	
5	6630800,96	600509,14	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,99	
6	6630802,66	600497,26	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,00	
7	6630805,23	600479,44	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,00	
8	6630823,02	600482,96	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,13	
9	6630849,23	600488,12	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,71	



## Tegnforklaring

### Innsjøer og vassdrag

 Vegggrøft åpen



### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takkant
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### Ledningsnett Vann og avløp - i drift

-  Tekst på ledning
-  Tekst på kopling
-  Brannventil på kopleingutstyr
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannventil
-  Kum\_Spillvann
-  Kum\_Overvann
-  Kum
-  Kran
-  Lufteventil

### Gatenavn

-  Adressenummer
-  Gårds-, og bruksnummer


### Adresser

-  Adressepunkt

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense

### Oljetank

-  Oljetank

### Tiltak

-  Godkj. Bygningsending



## Ledninger i bakken

### Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.

Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

### Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller rensert og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

---

## Nær og nyskapende

#### Besøksadresse

Nordre Follo kommune  
Idrettsveien 8, 1400 Ski

#### Postadresse

Nordre Follo kommune  
Postboks 3010, 1400 Ski

☎ (+47) 02178

🏠 [nordrefollo.kommune.no](http://nordrefollo.kommune.no)

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

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



# Grunnkart

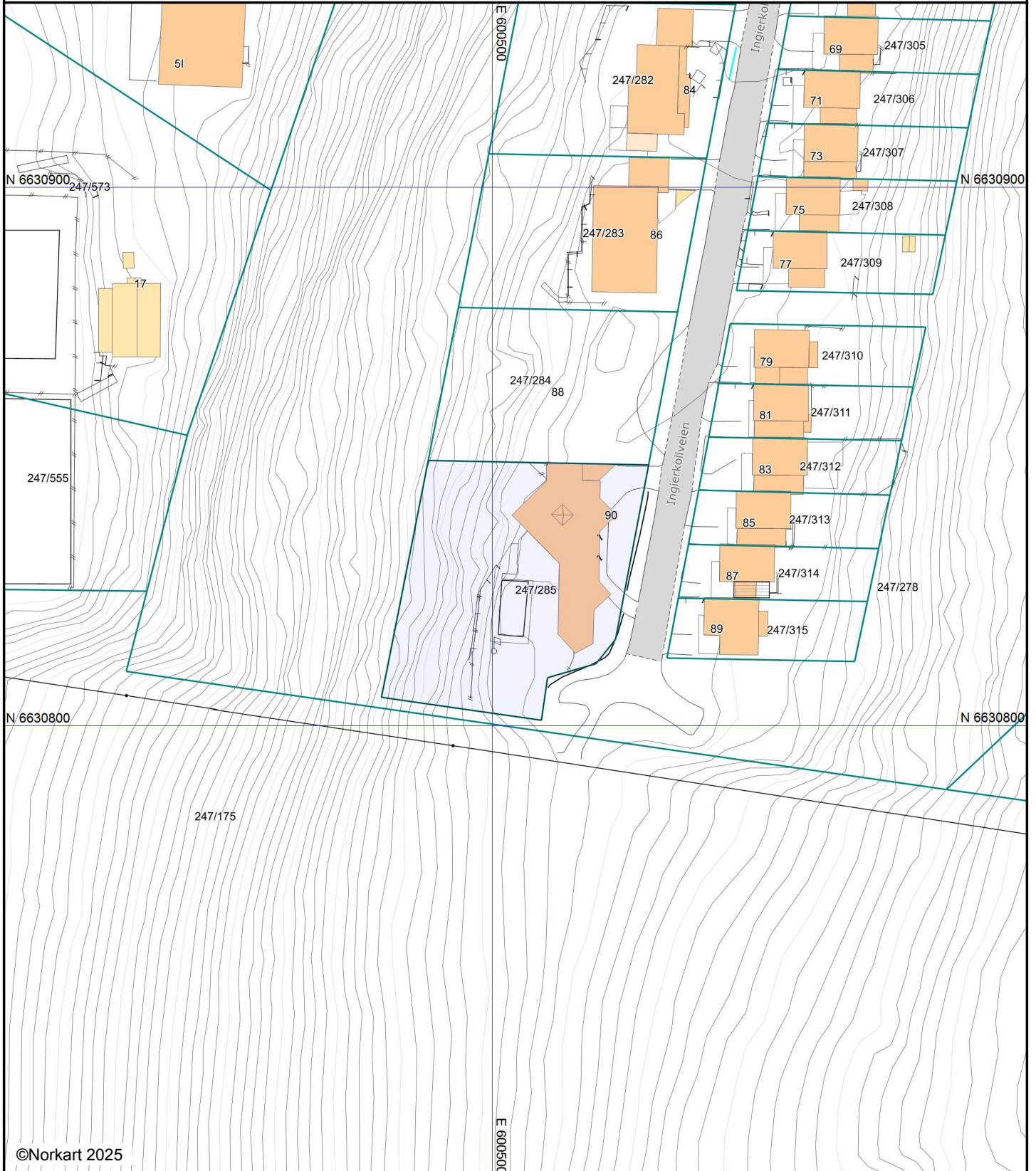


Nordre Follo kommune

Eiendom: 247/285  
Adresse: Ingjerkollveien 90  
Dato: 14.07.2025  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2025

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



Nordre Follo kommune  
POSTBOKS 3010

1402 SKI

## FAKTURA

OTTESTAD TOM ERIK  
INGIERKOLLVEIEN 90  
1410 KOLBOTN

Fakturanr. 100546628  
Kundenr. 615484  
Fakturadato 23.06.2025  
Forfallsdato 20.07.2025  
Bankkonto 1506 23 73404  
KID 00615484100000259  
Fakturabeløp NOK 1585,91

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr  
Organisasjonsnr. 922092648MVA  
Foretaksregisteret

Eiendom 247/285/0/0/6103 - Ingierkollveien 90  
Eier OTTESTAD TOM ERIK

Vår ref.  
Telefon 02178  
Deres ref.

Kommunale avgifter juli 2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	90,00	m3	45,23	1/1	010725-310725		339,22	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	90,00	m3	33,87	1/1	010725-310725		254,02	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2356,80	1/1	010725-310725		196,40	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3751,20	1/1	010725-310725		312,60	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3056,00	1/1	010725-310725		254,67	25%
			<b>Netto</b>				<b>1356,91</b>	
			<b>MVA</b>				<b>229,00</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>0,00</b>	
			<b>Å betale NOK</b>				<b>1585,91</b>	

Grunnlag MVA middel sats: 1102,24, MVA: 165,33  
Grunnlag MVA høy sats: 254,67, MVA: 63,67

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til [Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no](mailto:Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no)  
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:  
[Utfakturering@nordrefollo.kommune.no](mailto:Utfakturering@nordrefollo.kommune.no)  
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

Utskriftsdato:  
14.07.2025



**Nordre Follo**  
kommune

**Adresse:** Postboks 3010, 1402 Ski  
**Telefon:** 02178

## Legalpant

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Nordre Follo kommune		
<b>Kommunenr.</b>	3207	<b>Gårdsnr.</b>	247	<b>Bruksnr.</b>	285	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Ingierkollveien 90, 1410 KOLBOTN								

**Kommunale gebyrer for juli 2025 med forfall 20.07.2025 er ikke betalt.**

**Kommunale gebyrer for 2. termin 2025 med forfall 20.06.2025 er betalt.**

### **VIKTIG INFORMASJON:**

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig fra og med 20. juni 2025. Tidligere ble gebyrene fakturert 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). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.



## KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

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

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

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

## LEGALPANT

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



# Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 14.07.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

<b>Kommunenr.</b>	3207	<b>Gårdsnr.</b>	247	<b>Bruksnr.</b>	285	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ingierkollveien 90, 1410 KOLBOTN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 970,87 kr
Feiing	710,40 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	5 625,08 kr
<b>Sum</b>	<b>17 897,35 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	90 m3	52.01	1/1	0 %	4 681,30 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	90 m3	38.95	1/1	0 %	3 505,55 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	2 P.Løp	355.00	1/1	0 %	710,40 kr
					<b>Sum</b>	<b>19 741,45 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 14.07.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

<b>Kommunenr.</b>	3207	<b>Gårdsnr.</b>	247	<b>Bruksnr.</b>	285	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ingierkollveien 90, 1410 KOLBOTN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

