



50 SELVEIERLEILIGHETER

Innhold

Linåskollen	5
Velkommen til Langhus	8
Nærområdet	21
Kart over området	24
Landskapsarkitekten	33
Arkitektenes ord	36
Velkommen inn	39
Fordeler med å kjøpe nytt	41
Boligene	42
Etasjeplan	52
Situasjonsplan	58
Salgstegninger	60
Kvalitetsbeskrivelse	90
Informasjon til kjøper	98
Kontaktinformasjon	108



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Linåskollen er et område for deg som setter pris på å bo landlig og fredfullt, men samtidig sentralt og i kort avstand fra hovedstaden. De ulike boligene tilbyr løsninger for alle livsfaser, enten du er nyetablert og på jakt etter ditt første hjem, er en barnefamilie som trenger mer plass, eller du er godt voksen og ønsker deg en ny og lettstelt bolig.



Arkitektur og løsninger. Moderne arkitektur med tidløse og rene linjer vil prege byggene. Varierte størrelser og typer, legger godt til rette for at alle kan finne en bolig som passer.

Velkommen til Langhus

Velkommen hjem

Langhus er et levende og attraktivt område, med alt du trenger for en enkel og meningsfull hverdag i umiddelbar nærhet.

Barnehager, barneskoler og ungdomsskole, gjør stedet attraktivt for barnefamilier og matbutikk, frisør, restaurant og hagesenter rett i nærheten gir deg alt du trenger i hverdagen. På det nye nærsenteret finner du også take-away asiatisk mat, apotek og stort, nytt treningssenter. Langhus stasjon er et steinkast unna og tar deg raskt til byen om du skulle ønske det.

Bare fem minutter unna finner du Ski, som er utpekt til å være hovedsete i Follo. Ski er et sentrum av opplevelser og aktiviteter, enten du er ute etter shopping, en god middag eller en kulturell opplevelse.

For den aktive er det ikke langt til idrettshall, splitter ny svømmehall, fotballbaner, skatepark og skøyteis. Den nærliggende skogen gir en rolig pause i hverdagen og opplyste lysløyper gjør det mulig å nyte naturen både sommer, vinter, dag og kveld. Alt du trenger for et godt liv.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Når arbeids- dagene ligger bak deg og du har mer tid til å leve

Linåskollen er for deg som ønsker å nyte livet. Her kan du flytte rett inn i en moderne, praktisk leilighet med heis, lite vedlikehold og kort vei til både butikk, apotek, frisør og Langhus' triveligste togstasjon. Tenk å våkne med fuglekvitter i ørene, starte dagen med frokost på en lun balkong eller ta en rusletur med en hyggelig nabo. På Linåskollen er det lagt til rette for både sosiale møteplasser og stille stunder.

*Et sted der hverdagene blir litt enklere
- og livet litt rikere*



- ✓ Lettstelt bolig og minimalt med vedlikehold
- ✓ Sentral beliggenhet
- ✓ Grønne omgivelser
- ✓ Sosiale møteplasser og et inkluderende nabolag
- ✓ Heis fra underliggende parkeringskjeller og rett opp i boligetasjene



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Skap det livet du ønsker deg

Tenk deg å starte dagen med en kopp kaffe på terrassen, med fuglesang i bakgrunnen og skogen som nærmeste nabo, og samtidig vite at du bare er en liten togtur unna Oslo. Linåskollen er et helt nytt nabolag med et bredt utvalg av rekkehus og leiligheter i ulike størrelser og løsninger. På Linåskollen er det plass til alle, enten du skal inn i ditt aller første hjem, er barnefamilie på jakt etter mer plass, eller ønsker noe lettstelt og behagelig i en roligere fase av livet.

De to første byggetrinnene markerer starten på et større område som skal formes med tanke på både mennesker og miljø. Her er det lagt vekt på fremtidsrettet planlegging, slik at du blir en del av noe mer enn bare et boligprosjekt, du blir del av et fellesskap.

Et sted å starte, et sted å lande

For deg som skal ha ditt første hjem er Linåskollen et trygt og godt sted å begynne. Her bor du i lyse, nye, funksjonelle leiligheter med tidløs design, gjennomtenkte løsninger og god plass til drømmene dine. En splitter ny bolig gir minimalt med vedlikehold slik at du kan bruke tiden til det du har lyst til.

*Skap ditt første hjem på Linåskollen,
dine første minner og din egen fremtid.*



- ✓ Minimalt med vedlikehold i mange år
- ✓ Trygg investering for fremtiden
- ✓ Kort vei til tog og buss, kort vei til Oslo
- ✓ Nytt og sosialt nabolag



- ✓ Kort vei til skole, barnehage og aktiviteter
- ✓ Flere trygge og grønne lekeplasser
- ✓ Kort vei til marka
- ✓ Trygt og rolig nabolag
- ✓ Nærhet til offentlig kommunikasjon

Senk skuldrene, på Linåskollen er det trygt å vokse opp

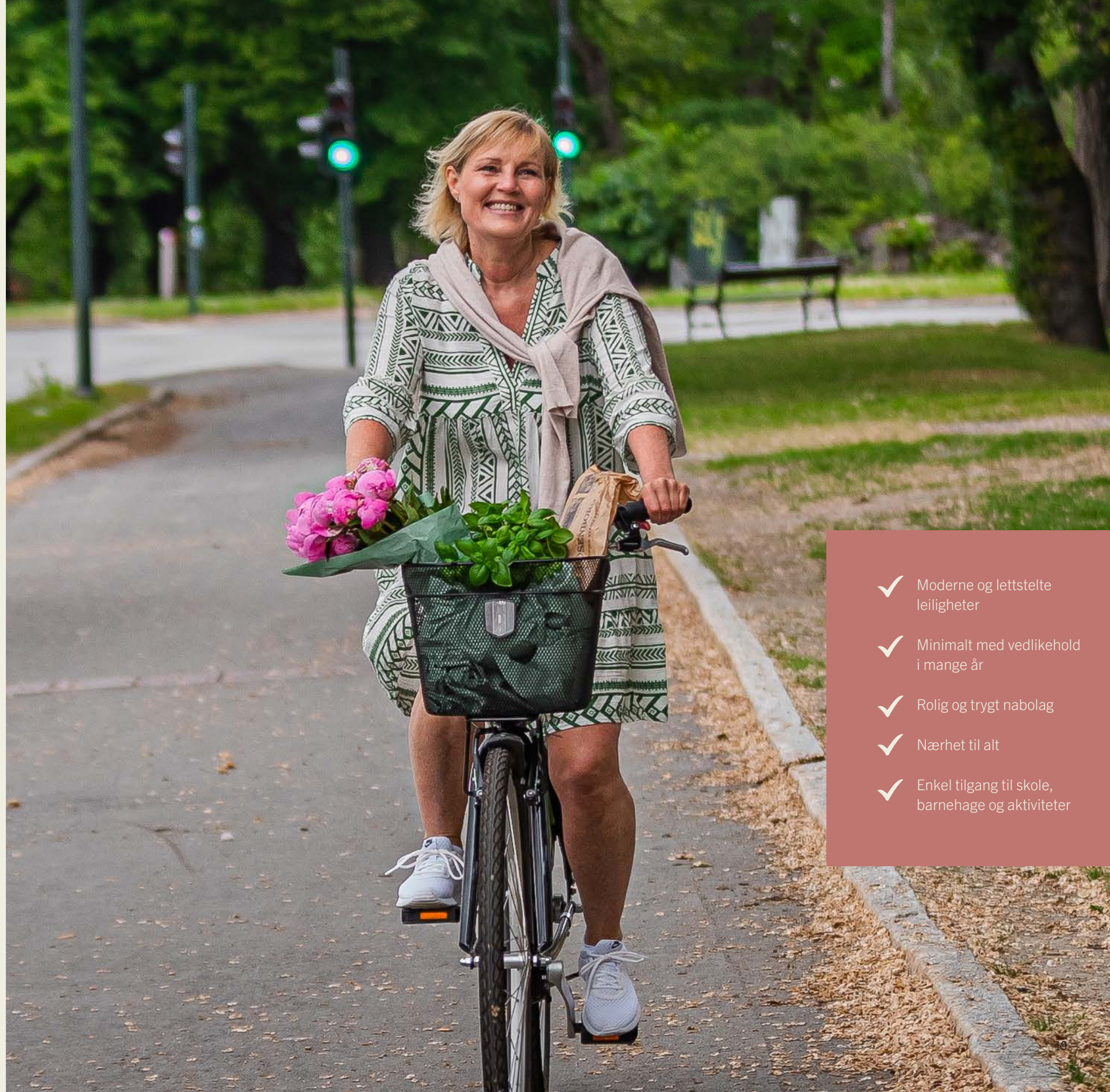
Linåskollen er perfekt plassert for barnefamilier som setter pris på kort vei til både skole, barnehage og det du måtte trenge i hverdagen. Med moderne leiligheter og rekkehus tett ved natur og et uteområde som er skapt for lek og utforskning, ligger alt til rette for at familien skal trives og skape minner som varer livet ut.

Et hjem der minnene skapes, og familien kan vokse.

Et nytt kapittel, en ny start?

Noen ganger tar livet en annen retning. Kanskje er du på vei inn i en hverdag med barn på flyttelasset og et behov for en ny og trygg start. Da er Linåskollen et trygt sted å lande. Her får du moderne, lettstelte boliger med kort vei til skole, fritidsaktiviteter og alt barna trenger i hverdagen, samt sosiale fellesarealer hvor du kan slå av en prat med naboene mens barna bolttrer seg på lekeplass eller koser seg inne hos hverandre.

For deg og det nye livet du skal bygge.



- ✓ Moderne og lettstelte leiligheter
- ✓ Minimalt med vedlikehold i mange år
- ✓ Rolig og trygt nabolag
- ✓ Nærhet til alt
- ✓ Enkel tilgang til skole, barnehage og aktiviteter



NÆROMRÅDET

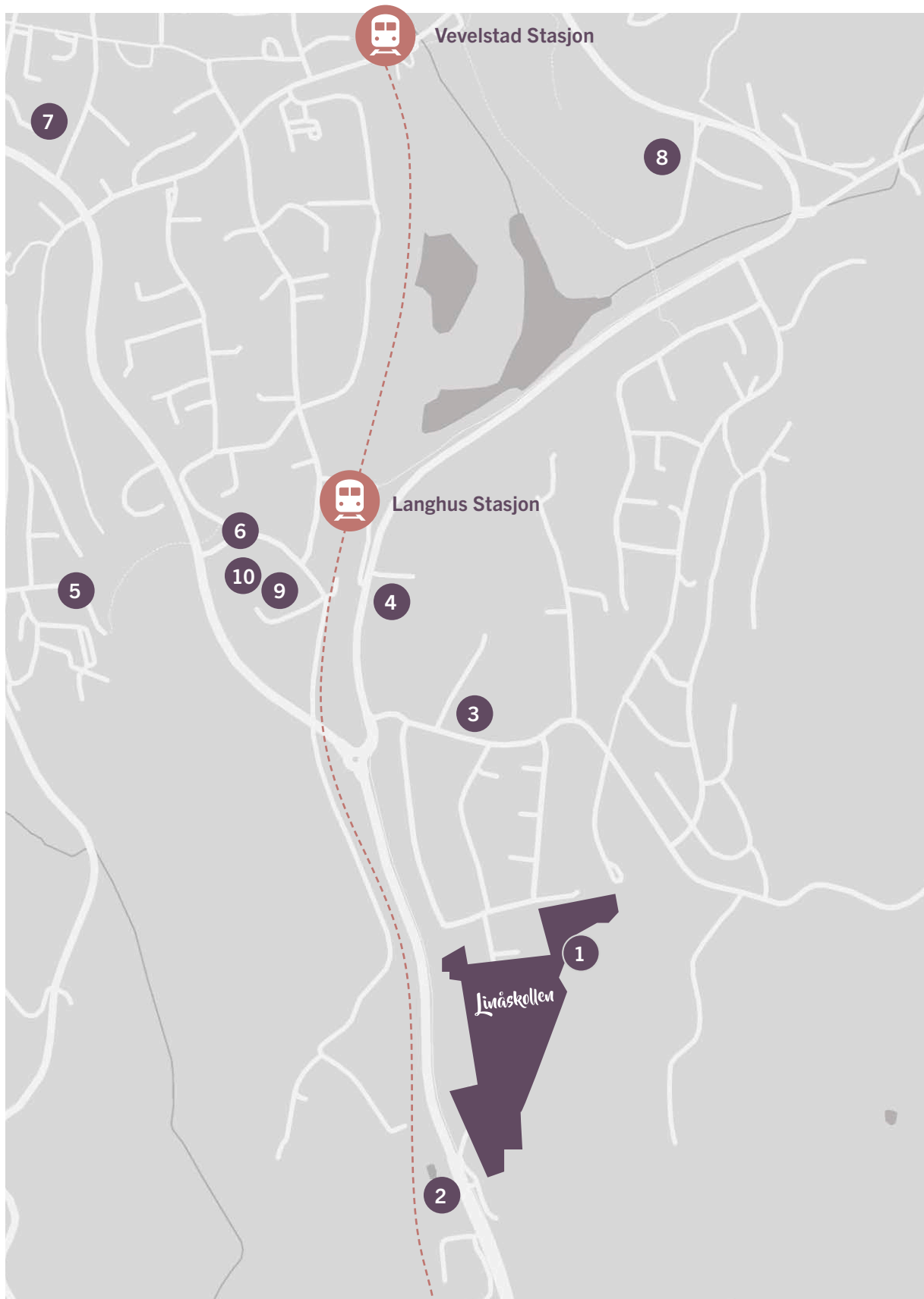
Livet på Linåskollen – et nabolag fullt av muligheter

Linåskollen ligger vakkert til med vestvendte solforhold og skogen som nærmeste nabo. Et perfekt sted for både lek og rekreasjon, med mange turmuligheter og rom for aktiviteter, gjør Linåskollen til et attraktivt valg for alle.

Det er god barnehagedekning med ikke mindre enn 3 barnehager, samt barne- og ungdomsskole i nærheten. Langhus nærsenter med blant annet apotek, frisør, restaurant, hagesenter og eldresenter og gir både arbeidsplasser og lokal tilhørighet. Idrettshall, fotballbaner, treningspark, splitter ny svømmehall og frisbeegolfbane får fritiden til å gå, og skulle du ønske å bare lene deg tilbake på balkongen, så er det også lov.



*Hverdagslykke
- Landlig, men sentralt*



Nærhet til det meste

Området består av et vestvendt fallende terreng der bebyggelsen er plassert og formet slik at utearealene for svært gode solforhaold på den beste tiden av døgnet.

I umiddelbar nærhet finnes et rikt kulturlandskap som byr på gode rekreasjonsmuligheter hele året. Kulturlandskapet vil bli trukket inn i bebyggelsen og uteområdene mellom bygningen vil utarbeides. Her blir det tilrettelagt for ulike soner for lek og opphold med sosiale møteplasser slik at de passer for alle aldersgrupper og livsfaser.

Dessuten grenser tomte til lysløype og langrennspar, og kun et steinkast unna finner du Fosstjernet som er et populært turmål for store og små.

Mot vest og Langhusveien er det et skjermende vegetasjonsbelte som bidrar med kvalitet til den nye boligdyllen på Linåskollen. Fra Linåskollen er det gangavstand til både Langhus Stasjon og nærmeste busstopp. Toget fra Ski stasjon til Oslo S tar kun 12 minutter og går hvert 10. minutt .

 **Langhus Stasjon**, 600 m

 **Vevelstad Stasjon**, 1,8 km

- 1 **Lysløypenett**, 0 m
- 2 **Langhus Hagesenter**, 100 m
- 3 **Langhus skole**, 500 m
- 4 **Langhus barnehage**, 550 m
- 5 **Dalstunet barnehage**, 1,4 km

- 6 **Kiwi Langhus Gård**, 750 m
- 7 **Tussestien barnehage**, 1,5 km
- 8 **Meny Langhus**, 1,6 km
- 9 **Vitus Apotek Langhus**, 650 m
- 10 **Puls treningssenter**, 700 m



Langhusbadet åpnet i januar 2025 og har familiegarderobe, badstue og basseng med 28 grader.



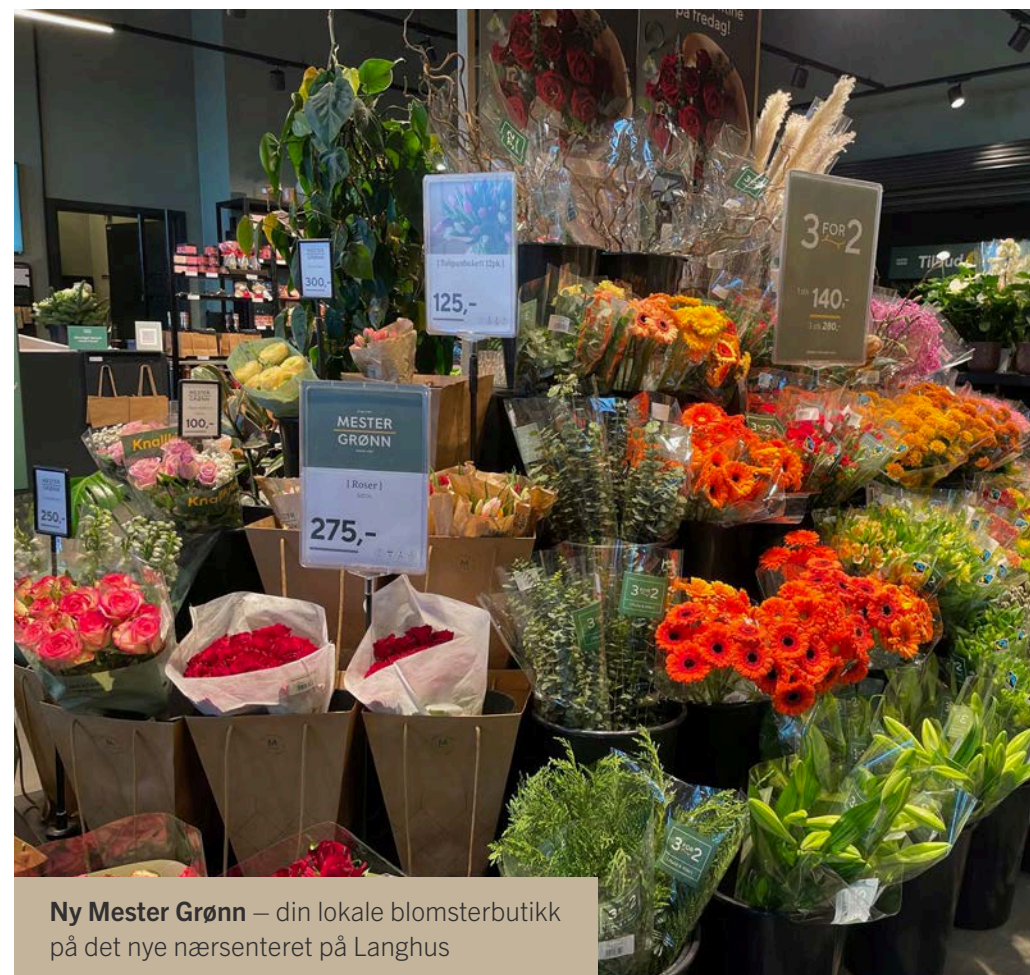
Langhus triveligste togstasjon er bare få minutter unna og tar deg til Oslo på kort tid.



Langhus – Et sted å leve et sted å bo.



Frisbeegolf har blitt populært. På Langhus finner du en 18 hullsbane som passer både for nybegynnere og erfarne spillere.



Ny Mester Grønn – din lokale blomsterbutikk på det nye nærsenteret på Langhus



Ski storsenter – 145 butikker som venter på deg



Lev livet du drømmer om

Å bo landlig, men samtidig sentralt med bare litt over 2 mil fra hovedstaden, er en drøm for mange. La den korte spaserturen til Langhus togstasjon bli en del av din morgenrutine og sving innom det nye treningssenteret på vei hjem. Bruk søndagen til en god tur til idylliske Bukkesti, eller unn deg en dukkert i Tussetjern like ved.

Langhus byr på idrettshall, svømmehall, fotballbaner, skatepark, skøyteis og lysløyper rett rundt hushjørnet. I Linåskollen skal det være godt bo og godt å leve.





LANDSKAPSARKITEKTEN:

Frodig, trygt og mangfoldig

På Linås har det vært viktig for oss som landskapsarkitekter å skape et spennende og mangfoldig utomhusanlegg der kombinasjonen av attraktive fellesarealer og romslige private soner skaper et godt og trygt bomiljø.

Her skal man kunne trekke seg tilbake i sin egne private hage eller terrasse, samtidig som man vet at barna kan leke trygt i nabolaget, løpe mellom lekeplassene eller sykle på internvegene mellom bebyggelsen. Både de små og store barna vil finne lekemuligheter i nærheten som utfordrer og stimulerer sansene.

Det er lagt til rette for mer eller mindre bilfrie boligfelt, der bilen tidlig ledes til parkeringskjeller eller parkeringsplasser i ytterkant av feltet. Dette bidrar til å løfte området som et helhetlig og sammenhengende gårdsrom å være i. Busker, hekker og boder skjermer de private inngangssoner og hager, og felles lekearealer og møteplasser skal ha et frodig preg med busker, stauder og trær. Et nøysomt forhold til miljø og overvannshåndtering er viktig for anlegget og fremmer robuste, estetiske og klimasmarte løsninger for fremtiden.

Både private og felles uterom vil være solfylte og lyse gjennom store deler av dagen og utearealene er skjermet mot støy fra bilveier og

jernbane. Man har gode forbindelser til turdrag og lysløyper i grønne omgivelser året rundt. Med den grønne omrammingen av feltet vil man nesten glemme at det nye boligområdet på Linås har en så sentral lokasjon som det har og at boligområdet er plassert i omtrent umiddelbar nærhet til kollektivtilbud, næring, skole og barnehage.

Vårt ønske har vært å skape uterom der beboerne føler seg hjemme, der man føler en sterk tilhørighet og der det er rom for alle. Her velger man selv om man vil trekke seg tilbake i sin private skjermede hage med en god bok eller om man vil møte naboen over en kopp kaffe på en av de mange leke- og møteplassene mens barna får utfolde seg fritt i grønne omgivelser.

Tina Fast
Landskapsarkitekt, Multiconsult

Multiconsult





ARKITEKTEN:

Veletablert boligidyll

Linåskollen er et nytt boligområde sør på Langhus. I utvikling av området har det vært stort fokus på å skape et variert og godt bomiljø. Det er stor variasjon i størrelse og utforming av den enkelte bolig slik at området er tilpasset mennesker i alle aldre og livsfaser. De ulike boligene favner løsninger for så vel barnefamilier som eldre, om du er alene eller del av en stor familie.

Mot vest og Langhusveien er det et skjermende vegetasjonsbelte som bidrar med kvalitet til den nye boligidyllen på Linåskollen.

Området ligger kun 600 meter fra Langhus-stasjon for de som har sin arbeidsplass i Oslo, og det er kun 400 meter til nærmeste skole.

LEILIGHETSBYGGENE

Leilighetsbyggene består av fem boligitasjer. Samtlige boenheter har privat vestvendt uteareal i form av solfylt markterrasse eller balkong, avhengig av om du liker deg i høyden eller vil ha nærkontakt med landskapsrommet.

Blokkenes beliggenhet i det fallende terrenget gir svært gode sol og utsiktsforhold fra alle etasjer. Byggene får et inviterende inngangsparti. Fasadene består av vakker trekledning i kombinasjonen med vindus- og balkongdetaljer i lakkert metall som gir blokkene et varmt uttrykk. I utformingen av den enkelte leilighet er det vektlagt moderne løsninger med et tidløst preg. Bebyggelsen har underliggende parkeringskjeller med heis direkte opp i boligitasjene. Det etableres 50 leiligheter fordelt på 3 blokker, som varierer fra effektive 2-roms til romslige 4-roms leiligheter.

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASS

I hjerte av bebyggelsen ligger et stort felles leke- og rekreasjonsområde. Området har bål plass og frodig vegetasjon. Gangveier slynger seg gjennom området og inn mellom bebyggelsen. Slik knyttes det store felles uteoppholdsarealet sammen med mindre leke- og rekreasjonsområder med boligområdene og videre opp mot eksisterende tursti og kulturlandskap i øst.

**DYRØ
&
MOEN**
ARKITEKTER

Marius Bjørge
Sivilarkitekt MNAL
Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL





Illustrasjon. Avik vil forekomme.

VELKOMMEN INN



Nytt, trygt og tidløst

Seks smarte fordeler med å kjøpe nytt!

1

ALT ER NYTT, FLYTT RETT INN

Å sette nøkkelen i en splitter ny bolig er en helt spesiell følelse. Her er det ingen gamle rør, slitte flater eller utdatert kjøkken - bare blanke ark og en ny start. Ønsker du å legge din personlighet til boligen din, kan du med enkle grep gi den et et malestrøk her og der, eller være kreativ med belysning og innredning, men ellers er det bare å nyte.

2

LAVE OMKOSTNINGER

Når du kjøper en ny leilighet betaler du dokumentavgift på 2,5 % til staten kun for din andel av tomteverdien, og ikke av totalprisen slik du gjør ved kjøp av bruktbolig. Det gir deg betydeligere lavere omkostninger ved overtagelse. Eksempel på en leilighet på 6 millioner og andel tomteverdi på 1 000.000,-, vil forskjellen være på 125.000,-

3

GARANTI

En ny bolig kommer med garanti dekket av bustadoppføringsloven. Det sørger for at du har økonomisk garanti og reklamasjonsrett i 5 år etter kjøpet.

4

RYDDIG KJØPSPROSESS

Fra du bestemmer deg for å bli ny boligeier til du setter nøkkelen i døren er det en ryddig prosess med tid til å sette seg inn i alt du ønsker. Ingen stressende budrunder. Du kjøper til fastpris.

5

ET NABOLAG MED MULIGHET FOR NYE VENNSKAP

I et nytt nabolag er alle nye for hverandre. På Linåskollen er det lagt stor vekt på å tenke helhetlig med fine grøntområder, lekeplasser og sosiale soner som legger til rette for at du skal trives, enten for deg selv i egen hage, med gode venner på besøk eller kanskje et nytt vennskap spirer i de grønne omgivelsene.

6

MILJØVENNLIG OG BÆREKRAFTIG VALG

Moderne byggematerialer, energikonomiske og klimavennlige løsninger basert på dagens standard gir et lavere klimafotavtrykk og et mer bærekraftig hjem. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon, gir god komfort og et hjem med behagelig temperatur.

Gjennomtenkt kvalitet, med valgfrihet for deg

På Linåskollen er det lagt stor vekt på smarte løsninger og materialer som er bygget for vare lenge. Moderne linjer kombineres med varmedetaljer som treverk i fasadene som nesten smelter inn i naturen og detaljer som skal tåle å brukes og beundres i mange år.

I ditt nye hjem på Linåskollen får du ikke bare kvalitet, du får også valgmuligheter som gjør at boligen føles som ditt hjem allerede før du flytter inn. Med sparklede, malte vegger kan du velge mellom to ulike farger så du kan sette ditt preg på boligen. På alle gulv, unntatt på bad velger du mellom to elegante typer eikeparkett som begge inngår i standardleveransen.



Illustrasjoner. Avvik vil forekomme.



Drømmebad og drømmekjøkken

Kjøkkenet er hjemmets hjerte og et sted for hverdagsøyeblikk og gode samtaler. På Linåskollen har vi lagt vekt på både funksjon og form, og alle kjøkken leveres i glatt utførelse hvor du står fritt i å velge mellom fire tilgjengelige farger uten tillegg i pris.

Bøylehåndtak i stål, laminat benkeplate med rett forkant og overlimt oppvaskkum gir et rent inntrykk. Hvitevarene er integrerte og inkluderer komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl og frys – alt klart til bruk.

Sett ditt preg

På veggene har du to fargealternativer, mens på badet kan du velge mellom to typer fliser. Alle valgene kan du gjøre uten ekstra kostnad.

Har du allerede en idé om hvordan ditt drømmekjøkken ser ut, finnes utallige muligheter i tilvalgsprosessen med god hjelp fra kjøkkenleverandøren. Det er ikke alle ønsker som lar seg oppfylle, men mange får vi til.

Det er lov å drømme litt, og du får selvfølgelig pris før du bestemmer deg.



Sigdal Vidde

Velg mellom fire tilgjengelige farger uten tillegg i pris.