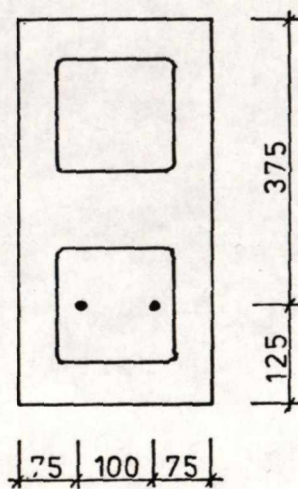
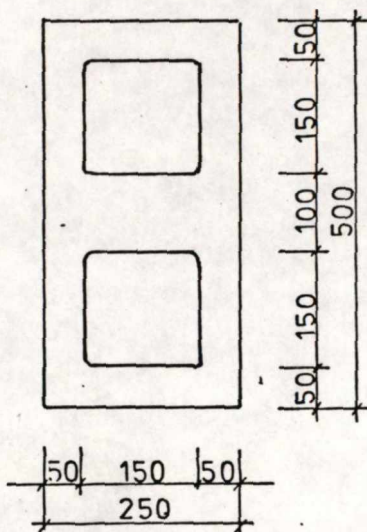
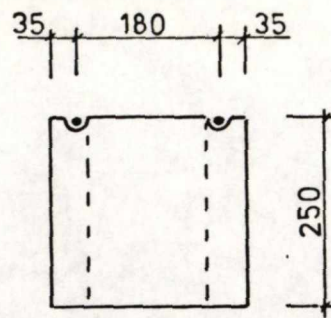
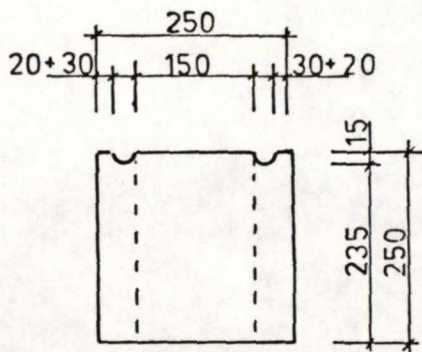
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77494513	837	30.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	90

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

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

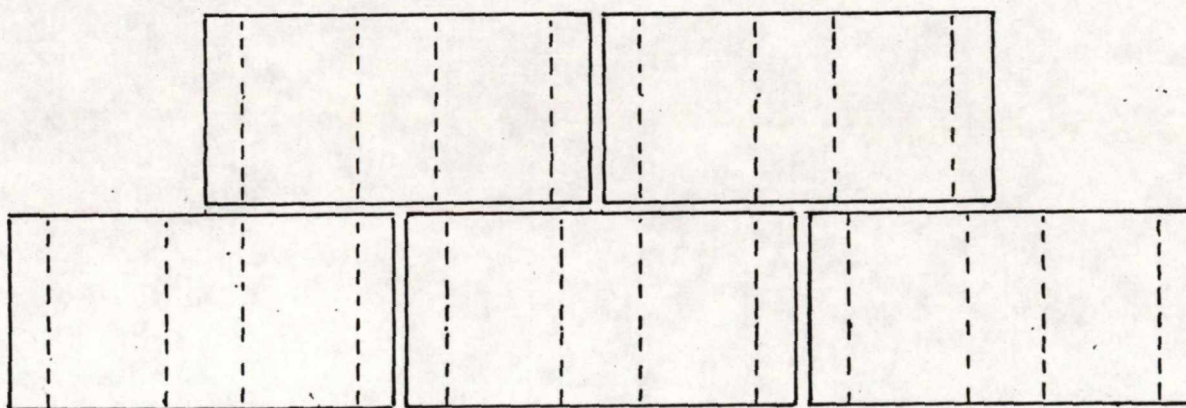
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





UARMERT

ARMERT



FORBAND MED 15mm FUGER

HENVISNINGER	APPROBERT	A.S SOLBASSENG	ASTRIDSV.1 OSLO 2
SVÖMMEBASSENG	- 9 JULI 1984	PROSJEKTERINGSGRUPPEN	
B x L x D = 5 x 10 x 15	Oppgård Bygningsskole	MÅL	TEGN. NR
		DATA	2
		SIGN. P.L.N.	REV.
			DATO
			SIGN.

MÅ 1:100

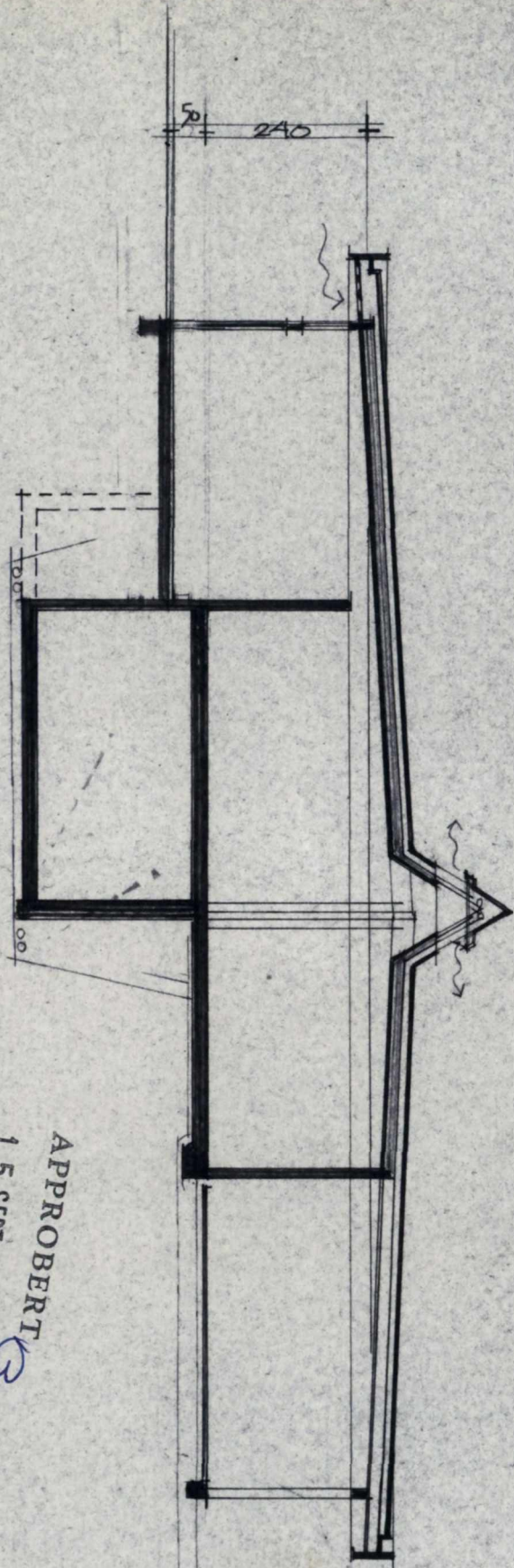
ENERGOLV INGERVOLVEMENI 90

REV. 7/6/78 *ES*

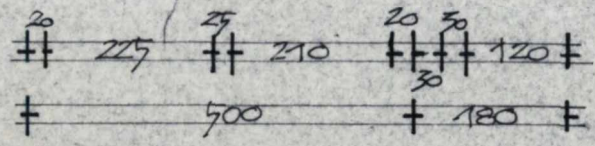
DRÖ 28/3/77  
PJE SAN SKOEN, ARKITERI MVAL