Snø



Korn



Granitt



Sky



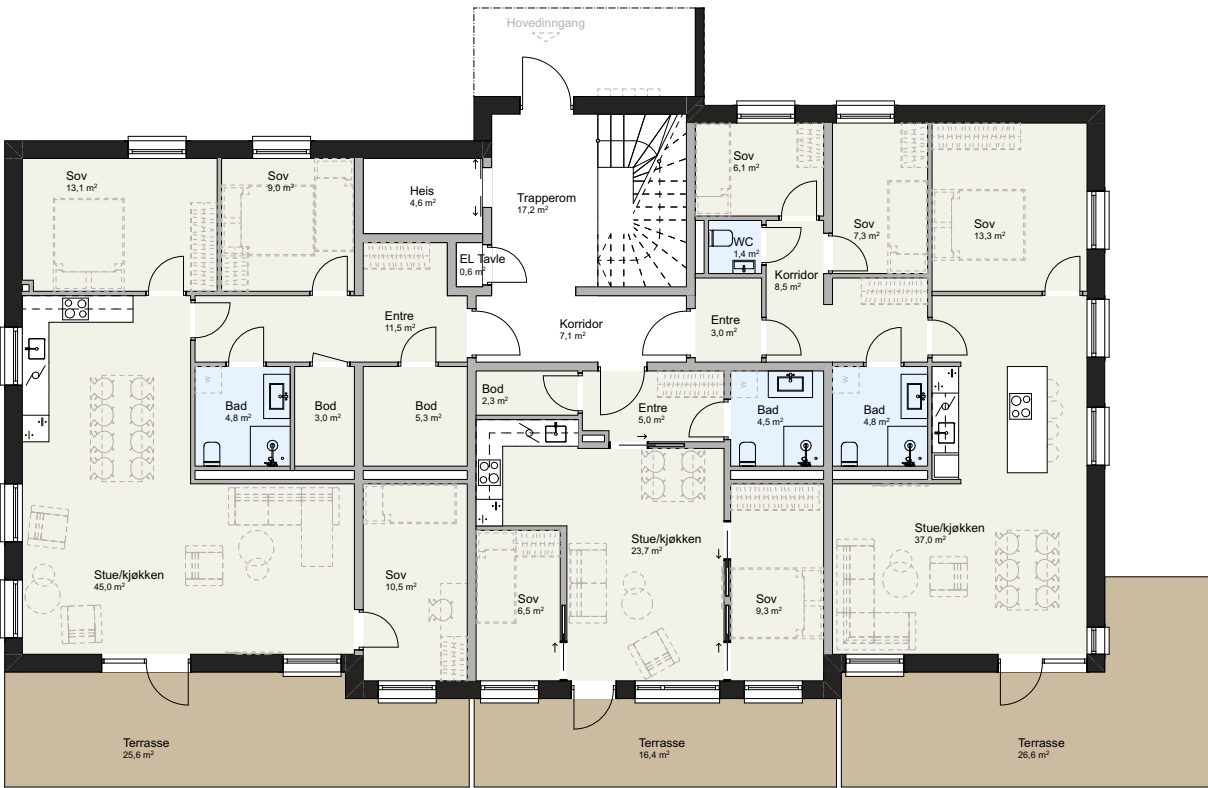
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



ETASJEPLAN SALGSTEGNINGER

ETASJEPLAN BYGG A

1. etasje



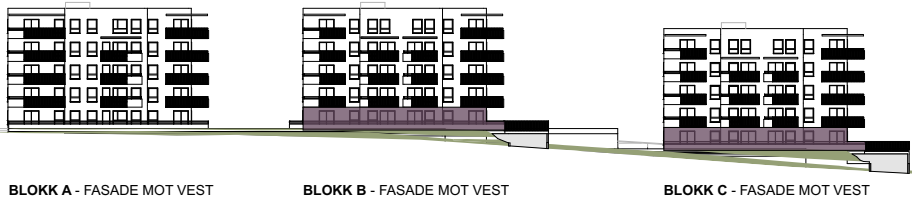
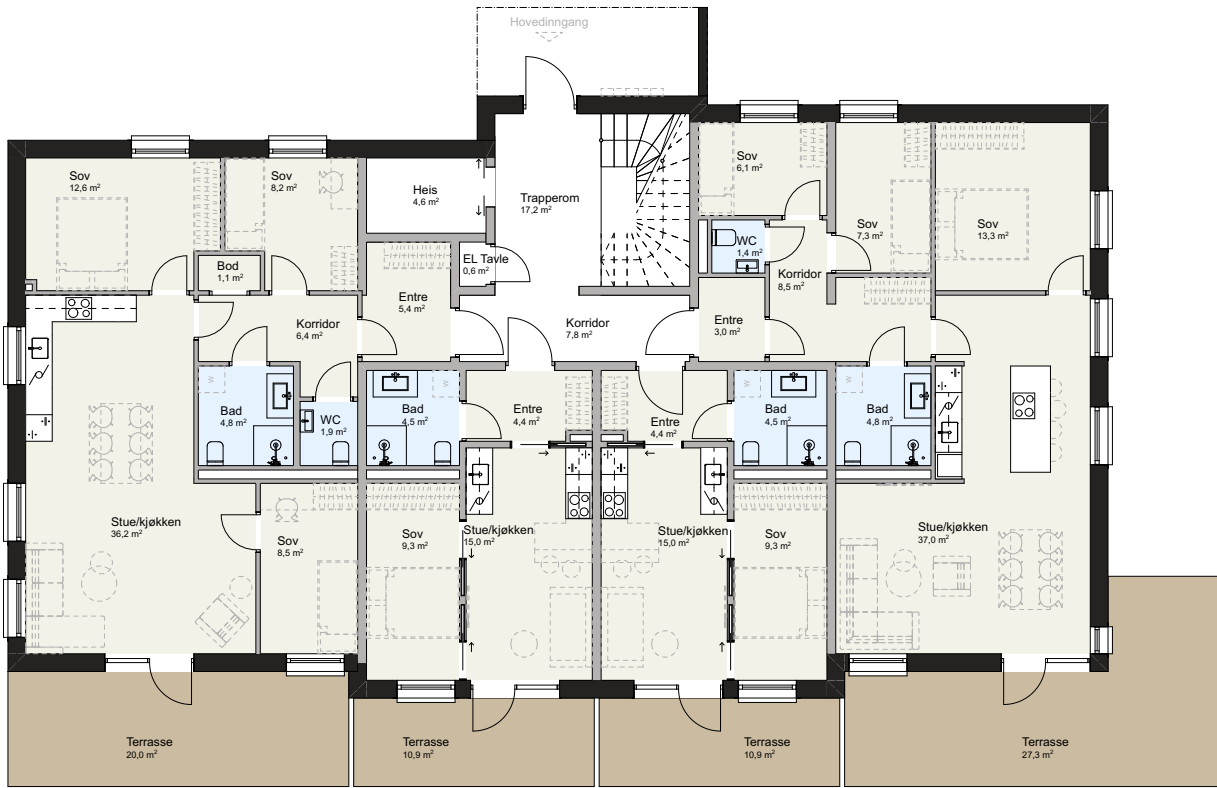
BLOKK A - FASADE MOT VEST

BLOKK B - FASADE MOT VEST

BLOKK C - FASADE MOT VEST

ETASJEPLAN BYGG B og C

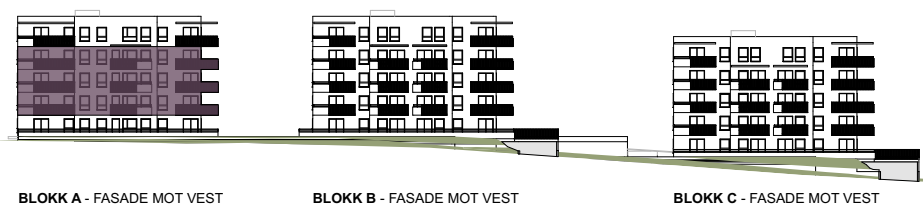
1. etasje



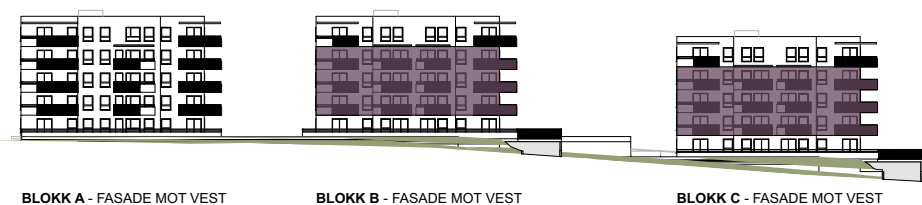
BLOKK A - FASADE MOT VEST

BLOKK B - FASADE MOT VEST

BLOKK C - FASADE MOT VEST

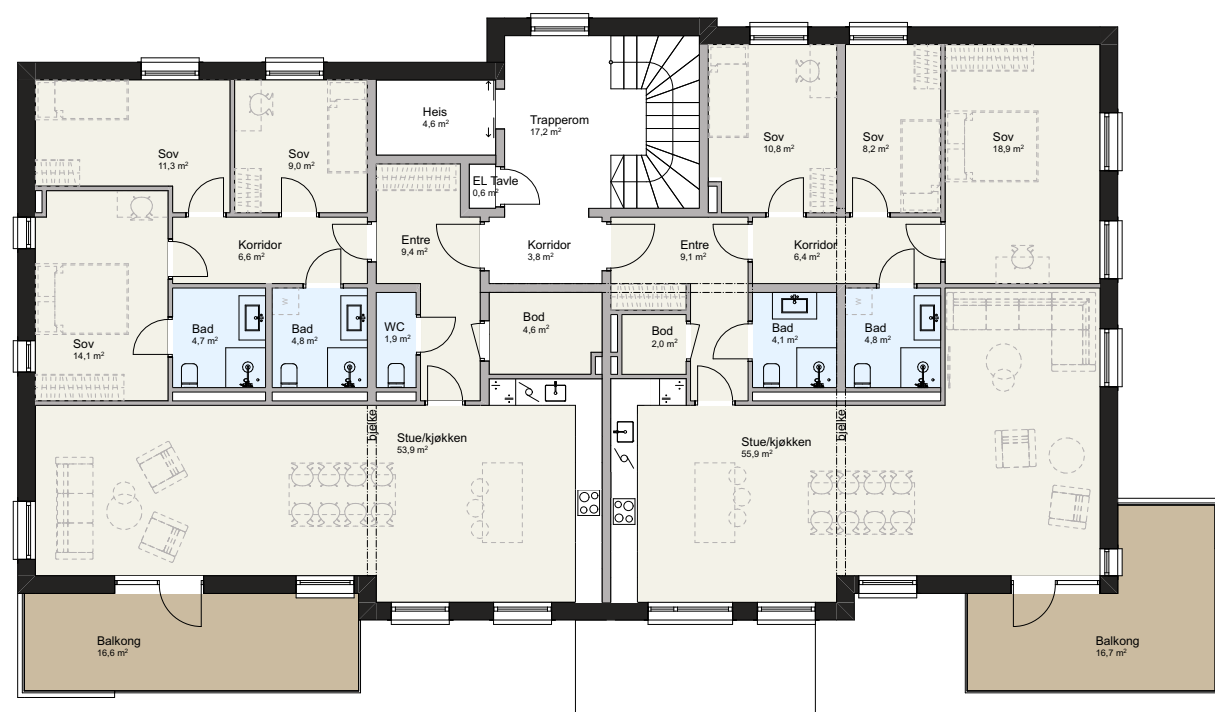


2. – 4. etasje



ETASJEPLAN BYGG A

5. etasje



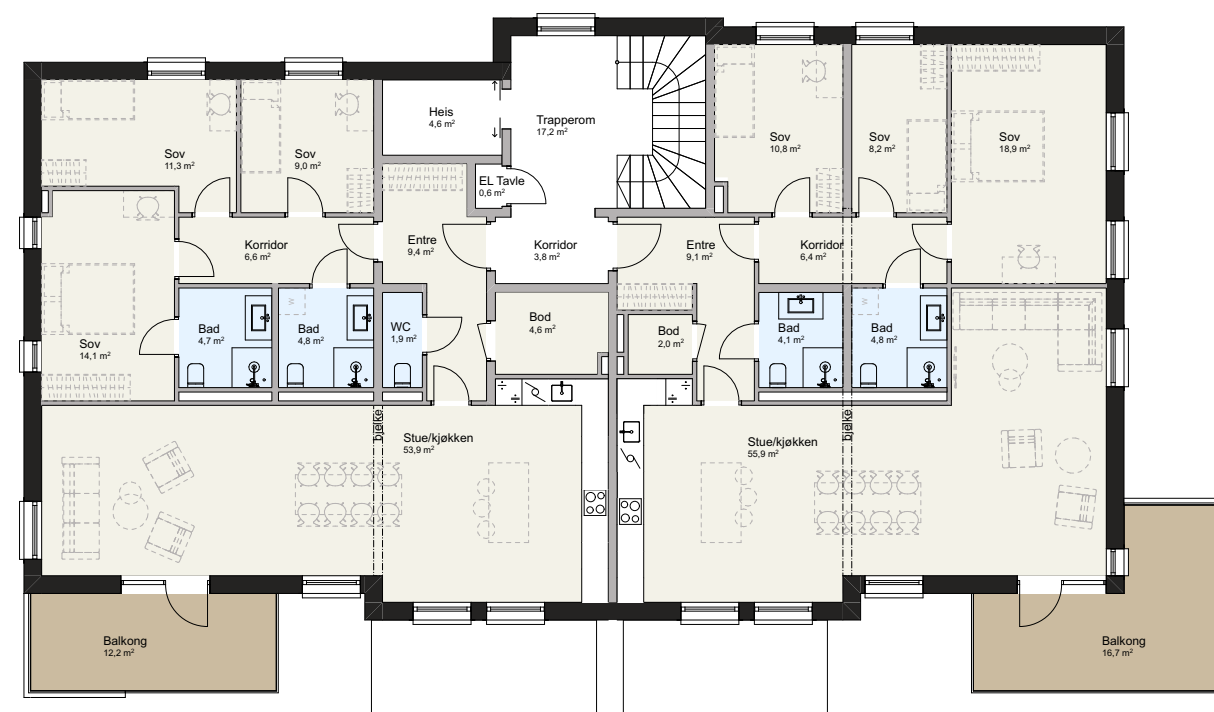
BLOKK A - FASADE MOT VEST

BLOKK B - FASADE MOT VEST

BLOKK C - FASADE MOT VEST

ETASJEPLAN BYGG B og C

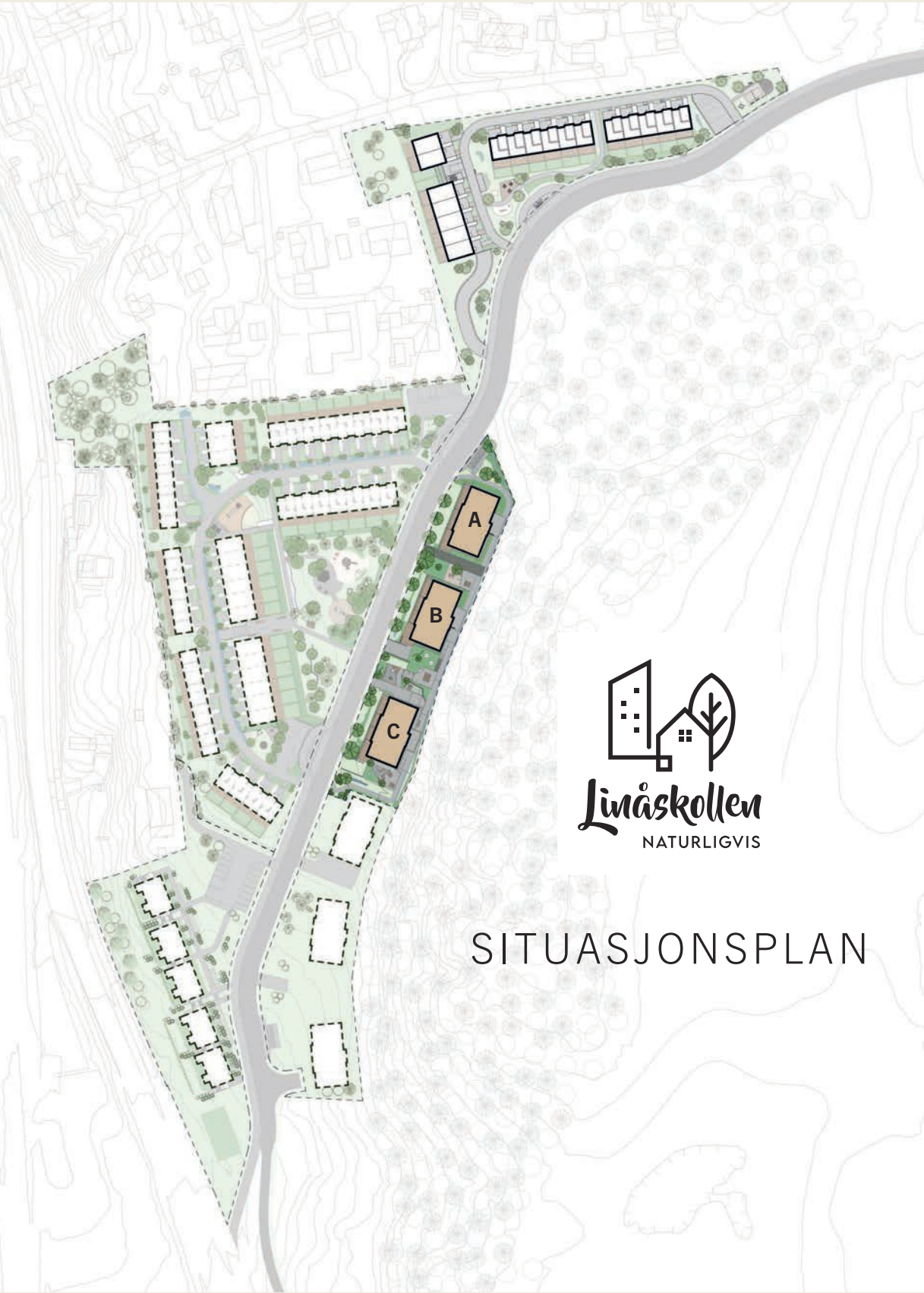
5. etasje



BLOKK A - FASADE MOT VEST

BLOKK B - FASADE MOT VEST

BLOKK C - FASADE MOT VEST



SITUASJONSPLAN

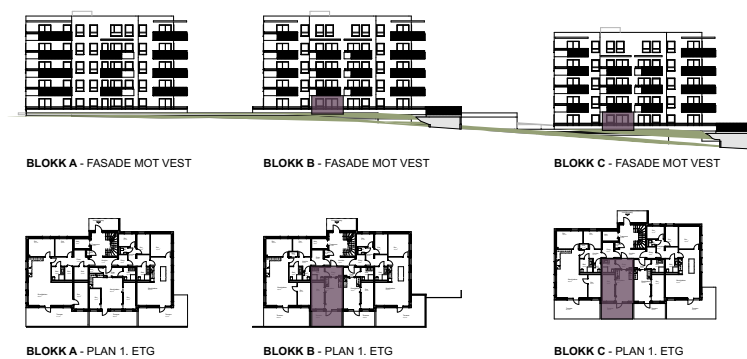
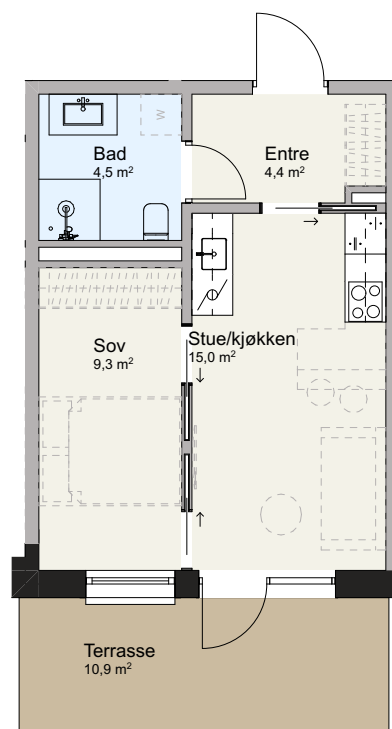


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

TYPE A1

BLOKK B og C

B103 • C103

1. etg • 35,7 m² BRA-i • 2,5 m² BRA-e • 10,9 m² terrasse

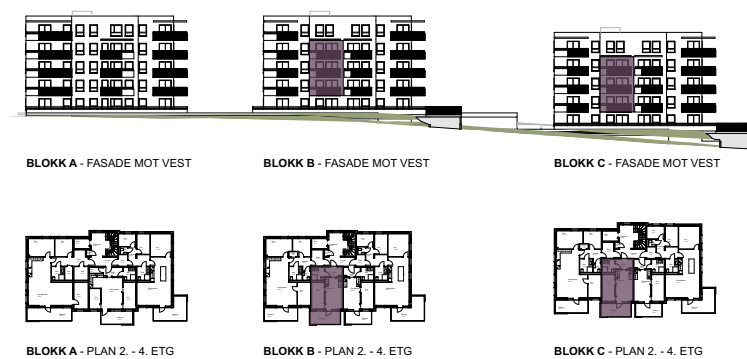
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



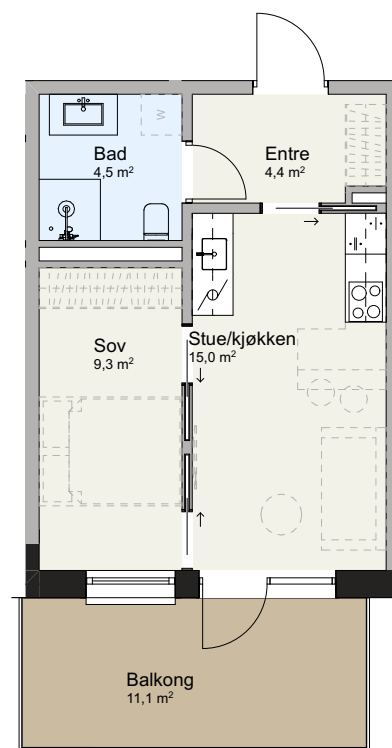
TYPE A1

BLOKK B og C

B203 • B303 • B403
C203 • C303 • C403



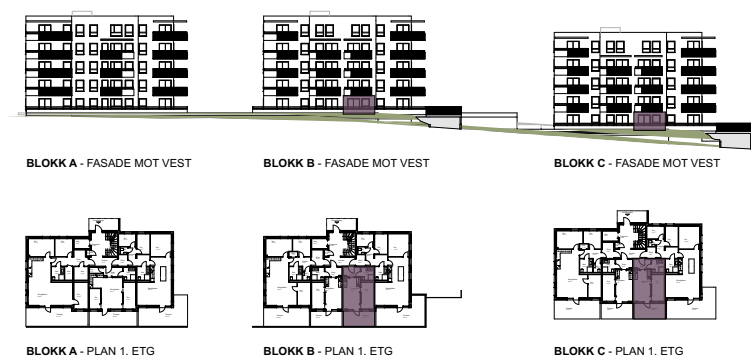
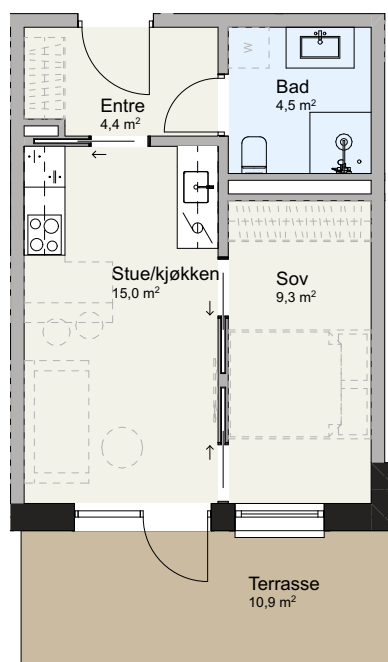
2.-4. etg • 35,7 m² BRA-i • 2,5 m² BRA-e • 11,1 m² balkong



TYPE A2

BLOKK B og C

B102 • C102

1. etg • 35,7 m² BRA-i • 2,5 m² BRA-e • 10,9 m² terrasse

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



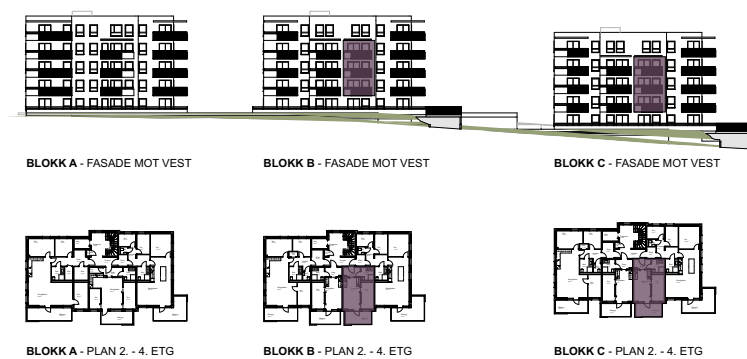
SALGSTEGNINGER



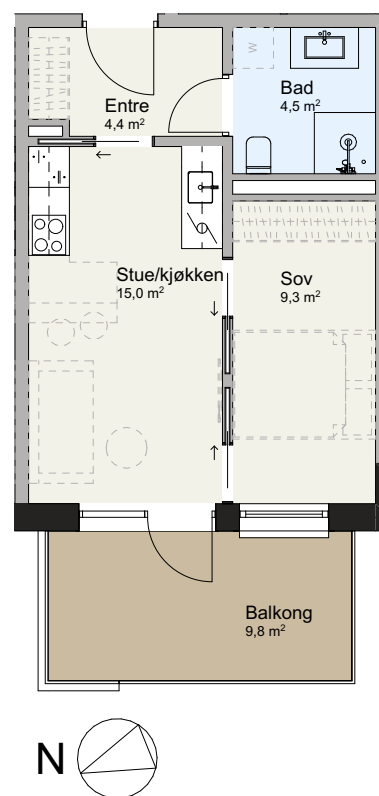
TYPE A2

BLOKK B og C

B202 • B302 • B402
C202 • C302 • C402



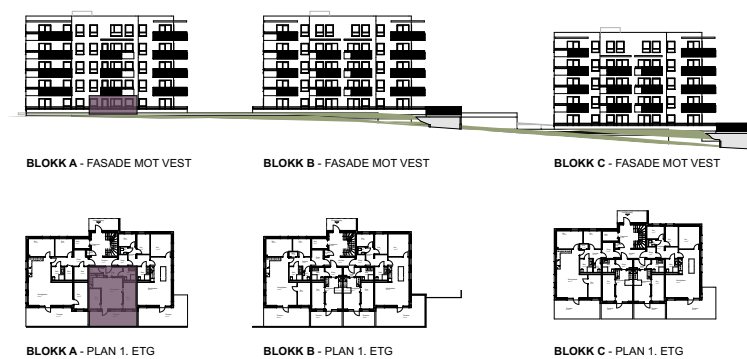
2.-4. etg • 35,7 m² BRA-i • 2,5 m² BRA-e • 9,8 m² balkong



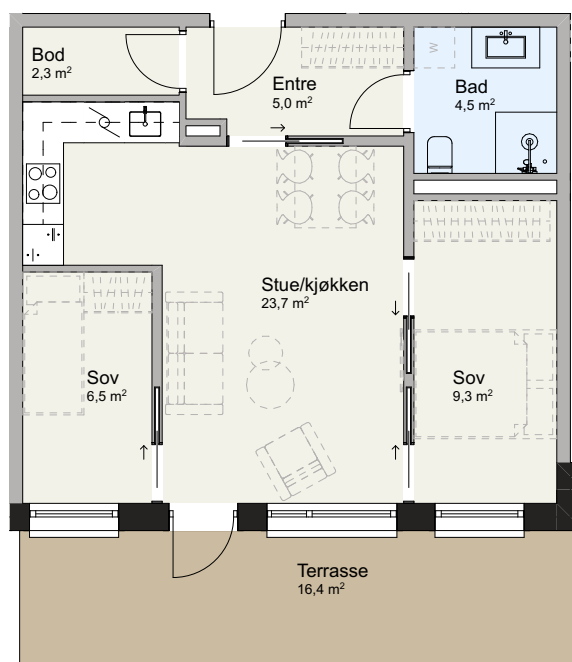
TYPE B

BLOKK A

A102



1. etg • 54,9 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 16,4 m² terrasse