SMITTT

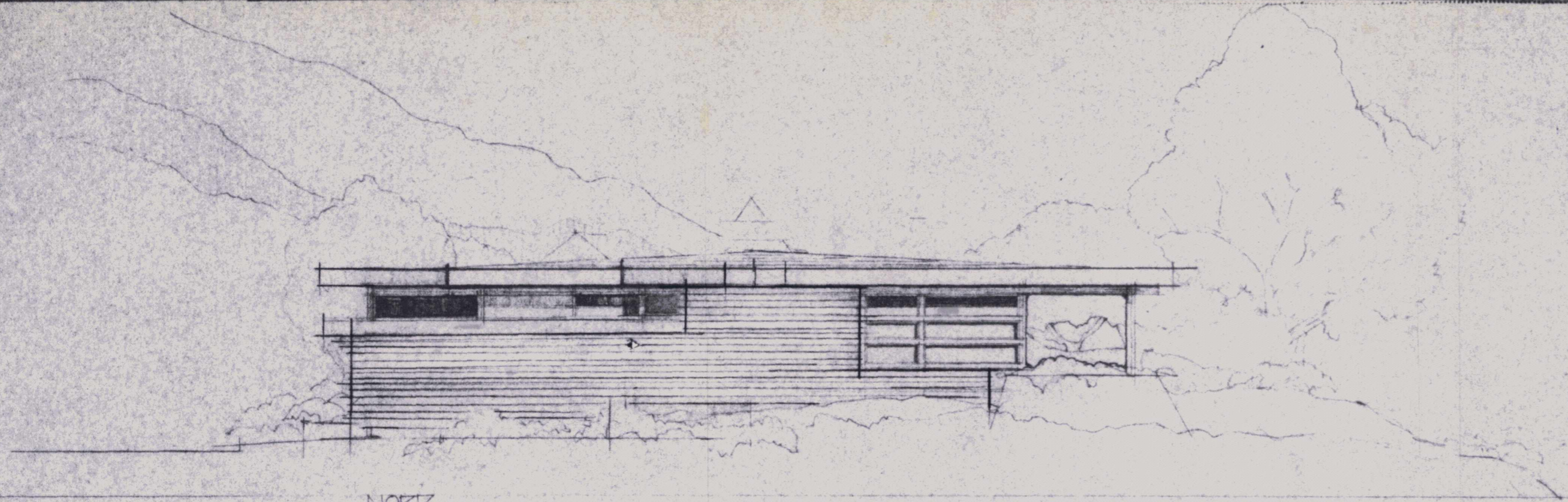
VILJA JUKKIRUSTI



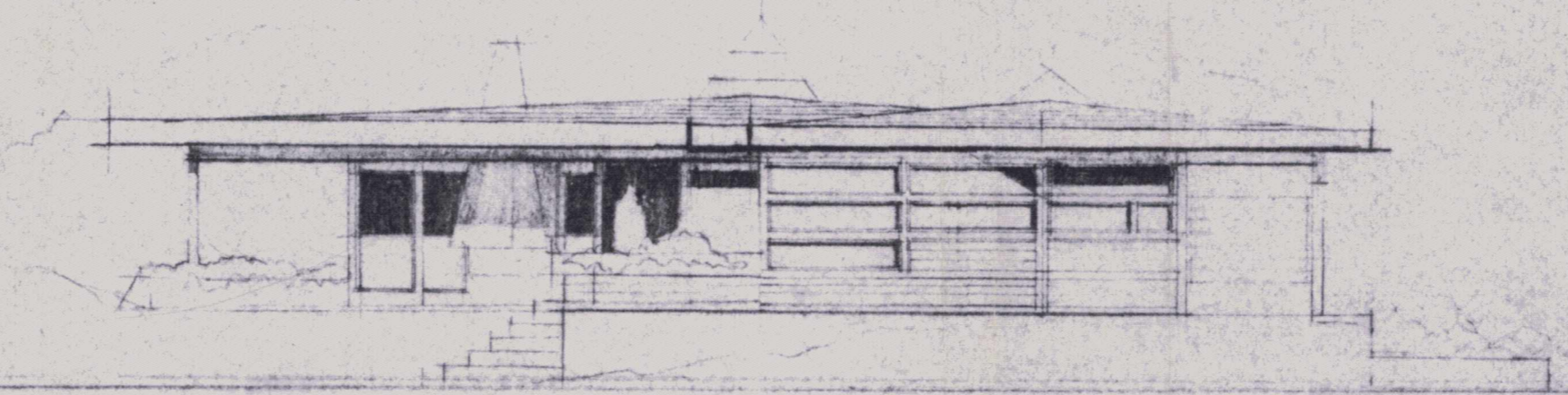
APPROBERT  
 15 SEPT. 1978  
 Oppegård Bygningråd