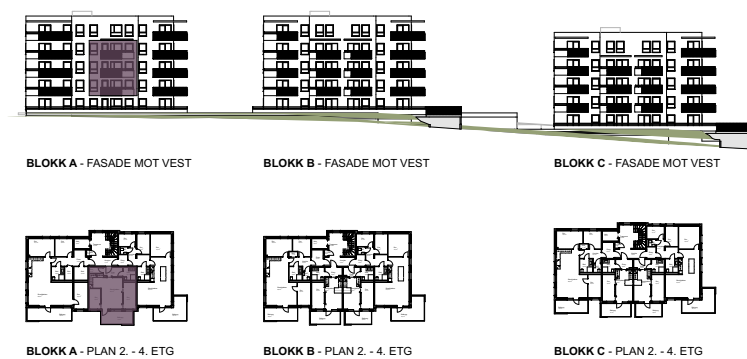
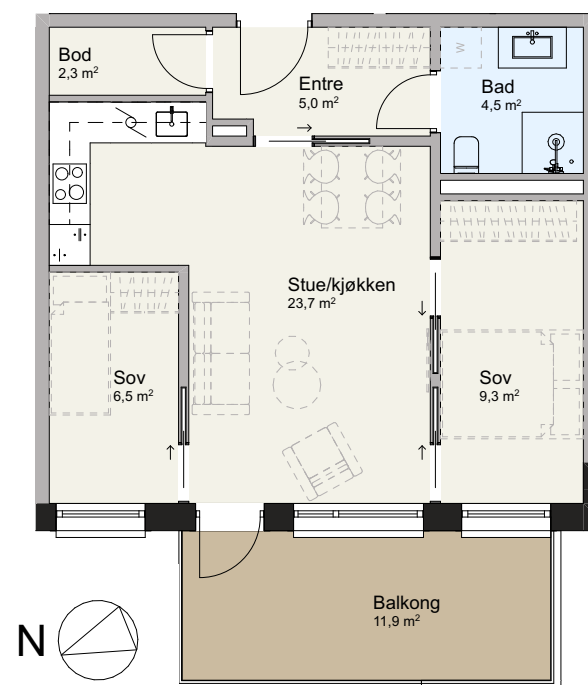
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



TYPE B

BLOKK A

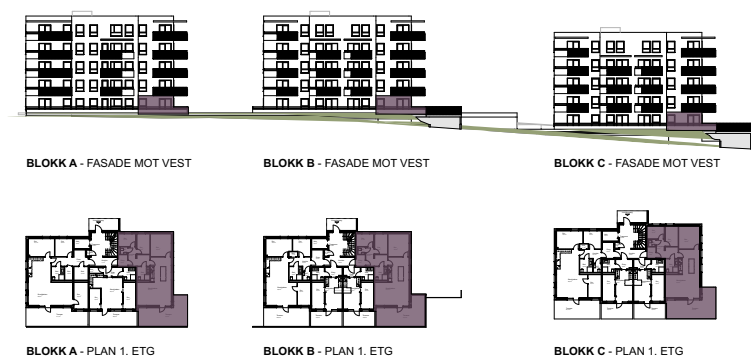
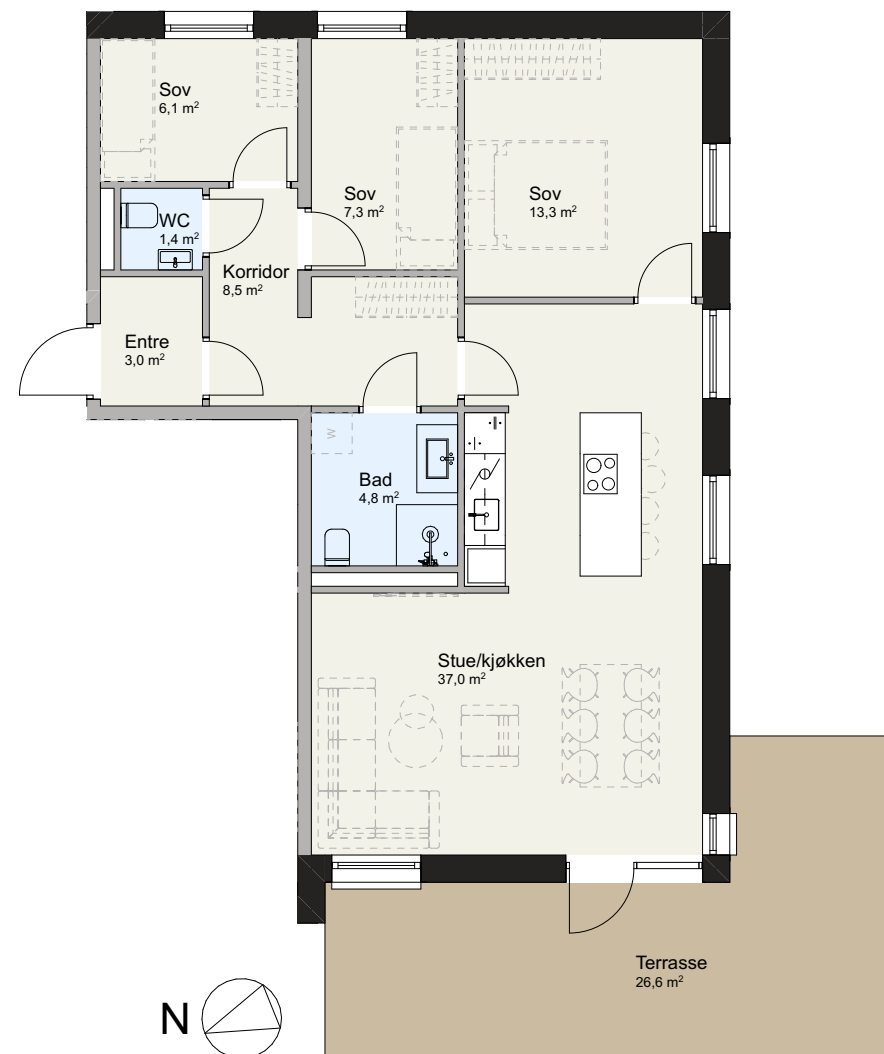
A202 • A302 • A402

2.-4. etg • 54,9 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 11,9 m² balkong

TYPE C1

BLOKK A, B og C

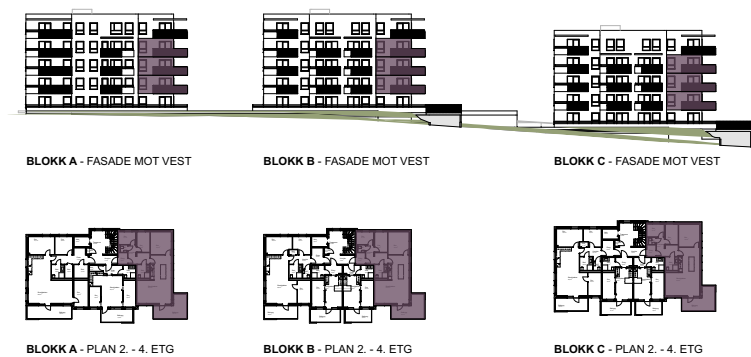
A101 • B101 • C101

1. etg • 85,7 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 26,6 m² terrasse

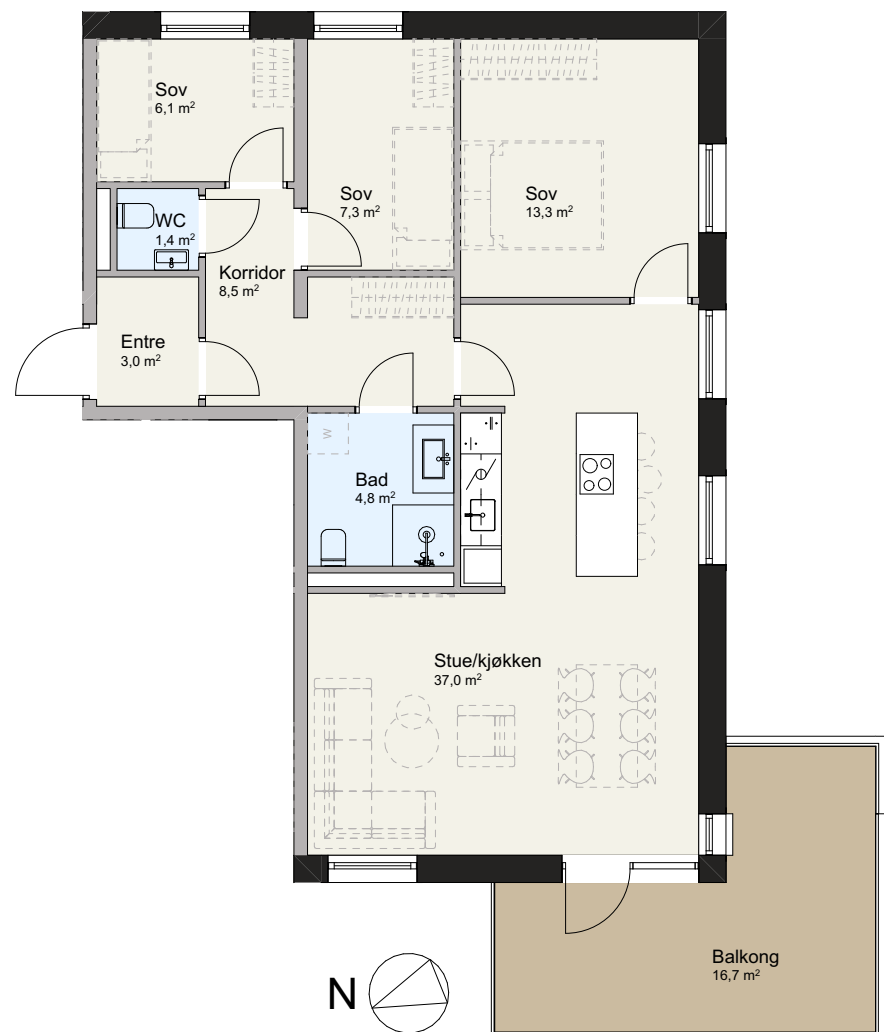
TYPE C1

BLOKK A, B og C

A201 • A301 • A401
B201 • B301 • B401
C201 • C301 • C401



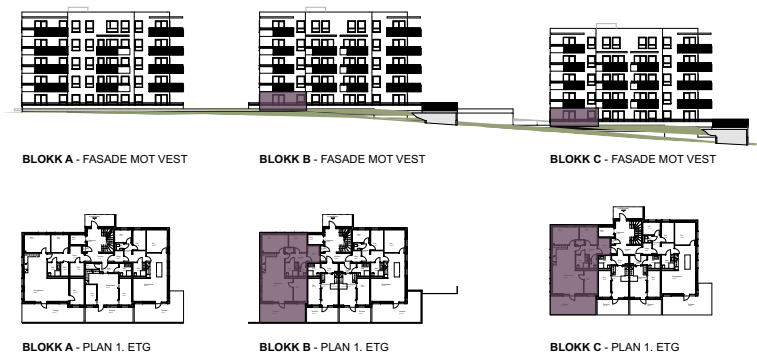
2.-4. etg • 85,7 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 16,7 m² balkong



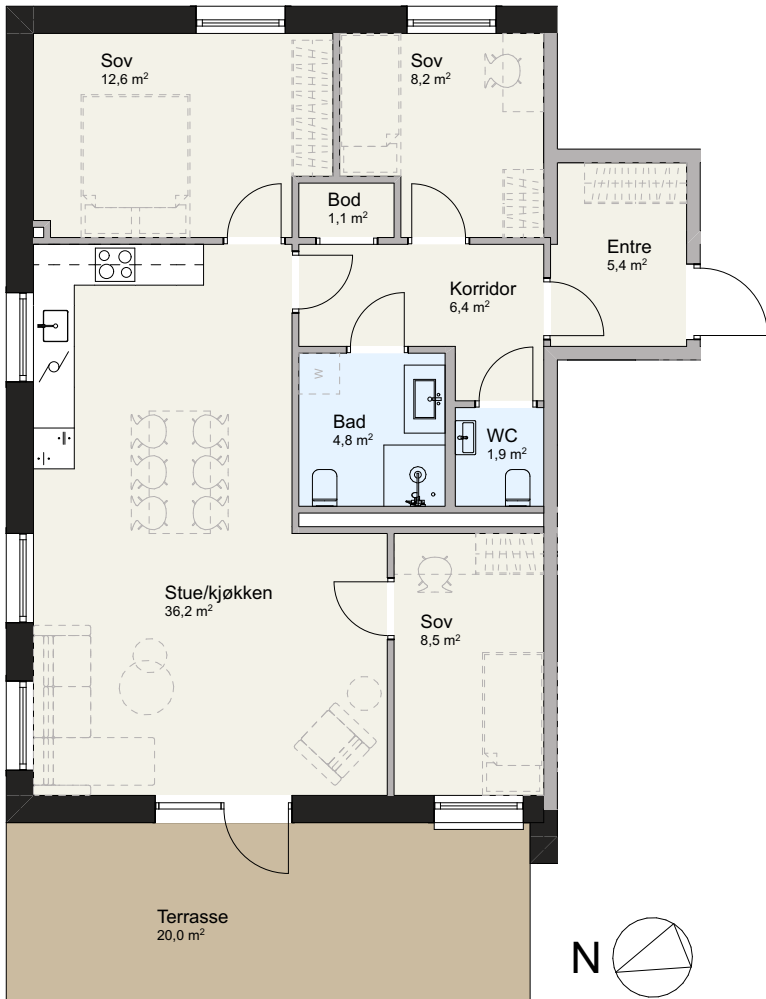
TYPE D2

BLOKK B og C

B104 • C104



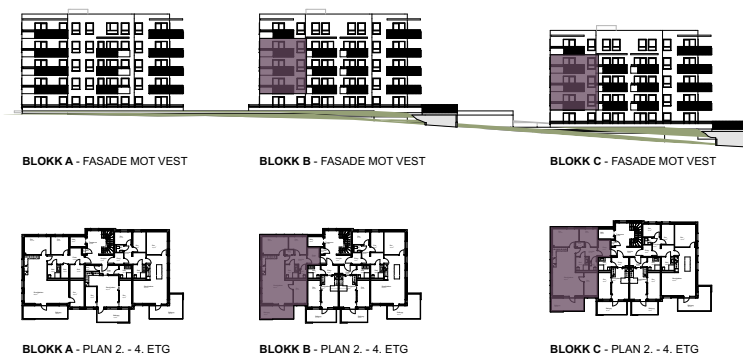
1. etg • 89,7 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 20,0 m² terrasse



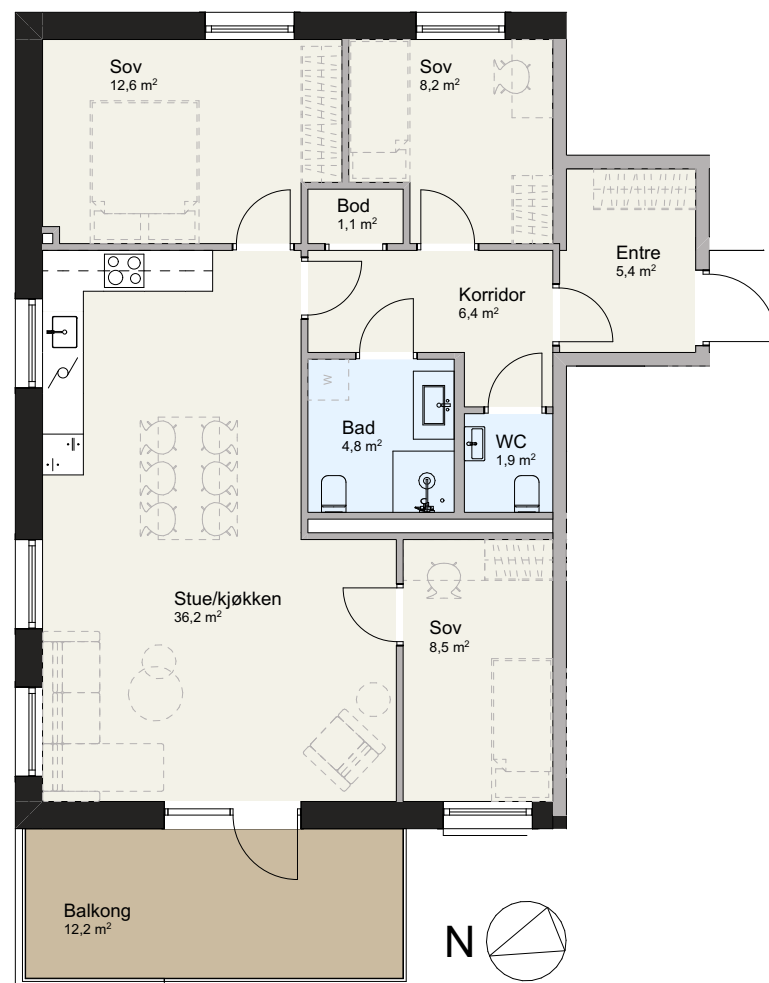
TYPE D2

BLOKK B og C

B204 • B304 • B404
C204 • C304 • C404



2.-4. etg • 89,7 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 12,2 m² balkong



Illustrasjon. Avvik vil forekomme

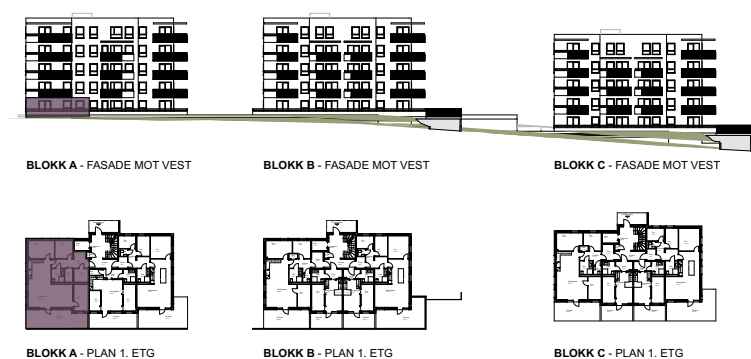
SALGSTEGNINGER



TYPE E

BLOKK A

A103

1. etg • 108,6 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 25,6 m² terrasse

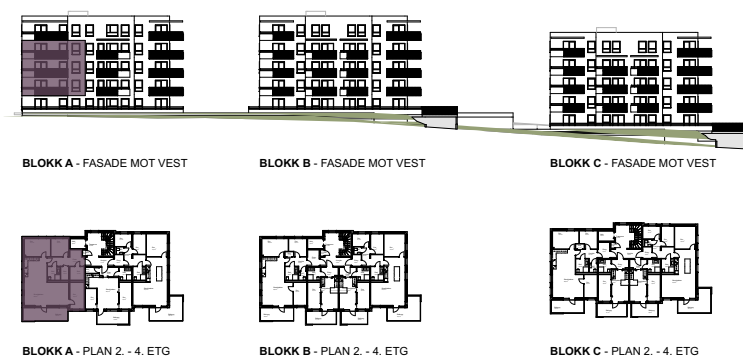
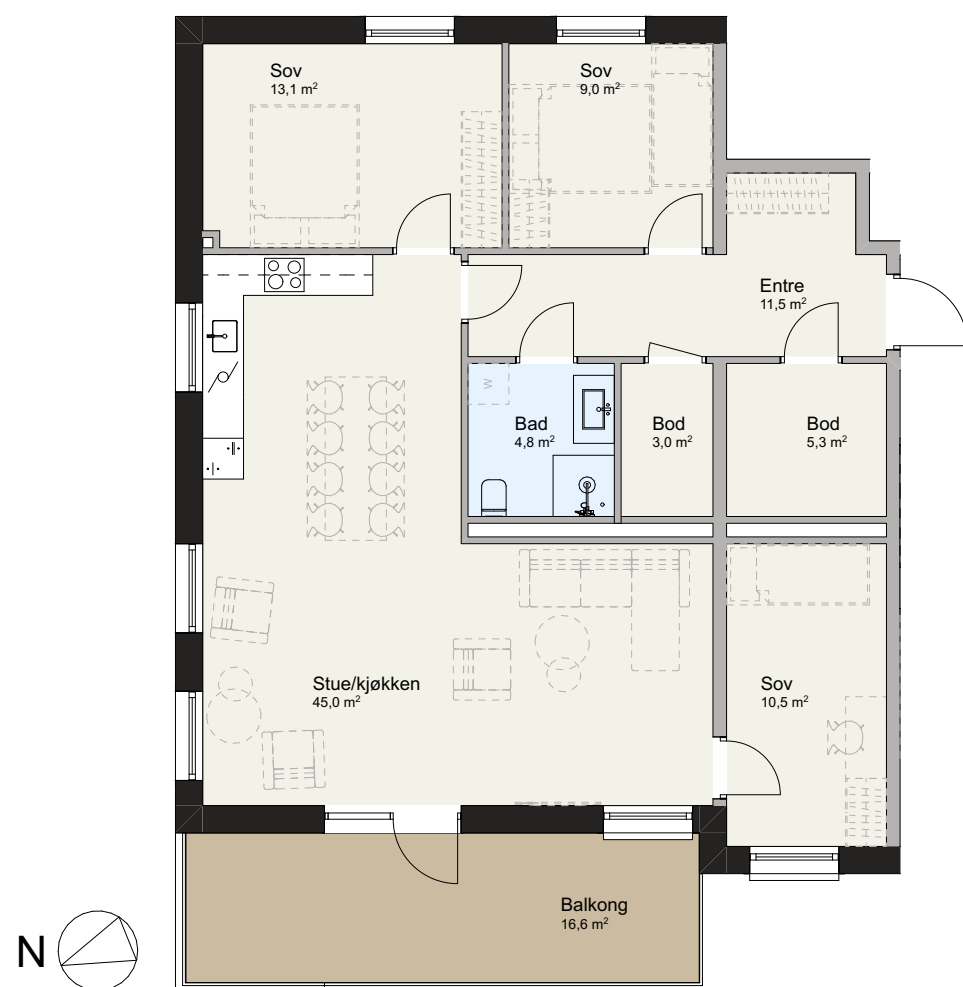
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



TYPE E

BLOKK A

A203 • A303 • A403

2.-4. etg • 108,6 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 16,6 m² balkong

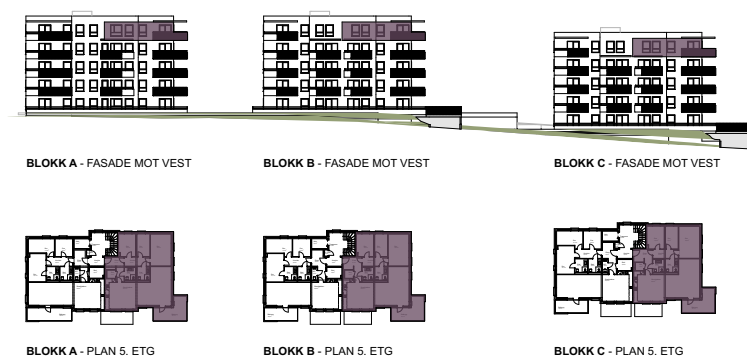
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



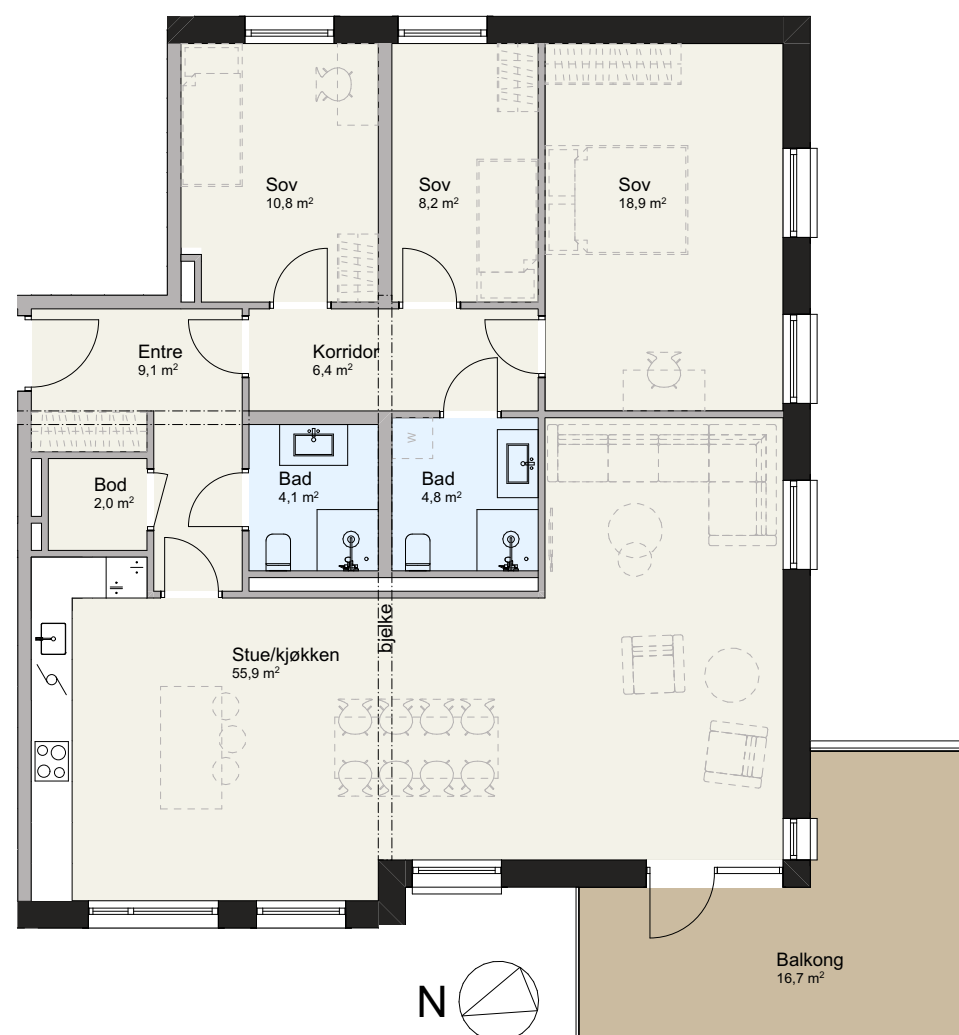
TYPE G

BLOKK A, B og C

A501 • B501 • C501



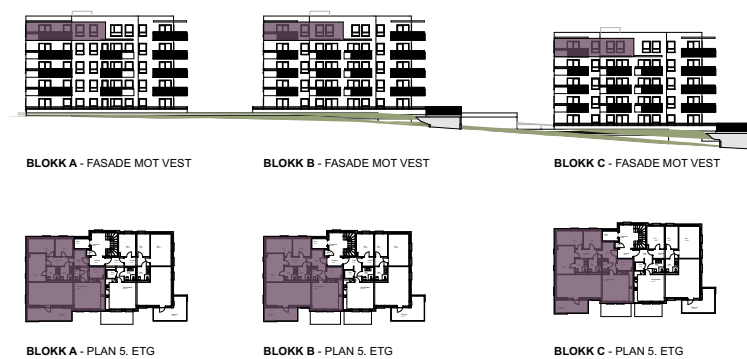
5. etg • 127,1 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 16,7 m² balkong



TYPE F

BLOKK A, B og C

A502 • B502 • C502

5. etg • 127,8 m² BRA-i • 5,0 m² BRA-e • 16,6 m² (A), 12,5 m² (B og C) balkong

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

KVALITETS-
BESKRIVELSE
INFORMASJON
TIL KJØPER

Kvalitetsbeskrivelse

GENERELT

I det følgende gjengis et utvalg fra beskrivelsen som vi mener er av betydning for boligkjøper. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden i nevneverdig grad. Det tas forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med detaljering av prosjektet, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger/prospekt/salgsoppgave. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, eksempelvis forslag til møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Prosjektet bygges etter TEK17. Den håndverksmessige utførelsen skal tilfredsstille NS3420, normalkrav for planhets- og retningstoleranser. Tilpasninger og/eller mindre endringer i kjøkken og våtrom (avvik fra salgstegning) kan forekomme dersom detaljprosjektering viser at dette er nødvendig.

Videre kan vindusplassering og -størrelser i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av tilpasninger av tekniske løsninger, offentlige myndighetskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar natthimmel).

Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig.

Perspektivtegninger i prospektet, på hjemmesiden og i annonser har illustrativ karakter, og det tas forbehold om angitte detaljer.

Leilighetsplaner viser forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen. Stiplede møbler og utstyr på bad, bad/vask, WC og vaskerom leveres ikke.

Leilighetene vil bli skilt ut som eierseksjoner med eget seksjonsnummer.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskillere i utføres i plasstøpt betong og/eller betongelementer. Takkonstruksjoner i betong/elementer utvendig isolert og tekket med folie eller papp. Det leveres sedum på deler av tak.

Fasader består hovedsakelig av trepanel, glass, fasadeplater og beslag.

Innvendige vegger består av stålstendere kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

STANDARD I LEILIGHETENE

GENERELT

Boligene leveres med en takhøyde på ca. 250 cm. Alle himlinger males hvite og det vil kunne bli synlig v-fuger mellom betongelementene i himlingen. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad, bod og kjøkken. Lokale nedforinger i andre rom vil forekomme. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Netto takhøyde på minimum 220 cm ved nedforinger. Alle himlinger sparkles og males til fullt dekk. Nedsenket himling/innkassinger har sparklet og malt gips. Det leveres ikke taklister.

Det leveres høye vinduer. Balkongdører med overkant på ca. 210 cm over gulv. Det leveres i hovedsak slagdører til balkonger. Vinduer og balkongdører leveres med trekarmen uten utvendig alukledning. Entrédørene får kikkhull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk i hvit farge innvendig. Vinduer og balkongdører leveres uten gerikter og listverk. Øvrige gerikter og lister gjøres og leveres med synlige spikerhull. Leilighetene har et innslag av skyvedører, kfr. plantegningene.