OPPEGÅRD KOMMUNE  
 teknisk avd.  
 04331 - 07.9.78  
 Arkiv



NØR



SØR

OPPEGÅRD KOMMUNE  
nr 00041 04.1.78

FAM. AUKRUST  
INGEKÖLTV. 90  
ENEBOIG

APPROBERT  
16 FEB 1978  
Oppegård Byggningsråd

FASADER  
MÅL 1:100

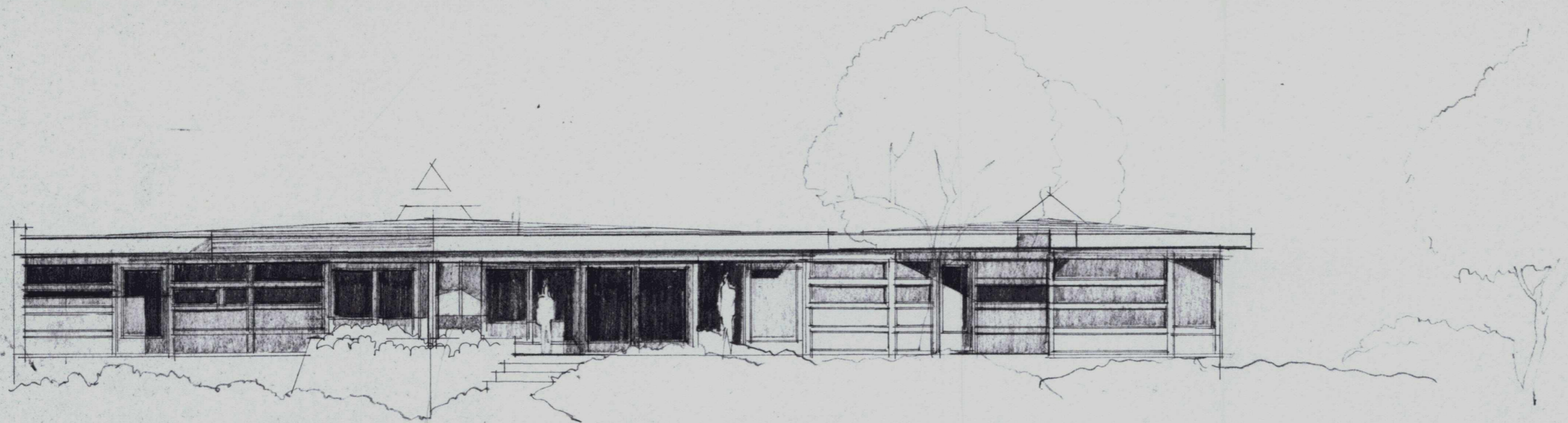
OSLO 28/5/77

OLE JAN SKOGEN  
ARKITEKT MVAL  
LERSØLVZ OSLO 8  
TEL. 236755

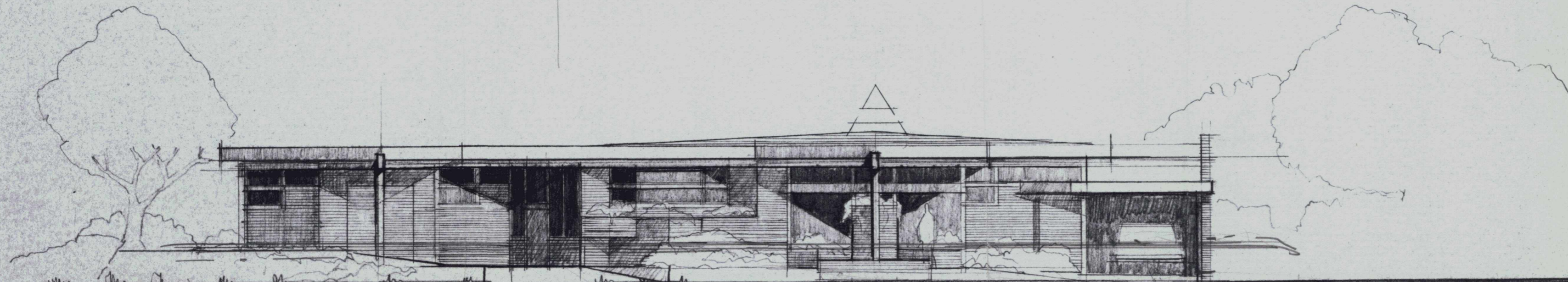
VILLA AUKRUST

FASADER

B15 1083



VEST



ØST

APPROB  
16 FEB 1978  
Ospegård Bygningråd

OSPEGÅRD KOMMUNE  
TEKNIKKONTOR  
nr 00041 04.1.78  
Arkiv

H.M. AUUKUST  
ENEBOEIG  
INGIERKOLLIN 90  
G.NR. 47/B.NR. 285

FASADER  
MÅ 1:100  
OSLO 28/12/77

OLE JAN SKOGEN  
ARKITEKT MNA  
TERSOBY 2 OSLO 8  
TEL. 236755

VILLA AUKRUST

FASADER

B15 104

0.K. 7 1/2" x 4"  
8" BREDTAK

EVT. STØTTEMUR

0.K. TRAPPEREIS

BOLIG HUS

A-A

A-A

A-A

15 CM  
BETONG

0.K. TAK

95

98

93,5

98

93,5

98

93,5

98

93,5

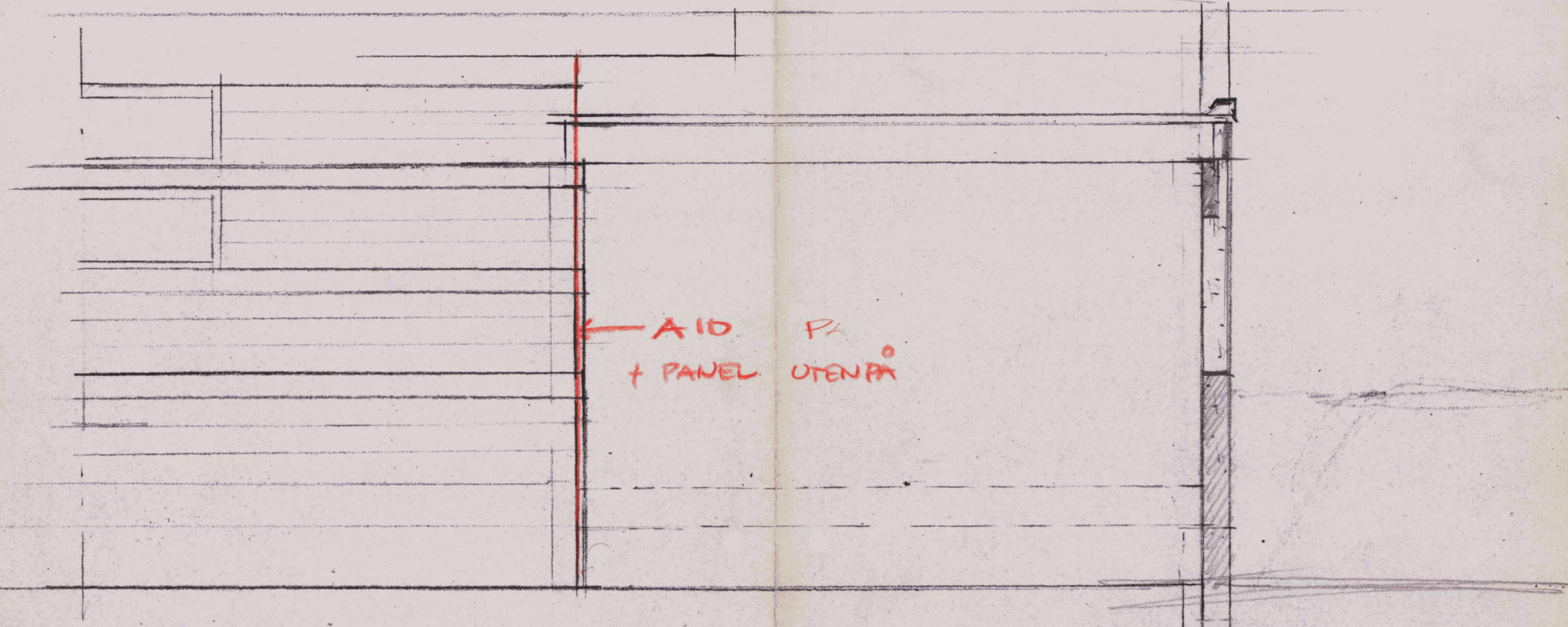
0.K. GULV

160

03355 33.1179

B1

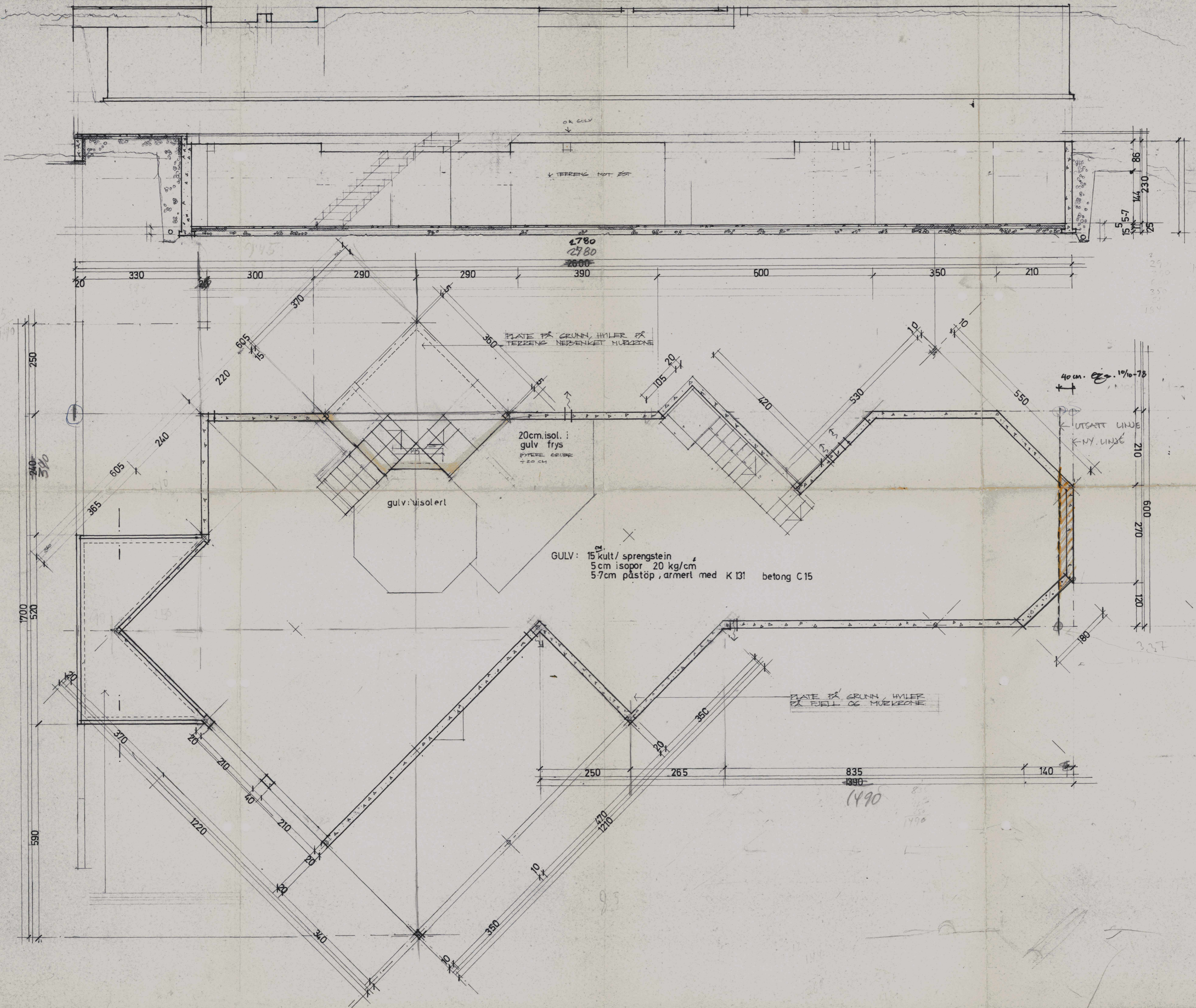
22/11-79



← A 10 PÅ  
+ PANEL UTEN PÅ

03350 30.1179  
Arkiv

B2  
22/11-79



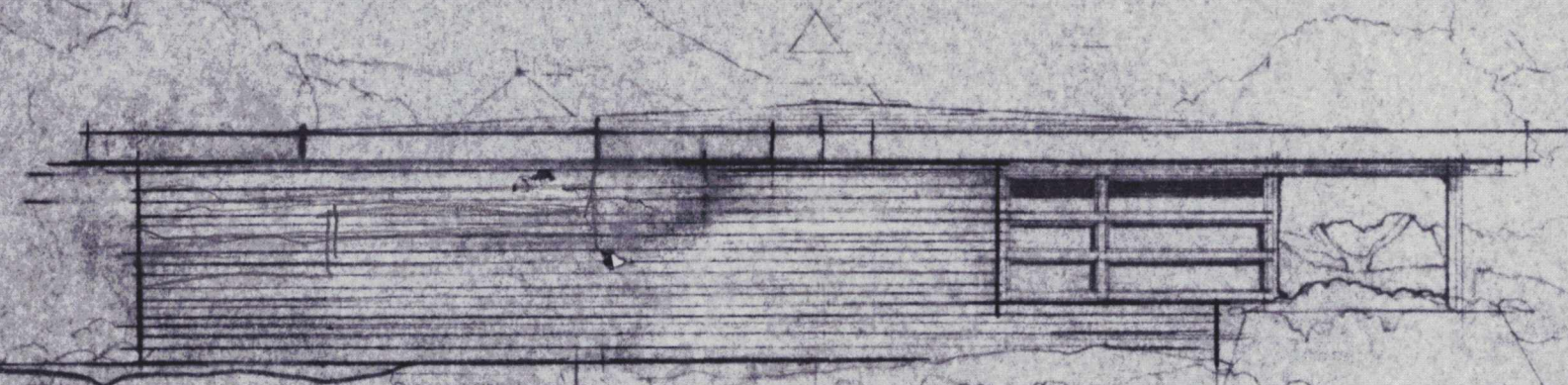
OPPEGÅRD KOMMUNE  
 Teknisk avd.  
 05 007 - 16 1078  
 Arkiv