MARKTERRASSER/BALKONGER

Balkonger leveres med dekke i betong. Markterrasser utføres med terrassebord. Balkonger får enten skråstag eller søyler som bæring. Rekkverk på balkonger kan utføres i en kombinasjon av stål, aluminium, glass og treverk. Det leveres i utgangspunktet ikke rekkverk på markterrasser, med mindre det er krav.

Markterrasser/balkonger er å betrakte som en utvendig konstruksjon og er utsatt for vær og vind. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Innslag og drypp av regnvann fra ovenforliggende balkonger må påregnes. Som det fremgår av fasadetegningene medfører variasjon i balkongutformingen at ikke alle balkonger får overdekning.

ENERGIØKONOMISERING

Hver leilighet får eget balansert ventilasjonsanlegg med aggregat med varmegjenvinning som plasseres i fortrinnsvis teknisk rom/bod i hver leilighet. Der det ikke er mulig å plassere aggregat i teknisk rom/bod vil det bli plassert i entré/korridor. Avtrekkshetten over koketopp får omluftsentilasjon, det vil si at luften renses gjennom et kullfilter og slippes ut i rommet ved tak. Boligene varmes opp med vannbåren gulvvarme. Energisertifikat overleveres ved overtakelse.

ENTRÉ/KORRIDOR

Gulv: En-stavs 13 mm eikeparkett og eik gulvlister. Kjøper kan velge mellom to typer eikeparkett uten tillegg i pris. Gulvlister tilpasset parkettype. Samme type parkett må velges i alle rom i leiligheten.

Vegger: Sparklet og malt. Kjøper kan velge mellom to standardfargevalg uten tillegg i pris (gjelder dersom hele rommet males i samme farge).

Himling: Sparklet og malt.

Garderobe: Det leveres ikke garderoreskap. Stiplede skap er vist som illustrasjon.

Øvrig: Tekniske komponenter som sikringsskap og fordelerskap for vann og varme vil fortrinnsvis bli plassert i teknisk rom/bod eller bad, men plassering av komponenter kan forekomme i entré/korridor.

KJØKKEN

Gulv: En-stavs 13 mm eikeparkett og eik gulvlister. Kjøper kan velge mellom to typer eikeparkett, uten tillegg i pris. Gulvlister tilpasset parkettype. Samme type parkett må velges i alle rom i leiligheten.

Vegger: Sparklet og malt. Kjøper kan velge mellom to standardfargevalg uten tillegg i pris (gjelder dersom hele rommet males i samme farge).

Himling: Sparklet og malt.

Innredning: Kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Vidde med håndtakstype Hekken, stål 128 mm. Kjøper kan velge fritt mellom de 4 tilgjengelige fargene som modellen kommer i. Skaphøyde 210 cm. Det leveres dempere på skuffer og skap. Avfallsskuff under kjøkkenvask. Kjøkken med hjørneskap leveres med hjørnekarusell der det er plass. Fritt valg i tilgjengelige 2 cm laminatbenkeplater med rett forsterket forkant med oppvaskkum. Det leveres ettgreps blandedbatteri. Det leveres LED-downlights med dimmer og stikkontakt i underkant overskap.

Det leveres integrert hvitevarepakke fra Siemens eller tilsvarende.

STUE

Gulv: En-stavs 13 mm eikeparkett og eik gulvlister. Kjøper kan velge mellom to typer eikeparkett, uten tillegg i pris. Gulvlister tilpasset parkettype. Samme type parkett må velges i alle rom i leiligheten.

Vegger: Sparklet og malt. Kjøper kan velge mellom to standardfargevalg uten tillegg i pris (gjelder dersom hele rommet males i samme farge).

Himling: Sparklet og malt.

SOVEROM

Gulv: En-stavs 13 mm eikeparkett og eik gulvlister. Kjøper kan velge mellom to typer eikeparkett, uten tillegg i pris. Gulvlister tilpasset parkettype. Samme type parkett må velges i alle rom i leiligheten. Det leveres ikke varme i gulvet på soverom.

Vegger: Sparklet og malt. Kjøper kan velge mellom to standardfargevalg uten tillegg i pris (gjelder dersom hele rommet males i samme farge).

Himling: Sparklet og malt.

Garderobe: Det leveres ikke garderobeskap. Stiplede skap er vist som illustrasjon.

BAD

Gulv: Flislegges med 30x30 cm fliser i lys/gråfarge. Nedsenk med 10x10 cm fliser i samme utførelse i dusjnische. Gulvvarme.

Vegger: Flislegges med 30x60 cm fliser. Kjøper kan velge mellom to pakker flis (hvitbeige og grå).

Himling: Sparklet og malt. Det leveres LED-downlights med dimmer.

Innredning: Det leveres hvit baderomsinnredning, type Hanna servantskap eller tilsvarende i 60 cm bredde med nedfelt servant, type Groe cube eller tilsvarende. Det leveres ettgreps blandedbatteri, type Oras Cubista 2804F med klikkventil eller tilsvarende. Det leveres speil med lys over servant tilpasset servantseksjonens bredde. Det leveres rette dusjvegger. Til dusj leveres dusjsett, type Oras Optima 7192 eller tilsvarende. Det leveres vegghengt toalett, med innebygd eller utenpåliggende sisterne. På bad leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kondensfjerner.

WC

Gulv: Flislegges med 30x30 cm fliser i samme farge som bad. Gulvvarme.

Vegger: Sparklet og malt med sokkelflis.

Himling: Sparklet og malt.

Innredning: Det leveres servantskap i 60 cm bredde med heldekkende servant, type Hanna servantskap. Det leveres ettgreps blandedbatteri, type Oras Cubista 2804F med klikkventil eller tilsvarende. Det leveres speil tilpasset servantseksjonens bredde. Det leveres vegghengt toalett, med innebygd eller utenpåliggende sisterne.

TEKNISK ROM/BOD

Gulv: En-stavs 13 mm eikeparkett og eik gulvlister. Kjøper kan velge mellom to typer eikeparkett, uten tillegg i pris. Gulvlister tilpasset parkettype. Samme type parkett må velges i alle rom i leiligheten. Det leveres ikke varme i gulvet på teknisk rom/bod.

Vegger: Sparklet og malt. Kjøper kan velge mellom to standardfargevalg uten tillegg i pris.

Himling: Sparklet og malt.

Øvrig: Tekniske komponenter som sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap for vann og varme vil fortrinnsvis bli plassert i teknisk rom/bod.

SPORTSBOD

Gulv: Støvbundet betong.

Vegger: Betong/Troax med god lufting. Boddør leveres med hengelås med nøkkel på system.

TEKNISKE ANLEGG

GENERELT

Anleggsbidrag for tilkobling av telefon/TV/bredbånd betales av kjøper dersom leverandør krever dette av utbygger.

OPPVARMING OG VARMT TAPPEVANN

Varmeanlegget forsynes med el.kjele som varmer opp vann til oppvarming og til varmt tappevann. Boligene får vannbåren gulvvarme med varmeregulering i stue/kjøkken, bad og entre/korridor.

I hver leilighet måles varmtvannsforbruket for både varmt tappevann og oppvarming.

VENTILASJONSANLEGG

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning med avtrekk fra bad, bad/vask, WC og kjøkken/stue med avkast over tak. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort, og det er derfor heller ikke vist på tegningene.

ELEKTRISK ANLEGG

Det legges skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der hvor det leveres betongelementer kan det elektriske anlegget være åpent. Det

leveres belysning som beskrevet tidligere i leveransebeskrivelsen. Automatsikringer i eget sikringsskap som plasseres fortrinnsvis i teknisk rom/bod i hver leilighet (plassering i entré kan forekomme). Måler og hovedsikring til hver leilighet plasseres i eget elektrikerskap i fellesarealer utenfor leiligheten.

Det leveres laststyrte elbilladere (Type 2-kontakt, 16A) i garasjekjeller. Kostnad for elbillader er inkludert i prisen for parkeringsplass. Det vil på et senere tidspunkt bli avklart om lading blir målt på egne målere eller belastes med et fast månedlig beløp.

På markterrasse/balkong leveres utelys og dobbel stikkontakt. Det leveres utvendige screens med innvendig betjening etter krav i TEK17, og kun der dette er forskriftsmessig påkrevet. Utvendig solskjerming kan bestilles i tilvalgsprosessen. Det leveres ikke utvendige screens på balkongdører eller heve-/skyvedører.

TV/BREDBÅND

Det leveres 1 stk. uttak i stue til felles antenne i hver leilighet. Det leveres opplegg for bredbånd, men abonnement må bestilles av kjøper. Ytterligere kontakter/rørøpplegg kan bestilles gjennom tilvalget.

SANITÆRUTSTYR

Det leveres sanitærutstyr som beskrevet tidligere i leveransebeskrivelsen.

BRANN

Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Alle leilighetene får synlig bolig-sprinkling i himlingene.

TILVALG

TILVALGSMULIGHETER

Tidsbegrenset av byggarbeidenes fremdrift kan den enkelte boligkjøper variere standarden i sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter.

For tilvalg gjelder følgende:

- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning (det forutsettes kjøkkenskap i henhold til sortiment fra valgt kjøkkenleverandør).
- Mer innredning på kjøkken hvor plass tillater dette.
- Andre hvitevarer.
- Valg av fliser og baderomsinnredning utover standard på bad, bad/vask, wc og vask iht. leverandørens utvalg.
- Fliser over kjøkkenbenk.
- Flere elektriske punkter og/eller TV/bredbåndsuttak.
- Downlights i himlinger hvor det allikevel nedfores, som følge av kanaler (det må tas hensyn til tekniske føringer) etc.
- Solskjerming/screens.
- Garderobeskap.
- Flere typer parkett.
- Andre fargevalg på malte vegger (samme farge i hele rommet).
- Tremmegulv balkong.

BESTILLINGSFRISTER FOR TILVALG

Boligkjøperne vil motta et informasjonsbrev fra total-entreprenøren, hvor tilvalgsprosessen blir presentert. Det informeres i brevet om hvordan tilvalget organiseres og når fristen for tilvalgene går ut. Det gjøres oppmerksom på at når tilvalsfristen er gått ut, må alle tilpasninger bli gjort som individuelle endringer i hver leilighet.

ENDRINGER

Når tilvalsfristen er utgått, må endringer avtales særskilt mellom kjøper og selger. Endringer som vil ha fremdriftsmessige konsekvenser eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist. Endringer må individuelt bli tilpasset den enkelte kjøper.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Utbygger/selger kan gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i detaljprosjekteringen forutsatt at det ikke forringer den generelle standarden i nevneverdig grad.

Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, hjemmeside, annonser eller leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som er gjeldende.

Selger forbeholder seg rett til å engasjere forretningsfører for første driftsår, samt inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

RAMMESØKNAD/IGANGSETTINGSSØKNAD

Vi tar forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammesøknad og igangsettingstillatelser.

Oslo, den 02.06.2025





Informasjon til kjøper

GENERELT OM LINÅSKOLLEN

Boligprosjektet Linåskollen er lokalisert sør i Langhus og blir i forlengelse av det etablerte og populære boligområde Linås. Linåskollen er planlagt å bestå av cirka 190 boliger når prosjektet er ferdigstilt.

Det samlede utbyggingsområdet består av deler av eiendommen gnr. 121 bnr. 3, 7 og deler av gnr. 120 og bnr 1, i Nordre Follo kommune («Utbyggingsområdet»). Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 54.700 m². Utbyggingsområdet er regulert til bolig. Arealet på utbyggingsområdet kan bli justert/endret i forbindelse med utbyggingen.

Linåskollen er planlagt oppført i flere byggetrinn, fordelt på de regulerte utbyggingsfeltene. Utbyggingsfeltene fremgår av reguleringsplan.

Byggetrinn 1 er planlagt å bestå av 50 leiligheter fordelt på tre leilighets- bygg (Bygg A, Bygg B og Bygg C) og 18 rekkehus, tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, samt tre underjordiske garasje- og bodanlegg for leilighetene og rekkehusene. Byggetrinn 1 er lokalisert på felt BKS1 og BBB i reguleringsplanen.

Arkitekt for Linåskollen er Dyrø & Moen Arkitekter.

Byggetrinn 1 vil bli solgt i flere salgstrinn. Dette prospektet gjelder de 50 leilighetene i felt BBB.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn/eierform og generell organisering, avhengig av fremdrift og salgstakt m.m.

EIENDOMMEN

Eiendommen har på nåværende tidspunkt ikke adresse. Eiendommen har pr. i dag gnr. 121 bnr. 3 i Nordre Follo kommune.

Eiendommen for Bygg A, B og C vil bli fradelt og seksjonert, hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomten disponeres av seksjonseiere iht. søknad om seksjonering eller sameievedtekter.

Eiendommen tilhørende Bygg A, B og C, med tilhørende underliggende garasje- og bodanlegg, er planlagt å omfatte et areal som cirka tilsvarer byggenes og garasje- og bod anleggets fotavtrykk, med tillegg av utomhusarealer.

Tilsvarende fradeling er planlagt for øvrige reguleringsfelt. Felles utomhusarealer som fremgår av reguleringsplanen vil være fellesareal for alle felt innenfor reguleringsplan.

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling er utført av kommunen. Det tas forbehold om at avvik i tomtestørrelse kan forekomme ved endelig oppmåling. Kjøper og selger har ingen krav mot hverandre dersom tomten skulle bli mindre og/eller større enn oppgitt.

SAMEIET/FORRETNINGSFØRER

Leilighetene i Bygg A, B og C vil bli etablert som ett sameie. Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6–12 mnd. oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

SELGER

Selger er Ski Linås Boligutvikling AS, org. nr. 923 369 988.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

ENTREPRENØR

Entreprenør er Veidekke Østfold Follo

AREALER OG PRISER

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å

betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

PARKERINGSPLASSER OG BODER

Det vil bli etablert underjordisk garasje- og bodanlegg med parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, m.m. Sykkelparkeringsplasser vil også bli etablert utvendig i tilknytning til inngangs- partier.

Anlegget vil være felles for leilighetene i Bygg A, B og C.

Parkeringskjelleren er planlagt organisert som et realsameie, og vil seksjoneres som en egen næringsseksjon. Kjøpere som skal ha rettigheter til bod/parkeringsplass vil sikres gjennom tinglyst ideell eierandel mot den respektive seksjonen.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Ladestasjon til elbil blir levert med et laststyringssystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det følger med én bod i garasje- og bodanlegget til hver leilighet i Sameiet.

Selger fordeler solgte parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for handikapplasser i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikapplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikapplass og som eier en annen parkeringsplass. Se utkast til vedtekter for mer informasjon om bytteplikten.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn kjøpere i Sameiet.