VILLA AUKRUST  
 INGIERKOLLVN.  
 KOLLEGTN

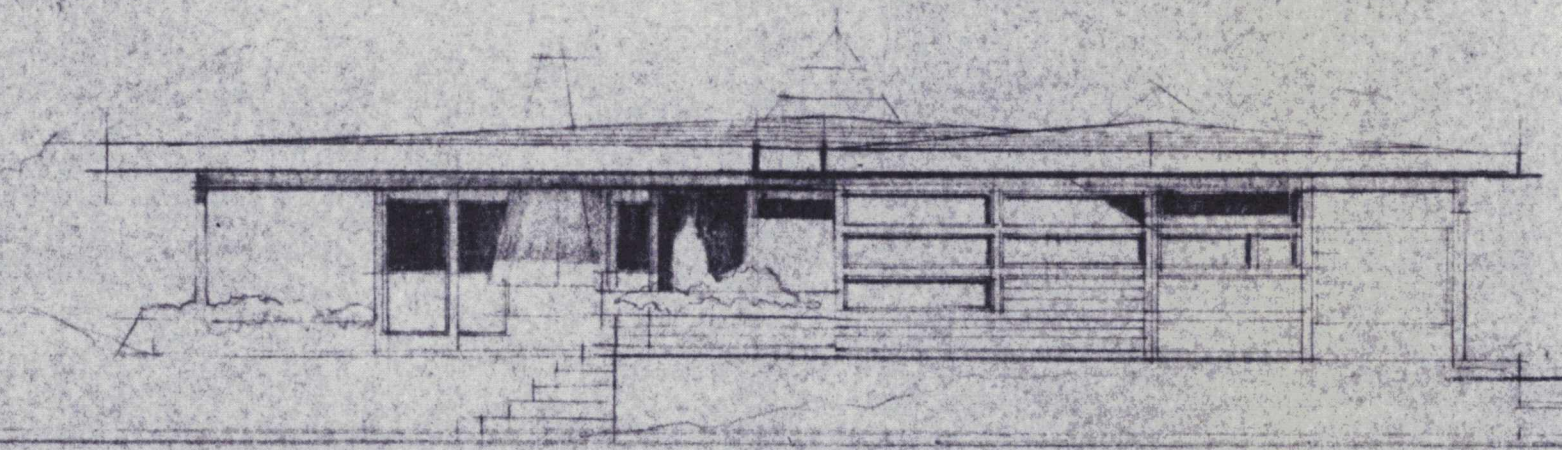
GRUNN-  
 MUR

1/10/78  
 MÅL 1:50  
 OSLO 14/2/78  
 OLE JAN SKOGEN  
 ARKITEKT M.N.A.L.  
 LERSØLVN. 2. ODEL  
 TELF. 234753 OSLO  
 TELF. 11089 NOTODEN

B15 OI



NØR



SØ

VILLA AUKRUST

FASADER

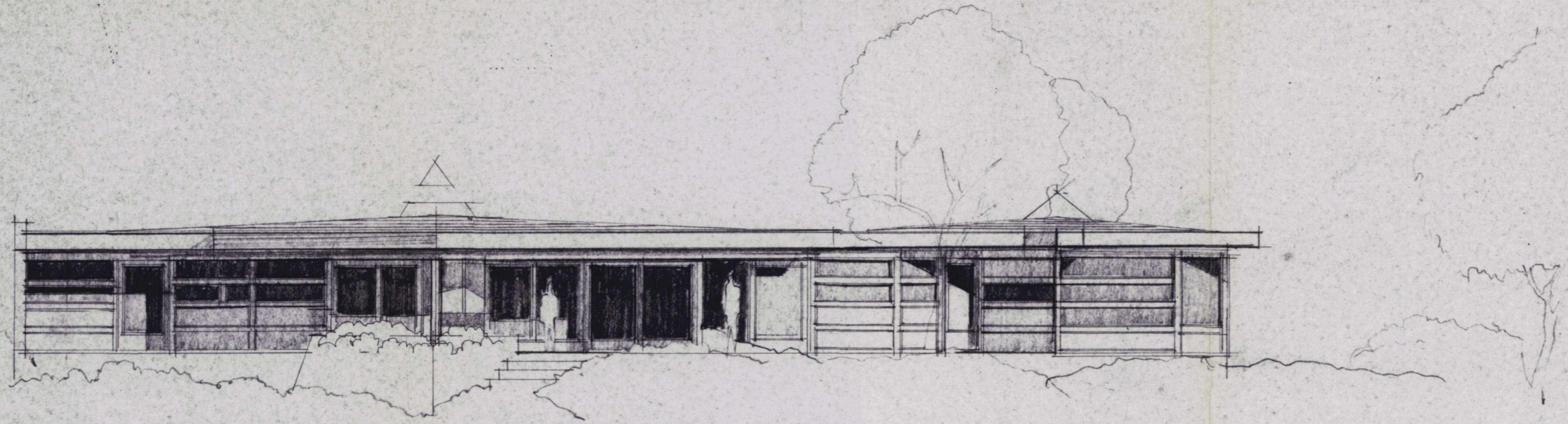
APPROBERT <sup>B</sup>  
15 SEPT. 1978  
Oppegård Bygningråd

FAN. AUKRUST  
INGIERKOLV. 90  
ENEBOLIG

OPPEGÅRD KOMMUNE  
04331 - 07.9.78  
Arkiv

FASADER  
MÅL 1:200  
OSLO 28/3/77  
OLE JANS SKOGEN  
ARKITEKT MNAL  
LERSØLVZ OSLO 8  
TEL. 236755  
5/8/78 022

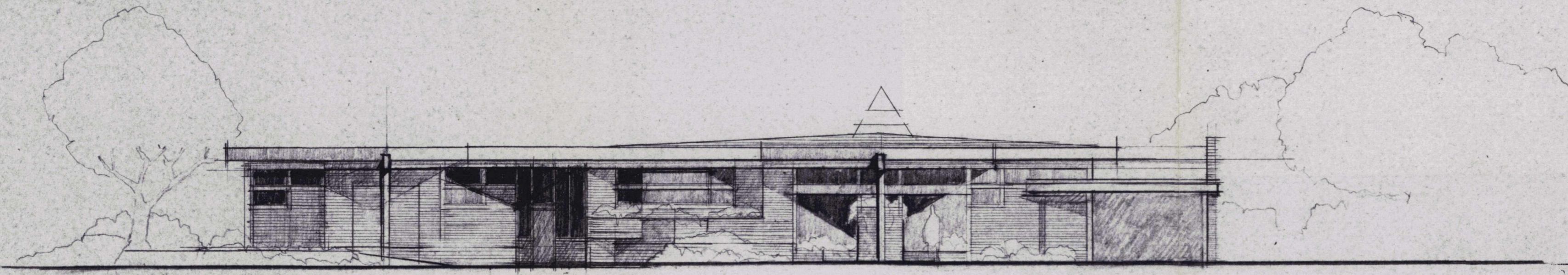
015 102



VEST

APPROBERT **B**  
15 SEPT. 1978  
Oppg. f. byggesak

FAM. AUKRUST  
ENEBOLEIG  
INGIERKOLLYN 90  
G.NR. 47/B.NR. 285



ØST

FASADER  
MÅ 1:100  
ØSLO 28/12/77

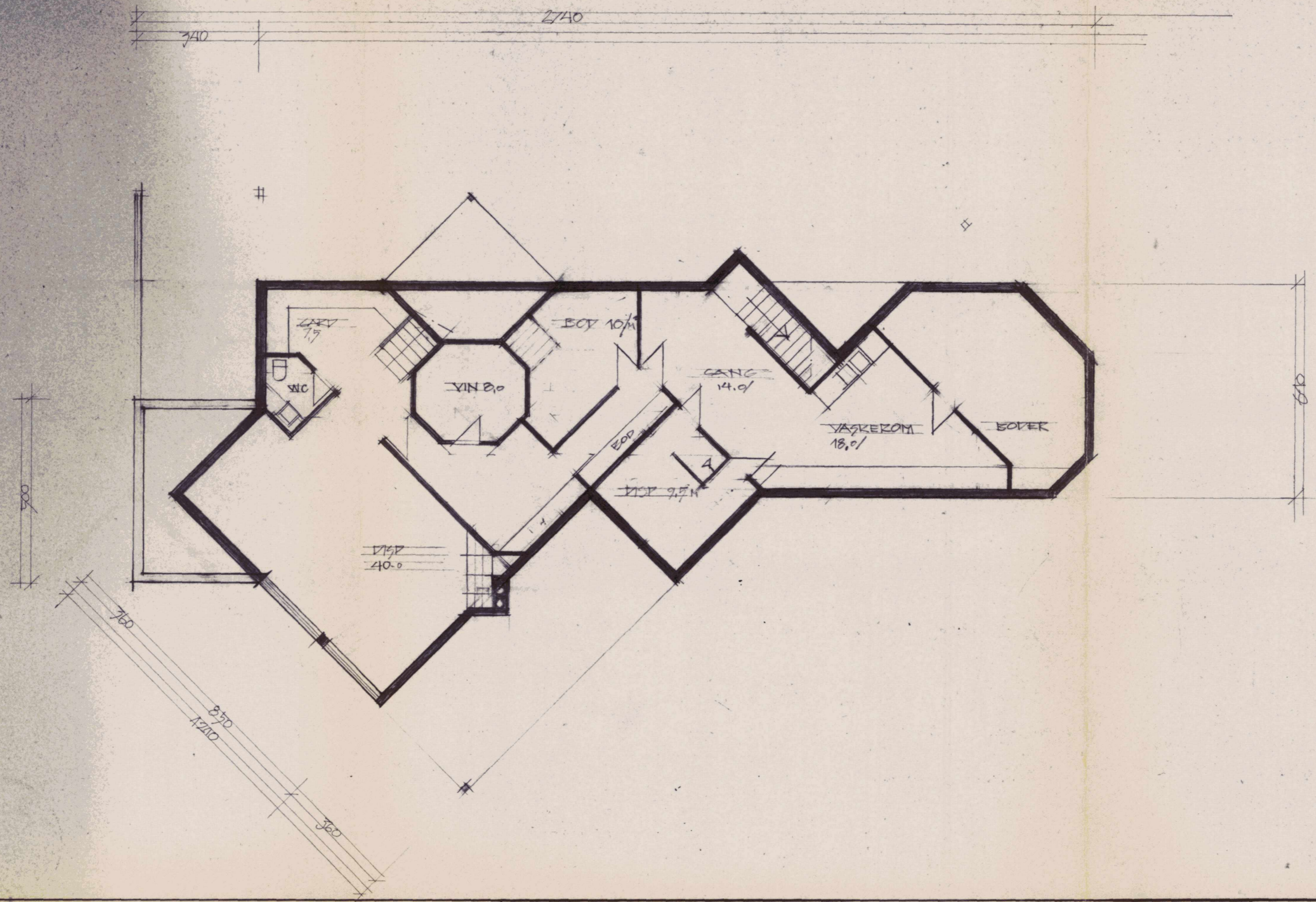
OLE JAN SKOGEN  
ARKITEKT MNA  
ERSOLV 2 OSLO  
TEL. 236757  
5/11/78

OPPEGÅRD KOMMUNE  
teknisk avd.  
04331 - 07.9.78  
Arkiv. ....

VILLA AUKRUST

FASADER

015 104



Byggesaken bedømt under  
 gangsak. 1. 10. 78

Jan Skoger  
 FAM. AUKRUST  
 ENERDIG  
 INGERLOVN. 90  
 GNR. 47/BNR 285

PLAN U.F. 18  
 MÅL 1:100

03511 20.1082  
 Arkiv

03.0 29/2/77  
 REVISERT 7/8/78  
 7/7/82  
 KJØLT 24/9/82

OLE JAN SKOGER  
 ARKITEKT M.N.A.  
 PERSOLVN. 2, OSLO  
 TELF. 23 67 53, OSLO  
 TELF. 11 089, NOTODDEN

015 10213

REVISERT



BYGG 64/77

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <b>Ingierkollan . 90</b>		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr <b>47/285</b>			
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Bygningens art <b>Boligbygg</b>	Dato for søknad <b>2.1.78</b>	Dato for vedtak <del>15/78</del> <b>16.2.78</b>	Sak nr. <b>15/78</b>	
Byggherre <b>Thea og Lars Aukrust</b>		Adresse <b>Ingierkollvn. 90, 1410 Kolbotn</b>		Tif.	
Anmelder <b>Ole Jan Skogen, ark. mal</b>		Adresse <b>Wn. Thranesgt. 10, Oslo 1</b>		Tif.	
Ansvarshavende <b>Per O. Andersen</b>		Adresse <b>Vei 4239, Oslo 12</b>		Tif.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: **1. etg. Fullstendig byggemelding mottatt 4.1.78.**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Det meldes fra om kontroll av underetg. når etagen er ferdig innredet og klar til å tas i bruk.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato <b>Kolbotn</b>	Stempel <b>6.12.82</b>	Underskrift <i>Gunnar Salthaug</i> <b>Gunnar Salthaug</b> bygn.ingenj.
--------------------------------	---------------------------	---

Besiktiget 28.10.82 Kari Myhre Hellem *Kari Myhre Hellem*

Sendes til <b>x drifts- og vedl.h.sjefen</b>		<b>x oppmålingsvesenet</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggetøyvernmyndighet
			<input checked="" type="checkbox"/> Føbetenester

FERDIGATTEST

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

Bygg 177/84 JS/bs

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
<b>Ingierkollveien 90</b>		<b>47/285</b>		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
<b>Svømmebasseng</b>		<b>11.4.88</b>	<b>9.7.84</b>	<b>224/84 B</b>
Byggherre	Adresse		Tlf.	
<b>Thea Wenche Aukrust</b>	<b>Ingierkollveien 90, 1410 Kålbotn</b>			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
<b>ds</b>	<b>ds</b>			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
<b>F. Grann-Meyer</b>	<b>1420 Svartskog</b>			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
<b>Kolbotn</b>		<b>Etter fullmakt</b>	
<b>9.12.85</b>		<i>Gunnar Underskriftaug</i>	
		<b>Gunnar Underskriftaug</b>	
		<b>Bygningsinsp.</b>	
<b>Befaring Jan Sletten</b>			
<b>Ingeniør</b>			
Sendes til		<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsv. <input checked="" type="checkbox"/> Drifts- og vedl.	
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Byggesøknadsmyndighet	<input type="checkbox"/> Peiermester
<input type="checkbox"/> Ansvarshavende			

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



# Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 14.07.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

<b>Kommunenr.</b>	3207	<b>Gårdsnr.</b>	247	<b>Bruksnr.</b>	285	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ingierkollveien 90, 1410 KOLBOTN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPLAN2023 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023</a> )	
<b>Navn</b>	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	03.05.2023	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 797 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H110
	<b>KPSikring</b>	Nedslagsfelt drikkevann
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 797 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_7
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_2
	<b>KPFare</b>	Flomfare

---

**Delareal** 1 797 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende  
**Områdenavn** KANTORSLETTA

---

**Delareal** 531 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø  
**KPHensynsonenavn** H570\_3

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	KPLAN2023 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2023</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	4707 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=4707">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=4707</a> )
<b>Navn</b>	DEL AV KANTORFELTET
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.03.1974
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5291/4707_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5291/4707_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 797 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



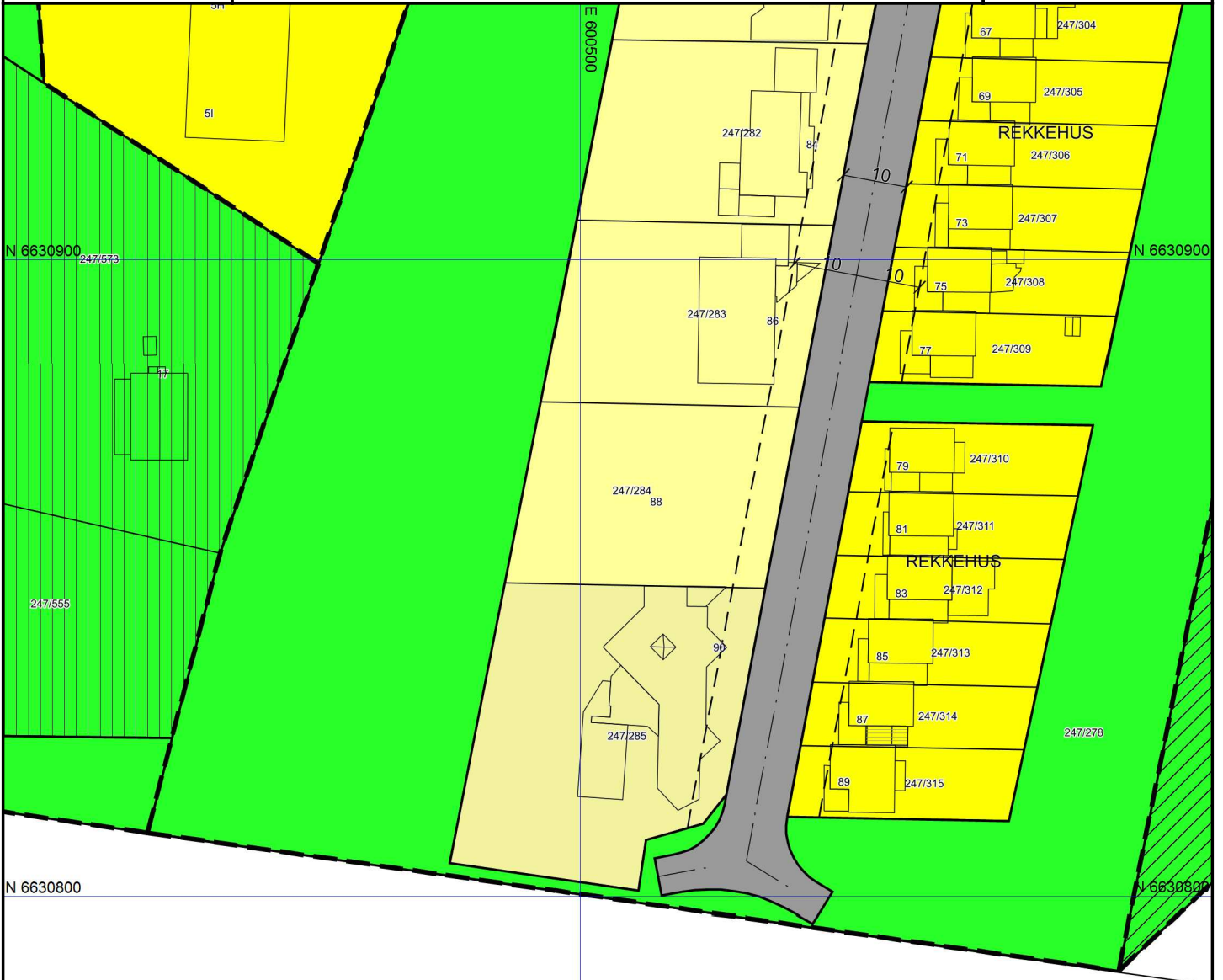
# Reguleringsplankart



Eiendom: 247/285  
Adresse: Ingierkollveien 90  
Dato: 14.07.2025  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2025

E 600500





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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Felles lekeareal for barn

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



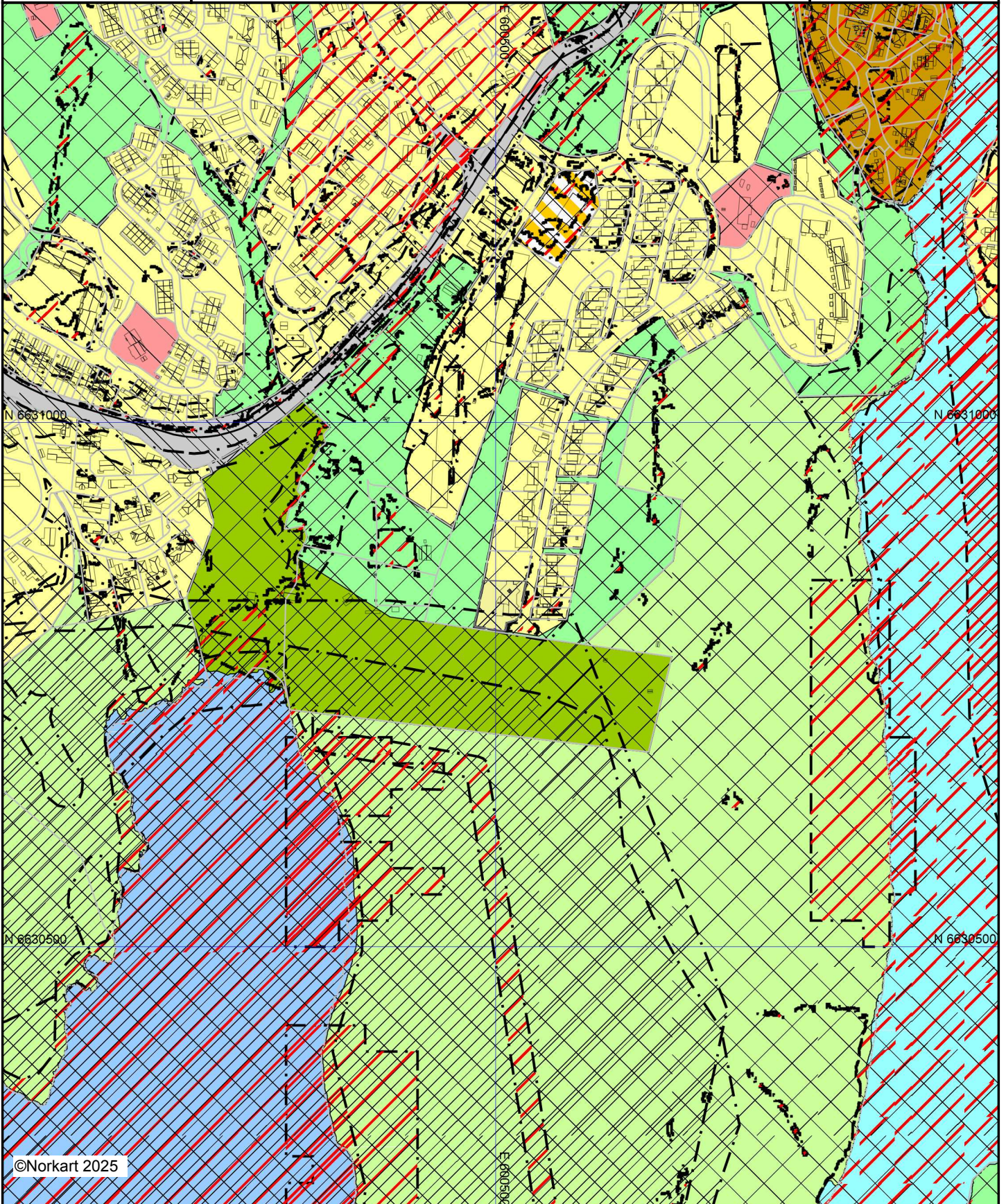
Nordre Follo kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 247/285  
Adresse: Ingierkollveien 90  
Dato: 14.07.2025  
Målestokk: 1:5000























UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Sentrumsformål - næværende
-  Tjenesteyting - næværende
-  Idrettsanlegg - næværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - næværende
-  Veg - næværende
-  Bane - næværende
-  Naturområde - næværende
-  Friområde - næværende
-  LNFR-areal - næværende
-  Drikkevannr - næværende
-  Friluftsområde - næværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende
-  Hovedveg tunnel - næværende

Etter fullmakt

  
Orjan Miljeteig-Olssen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR ØSTRE DEL AV KANTORFELTET - DEL 4 - .

- § 1. Grense for reguleringsplanen er vist på kartet med reguleringsgrense.
- § 2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandlinjer og i forhold til veier og plasser som vist på planen.

Boligområder.

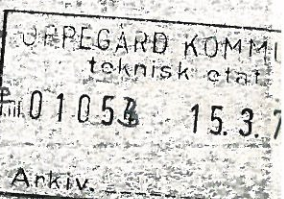
- § 3. Bebyggelsen skal ha et enhetlig preg og takene skal være flate eller med en takvinkel inntil 15°.
- § 4. Bygningers grunnmurshøyde og gesimshøyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer eller trafikken. Verdifull og karakteristisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- § 6. Det tillates ikke oppsatt gjerder. De enkelte tomtegrenser kan likevel markeres med beplantning eller enkle trestakitt. Event. trestakitt skal ha mest mulig enhetlig preg og må godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. Foruten garasje skal det til hver bolig være biloppstillingsplass for en bil.
- § 8. Rekkebebyggelse.
- a) Rekkebebyggelsen plasseres innenfor de enkelte felter som vist på planen. Bebygget grunnflate inkl. garasje skal for de enkelte rekkehusparseller ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Det tillates bygget inntil 2 etasjer + underetasje.
- b) Garasjene utformes som mellombygg mellom de enkelte boligenheter og skal i form, materialer og fasadebehandling ha enhetlig preg i forhold til våningshus.

§ 9. Eneboligbebyggelse.

- a) Eneboligene skal være frittliggende i 1 etasje med event. underetasje.

Tilfluktsrom kan event. bygges inntil enebolig.

- b) Bebygget grunnflate, ekskl. garasje, kan for de enkelte tomter være inntil 180 m<sup>2</sup>.



- c) Garasjene skal være bygd inntil våningshus og ikke overstige 36 m<sup>2</sup>.  
Våningshus og garasje på samme eiendom skal i form, materialer og fasadebehandling ha enhetlig preg.

#### Friområder.

- § 10. Innenfor friområdet skal anlegges sandlekeplasser som anført i Oppegård kommunes vedtøkt til bygningslovens § 69.3. Disse skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med feltet forøvrig.
- § 11. Ved parkmessig behandling skal det utarbeides hageplan som før arbeidet igangsettes, skal godkjennes av bygningsrådet. Det tillates i den forbindelse opparbeidet gangveier og stier som ikke fremgår av reguleringsplanen.
- § 12. Oppsetting av reklameskilt, boder, kiosker etc. tillates ikke.

#### Fellesbestemmelser.

- § 13. Transformatorbokser og andre anlegg for el-verk, televerk osv. skal plasseres så diskret som mulig.
- § 14. I tillegg til disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Oppegård kommunes vedtekter til bygningsloven.
- § 15. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.
-



**Nordre Follo**  
kommune

**Kommuneplanens arealdel  
Nordre Follo 2023-2034**

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

# Innhold

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

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

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

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

# Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

# Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

## § 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

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

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

### **Unntak:**

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

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

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

# Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

## § 2 Krav om reguleringsplan

### § 2.1 Plankrav

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

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

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

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

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

### § 2.2 Sone for felles planlegging

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

### § 2.3 Områderegulering

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

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810\_1 og H820\_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810\_3 og H820\_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430\_3, og 14 og 15 H810\_10 og H820\_10)

## § 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

## **§ 4 Krav til tekniske løsninger**

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

### **§ 4.1 Separate avløpsanlegg**

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

### **§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)**

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 4.3 Flomveier**

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

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

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

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

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

Temakart 7 (H320\_1 Byggeforbudssone flom og H310\_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310\_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310\_2 Kvikkleiresone og H310\_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

#### **§ 4.4 Blågrønn faktor**

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

#### **§ 4.5 Blågrønn struktur**

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

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

#### **§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme**

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

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

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

#### **§ 4.7 Solceller og solfangere**

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

### **§ 5 Rekkefølgebestemmelser**

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

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

### **§ 6 Byggegrenser**

#### **§ 6.1 Offentlige veier**

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

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

### Byggegrenser langs offentlige veier

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

### § 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

- a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
- Assurtjern
  - Gjersjøen
  - Gjersjøelva
  - Nærevann
  - Midsjøvann
  - Rullestad tjern
  - 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–Rullestad tjern–Gjersjøen
  - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
  - Bukkestijtjern–Vevelstad stasjon
  - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
  - Tussebekken/Sætrebekken
- c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotntjernet
  - Kantorbekken
  - Skredderstubekken
  - Greverudbekken
  - Skillebekk
- d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

### § 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

## **§ 7 Boligbebyggelse**

### **§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger**

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

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

### **§ 7.2 Boenheter på bakkeplan**

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m<sup>2</sup>. Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

### **§ 7.3 Hybler**

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

### **§ 7.4 Arealbruk**

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

## **§ 8 Atkomst til bruksenhet**

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

## **§ 9 Universell utforming**

### **§ 9.1 Bygninger**

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

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

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

### **§ 9.2 Utearealer**

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

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

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

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

### § 9.3 Friluftsanlegg

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

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

### § 9.4 Kulturbygg

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

### § 9.5 Kulturminner

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

## § 10 Krav til utearealer

### § 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

## § 10.2 Kvalitet

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

### § 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

## § 11 Lekeplasser

### § 11.1 Virkeområde

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

### § 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

### § 11.3 Arealkrav

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

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

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

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

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

### § 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

### § 11.5 Terreng

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

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

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

### § 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

### § 11.7 Plassering og utforming

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

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

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

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

#### **§ 11.8 Trinnvis utbygging**

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

### **§ 12 Barn og unge**

#### **§ 12.1 Utearealer**

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

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

#### **§ 12.2 Stier og snarveier**

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/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 m<sup>2</sup> på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

##### **b) Utforming**

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

##### **c) Lys**

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

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

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

##### **d) Plassering og størrelse**

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

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

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

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

e) Antall

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

f) Vedlikehold og fjerning

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

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

## § 15 Parkering

### § 15.1 Virkeområde

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

### § 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

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

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

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

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

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

b) Gjesteparkering

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

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

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

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m<sup>2</sup> BRA

d) El-tilrettelegging

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

e) Sambruk

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

f) Plassering og utforming

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

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

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

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

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

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

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

#### *Biloppstillingsplasser*

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

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

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

#### *Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne*

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

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

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

#### *Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere*

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

### **§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 16 Krav til miljø og estetikk

### § 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønstruktur og landemerker.

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

### § 16.2 Støy

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

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

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

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

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

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

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

#### Plassering

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

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

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

#### Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

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

#### Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

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

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

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

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

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

### § 16.3 Luftkvalitet

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

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

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse

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

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

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved 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) Terrengetilpasning

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

#### b) Friområder og parker

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

### § 16.6 Arealnøytralitet

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

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

### § 16.7 Lysforurensning

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

## § 17 Kulturminner og kulturmiljø

### § 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

### § 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570\_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

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

### § 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570\_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

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

#### **Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke**

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

#### **Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke**

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

#### **§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)**

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570\_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

##### Kråkstad middelalderkirkested

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

##### Gamle Mossevei langs Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

#### **§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden**

For eiendommer markert med hensynssone H570\_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

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

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

## § 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

### § 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m<sup>2</sup> BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

### § 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.4 Økologisk kompensasjon

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

### § 18.5 Matjord

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

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

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

#### **§ 18.6 Masseforvaltning**

Reguleringsplaner skal:

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

#### **§ 18.7 Vassdrag**

Reguleringsplaner skal:

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

#### **§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap**

Reguleringsplaner skal:

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

#### **§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp**

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

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

#### **§ 18.10 Barn og unge**

Reguleringsplaner skal:

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

#### **§ 18.11 Universell utforming**

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

### § 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

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

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

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

### § 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

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

### § 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m<sup>2</sup> BRA, skal:

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

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

### § 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekklister for helsekonsekvensvurderinger.

#### **§ 18.17 Trafikk**

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

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

#### **§ 18.18 Støy**

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

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

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

#### **§ 18.19 Luftkvalitet**

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

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

#### **§ 18.20 Elektromagnetisk stråling**

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

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

### **§ 18.21 Variert boligsammensetning**

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

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

### **§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking**

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

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

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

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

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

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

### **§ 18.23 Renovasjon**

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

### **§ 18.24 Brann og redning**

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

# Bestemmelser til arealformål

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

## § 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

### § 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

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

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

### § 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

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

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

#### a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

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

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

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

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m<sup>2</sup> BYA eller 400 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

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

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

# Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

## § 20 Sikringssoner

### § 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

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

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

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

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

### § 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

#### **HENSYNSSONE H130\_1 TUNNELVEGG FOR E6**

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

#### **HENSYNSSONE H130\_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN**

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

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

#### **HENSYNSSONE H190\_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)**

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

#### **HENSYNSSONE H190\_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)**

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

#### **HENSYNSSONE H190\_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNsledning (Temakart 2)**

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

#### **HENSYNSSONE H190\_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)**

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

## **§ 21 Støysoner**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 22 Faresoner

### § 22.1 Flomfare, H320\_1 og H320\_2 (Temakart 7)

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

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

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

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m<sup>2</sup>, skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m<sup>2</sup>, med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

#### HENSYNSSONE H320\_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

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

#### HENSYNSSONE H320\_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

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

### § 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

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

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

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

#### **HENSYNSSONE H310\_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE**

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

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

#### **HENSYNSSONE H310\_2 KVIKKLEIRESONE**

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

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

#### **HENSYNSSONE H310\_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG**

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

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

### **§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)**

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

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

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

## § 23 Infrastruktursoner

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

#### HENSYNSSONE H430\_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

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

#### HENSYNSSONE H430\_2 FLØYSBONN

I fortettingsområde Fløysbonn (H810\_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

#### HENSYNSSONE H430\_3 SKI ØST

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

#### HENSYNSSONE H430\_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

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

## § 24 Soner med angitte særlige hensyn

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

### § 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

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

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

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

### § 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

#### HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

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

#### **HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER**

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

#### **HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER**

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

### **§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)**

#### **HENSYNSSONE H570\_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570\_1)**

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

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

#### **HENSYNSSONE H570\_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570\_2)**

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

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

#### **HENSYNSSONE H570\_3 KULTURLANDSKAP**

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

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

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

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

#### **HENSYNSSONE H570\_4 HISTORISKE VEIFAR**

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

#### **HENSYNSSONE H570\_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER**

*For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.*

#### **HENSYNSSONE H570\_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)**

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

##### **Kråkstad kirkested**

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

##### **Gamle Mossevei langs Gjersjøen**

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

#### **HENSYNSSONE H570\_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570\_7)**

*For eiendommer markert med hensynssone H570\_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.*

## **§ 25 Båndleggingssoner**

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

#### **HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE**

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

### **§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)**

#### **HENSYNSSONE H720-1**

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

#### **HENSYNSSONE H720-2**

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

#### **HENSYNSSONE H720-3**

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

#### **HENSYNSSONE H720-4**

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

#### **HENSYNSSONE H720-5**

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

#### **HENSYNSSONE H720-6**

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

#### **HENSYNSSONE H720-7**

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

#### **HENSYNSSONE H720-8**

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

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

#### **HENSYNSSONE H730**

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

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

### **§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)**

#### **HENSYNSSONE H740**

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

## **§ 26 Gjennomføringssoner**

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

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

#### **HENSYNSSONE H810\_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_2 ORMERUDVEIEN**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_3 FLØYSBONN**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_5 BERGHAGAN**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_6 ØSTRENG GÅRD**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_7 VARDÅSVEIEN**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_8 KIRKEVEIEN NORD**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_9 SKORHAUGÅSEN**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_10 SKI ØST**

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

#### **HENSYNSSONE H810\_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE**

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

### **§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)**

#### **HENSYNSSONE H820\_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD**

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

#### **HENSYNSSONE H820\_2 ORMERUDVEIEN**

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

#### **HENSYNSSONE H820\_3 FLØYSBONN**

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

#### **HENSYNSSONE H820\_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE**

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler området 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 grønnsstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

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

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

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

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

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

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

#### **HENSYNSSONE H820\_10 SKI ØST**

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

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

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

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

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

## **Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder**

(plan- og bygningsloven § 11-8)

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

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

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

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

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

## Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

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

**HENSYNSZONE H570\_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ**

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

**HENSYSSONE H570\_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)**

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

**HENSYSSONE H570\_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)**

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

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

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	INGIERKOLLVEIEN 90	Beregnet areal	1797.3
Etablert dato	18.12.1974	Historisk oppgitt areal	1798
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 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
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	247/285
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	247/285
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	08.04.1991			0217-47/541, 247/285
Sammenslåing				
Skylddeling	18.12.1974			247/278 (-1798), 247/285 (1798)
Skylddeling				

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630825.25	600504.28	0	Ja	1797.3	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OTTESTAD TOM ERIK F130160*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ingierkollveien 90 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
OTTESTAD LISE-LOTT K F180960*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ingierkollveien 90 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Ingierkollveien 90

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	706 Kantoråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	149546103		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1981
---	-----------	--	----------------	------------------	------------

**1: Bygning 149546103: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.11.1981**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	358
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	358
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1981	05.12.1994

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ingierkollveien 90	H0101	247/285	358	9	1	3	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	181	0	181	0	0	0
U01	0	177	0	177	0	0	0



Skatteetaten

Dato  
16.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3207 NORDRE FOLLO**

Gnr 247      Bnr 285      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Ingierkollveien 90, 1410 KOLBOTN

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 360 025
Som sekundærbolig:	kr 9 440 100

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000