Selger tar forbehold om å velge annen organisering av garasje- og bodanlegget, herunder kan garasje- og bodanlegget bli fradelt som en egen anleggseiendom. Selger tar også forbehold om å utvide eller redusere anlegget, eller fordele parkeringsplasser og boder midlertidig i påvente av ferdigstillelse.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtagelse av leiligheten.

FELLES UTOMHUSAREALER

Felles utomhusarealer, felt f_BLK1 og f_BLK2 i reguleringsplan, vil være felles for alle boliger innenfor reguleringsplan. Bruksrett til utomhusarealer vil bli sikret gjennom tinglyst rettighet med vedlikeholdsplikt.

UTKAST TIL VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast til vedtekter kan fås ved henvendelse til megler. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Selger tar forbehold om endringer i vedtektene som er hensiktsmessige og/ eller nødvendige i perioden frem til overtagelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Eiendommen, herunder antall boliger/ seksjoner, eierform tomteareal for de enkelte felt, organisering av utomhusarealer, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameiene m.m.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget i flere eiendommer, eller ved at det tinglyses bruksretter istedenfor etablering av realsameie. Videre tas det forbehold om at garasje- og

bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameierne, eventuelt som vedtektsfestet bruksrett eller tilleggsdeler til seksjonene.

For øvrige deler av prosjektet Linåskollen forbeholder selger seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder å etablere flere eller færre realsameier. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn enn antall regulerte utbyggingsfelter, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameier/ borettslag etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l. Den enkelte kjøper og sameiet/ kan således ikke motsette seg videre utbygging. Dersom påkrevd plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/årsmøte.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Søknad om rammetillatelse for Byggetrinn 1 er sendt inn. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider for infrastruktur i Q4 2025. Byggetiden for Bygg A, B og C er forventet å være 22 til 26 måneder fra oppstart av grunnarbeidene.

Ferdigstillelse av utomhusområder for Bygg A vil kunne bli utført etter overtagelse, bl.a. annet avhengig av årstiden og fremdrift for øvrige bygg.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtagelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelses- tidspunktet (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdig- attest/midlertidig brukstillatelse, samt overtagelses- protokoll signert av begge parter, som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at

overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale fullt oppgjør dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Kjøper kan ikke nekte overtagelse selv om det gjenstår arbeider på Eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter, utomhusarealer, tekniske instal- lasjoner m.m. Kjøper kan heller ikke nekte å overta selv om seksjonering, fradeling eller hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, med mindre selger stiller sikkerhet iht. buofl. § 47.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettings- tillatelse for Byggetrinn 1, herunder Bygg A, B og C.

Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig antall forhåndssalg i prosjektet.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner oppstart av utbygging av Eiendommen.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kapasitet på avløpsledninger og rense- anlegg lokalt på Linås.

Selger må senest innen 01.september 2026 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar forbehold om at innsekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitets- beskrivelsen i prospektet.

FINANSIERING

Kjøper er innforstått med at et for selger tilfreds- stillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht bustadoppføringslovas § 46, 2.ledd, og at disse opplys- ningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelåns- bank. Finansieringsbevisets gyldighet må være frem til overtagelse.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

BETALINGSPLAN

Kjøpesummen for leiligheten og eventuell garasje- plass, innbetales i forbindelse med overtagelse.

Selger kan kreve innbetalt et forskudd, som skal betales inn ved igangsetting av prosjektet. Se prisliste for forskuddsbeløpet.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgode- havende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtagelse og/ eller hjemmelsoverføring jfr. § 57 annet punktum.

OMKOSTNINGER

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Dokumentavgift	fra kr 9.625 – 38.400,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr 545,-
Eventuelt gebyr per tinglysning av pant/heftelse (inkl. grunnboksutskrift)	kr 545,-
Etableringsgebyr Sameiet	kr 10.000 , -
Startkapital pr. seksjon	kr 150,- pr kvm / BRA.

Overskjøting av hjemmel til kjøper for leilighet, samt bod og eventuell parkeringsplass, utløser dokument-avgift. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av ideell andel av tomteverdi. Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument med attestgebyr kr 545,- gjelder ved kjøpers lånopptak.

Etableringsgebyret dekker blant annet normale stiftelses-kostnader til sameiet og offentlige gebyrer.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer, og økning av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift som følge av at eiendomsverdien har økt fra salgstidspunktet og frem til tinglysningstids-punktet. Tinglysingsdommeren avgjør om dokument-avgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

FELLESKOSTNADER

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjons-sameiets felleskostnader.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Stipulerte månedlige felleskostnader for hver leilighet for første driftsår fremgår av prislisten. Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester eierseksjonssameiet ønsker utført.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo), oppvarming av fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og vil bli belastet den enkelte seksjons-eier direkte fra Nordre Follo kommune.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Obos basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet/real sameiene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. De faktiske felleskostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over.

Styret i Sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter, samt ansvaret for at Sameiet til enhver tid har en sunn økonomi. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å-kointinnbetaling til sameiet per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk. I tillegg til felleskostnadene kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for de som kjøper parkering i garasjeanlegget. Kostnadene betales av de som eier parkeringsplass i garasjeanlegget.

Strømkostnader for ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige

driftsavtaler med bindingstid før overlevering på vegne av sameiet/sameiene.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelsen/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeulingsloven.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profes-jonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i nærings- virksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet og øvrige dokumenter som utgjør en del av prosjektets salgsoppgave. Dersom utfyllende/supplerende opplys-ninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker.

Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud. Kjøpekontrakten kan også fås ved henvendelse til megler.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse dersom avtale kommer i stand etter at leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan allikevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER

Foss & Co Eiendomsmegling AS org.nr. 937 205 139.

Meglers vederlag utgjør provisjon på 1,25 % pr. solgte enhet, samt oppgjørsgebyr med kr 3 750 pr. enhet.

Ansvarlig megler Truls Myrbråten
mob: 996 23 590/ truls.m@fossco.no

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking m.m.

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terror-finansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjons-dokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmakts giver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud. Dersom kunde-kontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere ”mistenkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskings- loven.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som skal benyttes ved inn-givelse av bud.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Kopi av budjournalen kan bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendoms-megling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person. Det gjelder tilsvarende for indirekte erverv, jf. Eierseksjonsloven § 23 andre og tredje ledd (i kraft fra 1. januar 2020).

Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt

økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12 OG § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettings-tillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

REKLAMASJONER

Eventuelle mangler må varsles til selger innen rimelig tid etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstid er 5 år jfr. buofl. § 30.

Parallelt med reklamasjonsfristene løper det også en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter buofl. er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenør/selger, men også garantist foreldes garantis-tens ansvar etter de samme regler som gjelder i forhold til entreprenør/ selger.

REGULERING

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 201105 «detaljregulering Linås» vedtatt 10.2.2021.

Eiendommen ligger på reguleringsplanens felt BBB, og er regulert til boligbebyggelse.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt.

VANN OG AVLØP

Vann og avløp blir offentlig tilknyttet.

Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Utbyggingsområdet og Eiendommen:

Se vedlegg fra Foss & Co.

Følgende erklæringer/servitutter er planlagt tinglyst på eiendommen:

Servitutter vedrørende tekniske anlegg og infrastruktur, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med utbygging.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Linåskollen, herunder knyttet til atkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjen-nomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Linåskollen, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Nordre Follo kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/ servitutter.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lov på lagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkel-enhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle leilighetene. Energiklasse beregnes før overtakelse.

FORSINKELSE KJØPER

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av kontraktssummen er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrente av hele kontraktssummen samt omkostninger frem til disse er mottatt på meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvar for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bud inngis.

FORSINKET LEVERING

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i buofl.. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. kan gi selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f. eks brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon til kjøper. Disse forhold må også eventuelt tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

EIENDOMSSKATT

Nordre Follo kommune har p.t. ikke innført eiendomsskatt.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi.

Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

VIDERESALG OG ENDRING I EIERSKAP/ NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 25.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15.000,- for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke. Videre salg før igangsettingstillatelse vil ikke bli akseptert av selger.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

1. Informasjon til kjøper.
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema.
3. Etasjeplaner og salgstegninger.
4. Utomhusplan.
5. Kart og reguleringsbestemmelser.
6. Prislister.
7. Utarbeidet budsjett for Sameiet
8. Utkast til vedtekter for Sameiet
9. Selgers standard kjøpekontrakter.

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett, standard kjøpekontrakt og grunnbokskrift med servitutter, og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil/trykkfeil i prospekt og prisliste.

Oslo, 30.05.2025



TRULS MYRBRÅTEN
EIENDOMSMEGLER MNEF /
FAGANSVARLIG
Phone 99 62 35 90
Mail truls.m@fossco.no



CHRISTIAN FOSS
DAGLIG LEDER /
EIENDOMSMEGLER MNEF
Phone 45 28 09 90
Mail christian.foss@fossco.no

Utbyggere med kvalitet i alle ledd

BOLIG NORGE er et ansvarlig eiendomsselskap med fokus på miljøriktige boliger, hvor eksisterende omgivelser ivaretas og forbedres. Gjennom eierskap og ansatte, er det lang historie med foredling og utvikling av eiendom til nye og bærekraftige bomiljøer.

Selskapet er et datterselskap av børs-noterte Fastighets AB Balder, som er et av Nordens største eiendomsselskaper, med eiendomsverdier på over 223 mrd. pr. 31.12.2024 spredt utover ulike eiendoms-kategorier. Konsernet ferdigstilte i 2024 1270 boliger og har til sammen over 5000 boliger i produksjon.



BACKE PROSJEKT er en del av AS Backe, en ledende aktør i norsk byggebransje siden 1946. Bedriften, som ble grunnlagt av Gunnar M. Backe er fremdeles, 80 år senere, i hovedsak eiet av Gunnars familie. Som boligutviklere har vår viktigste oppgave alltid vært å bygge gode hjem som folk trives i. Og vi stiller høye krav til oss selv. Vi skal ha de mest tilfredse boligkjøperne. For dem er kjøp av ny bolig ofte livets største investering. Derfor er det viktig for oss at våre boligkjøpere opplever Backe Prosjekt som en pålitelig, seriøs og etterrettelig utbygger. Hittil har vi mottatt utmerkelsen «Årets Boligleverandør» ti ganger, og målet vårt er å fortsette å være aktøren med de mest fornøyde boligkundene i landet.





Kjøpetilbud fast pris / midlertidig kontrakt

Oppdragsnummer: 9-25-00033	Foss & Co Eiendomsmegling AS	kolbotn@fossco.no
Truls Myrbråten (9962 3590)	Christian Foss (4528 0990)	Tlf: 6682 3060

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert bolig i prosjektet Linåskollen i Nordre Follo kommune. Undertegnede bekrefter også å ha gjennomlest komplett salgsprospekt med tegninger, leveransebeskrivelse, romskjema, selgers standard kjøpekontrakt mm før kjøpetilbud er inngitt, samt vedlegg til salgsoppgave med prisliste, reguleringskart og bestemmelser, fasadetegninger mm. datert _____

Leilighetsnr.:	Kjøpesum iht. prisliste	Kr.	☐ JA- Jeg ønsker å kjøpe p-plass i garasjeanlegg for 450 000,-
----------------	-------------------------	-----	---

I tillegg til kjøpesum betales omkostninger som beskrevet i prislisten (dok.avgift av tomteverdi, startkapital til sameiet og tinglysningsgebyrer), samt evt. tilvalg. Kjøper godtar ovennevnte samt den fastsatte betalingsplan. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

Finansiering: Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Egenkapital kr. _____ Lån i låneinstitusjon kr. _____

Navn og kontaktinfo låneinstitusjon kr. _____

Nærværende bud er bindende frem til og med Dato: _____ Kl: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig/annen fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp

Budet er bindende dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse, og forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering.

Navn kjøper 1: _____ F.nr. (11 siffer) _____

E-post: _____ Mobil: _____

Navn kjøper 2: _____ F.nr. (11 siffer) _____

E-post: _____ Mobil: _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Underskrift kjøper 1

Underskrift kjøper 2

Budskjema leveres megler ved visning eller det kan sendes megler på e-post: kolbotn@fossco.no
Husk også å sende kopi av legitimasjon.

Aksept av bud

Budet aksepteres av selger av Ski Linås Boligutvikling AS, Dato: _____ Kl: _____

Sign.: _____

Jfr. firmaattest/fullmakt

Kjøper godtar at bud akseptert av selger, sammen med salgsoppgave og vedlegg til denne, gjelder som foreløpig kontrakt. Denne midlertidige kontrakt vil senere bli erstattet av prosjektets kjøpekontrakt.





FORBRUKERINFORMASJON:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse/boligens betegnelse iht. salgsoppgave/prisliste (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Overtagelse følger av øvrig prosjektinformasjon. Bud med angitt overtagelsesdato er først aktuelt når prosjektet står ferdig. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale

SELGERS FORBEHOLD (ref. salgsoppgaven):

1. Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for Byggetrinn 1, herunder Bygg A, B og C.
2. Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig antall forhåndssalg i prosjektet.
3. Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner oppstart av utbygging av eiendommen.
4. Selger tar forbehold om tilfredsstillende kapasitet på avløpsledninger og renseanlegg lokalt på Linås
5. Selger må senest innen 01.09.2026 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Det vises for øvrig til generelle forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring i salgsoppgaven

ANNET:

Kolbotn, 06.08.2025



VEDTEKTER
for
LINÅS HUSEIERFORENING
Vedtatt på stiftelsesmøte

§ 1

Navn

Huseierforeningens navn er Linås Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2

Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3

Foreningens geografiske område

Eiendommen gnr. xx bnr. xxx i Nordre Follo kommune, heretter kalt «Linås Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Linås og omfatter felles privat vei, strøkslekeplasser og eventuelt andre fellesarealer.

Linås Fellesareal består av veier, grønt- og lekearealer m.v.

Kart som viser eiendommen er tatt inn som **vedlegg 1** til vedtektene.

§ 4

Fysisk bruk av Linås Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Linås Huseierforening har rett til å benytte Linås Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Linås Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5

Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6

Medlemskap

Foreningens xx medlemmer er eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Linås. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Linås Huseierforening.

§ 7

Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale og stemmerett. Frem til prosjektet er ferdig har utbyggerne rett til å være til stede på årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene

skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10

Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Hvert av medlemmene har én stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Trelasttomta Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Trelasttomta Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11

Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av en styreleder og tre styremedlemmer, det vil si et styremedlem fra hvert sameie som er medlem.

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Linås Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksfør når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13

Revisjon

Det kan velges revisor. Foreningens revisor (dersom det velges) skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14

Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste vernetting.

§ 15

Overgangsregler

Backe AS ferdigstiller Linås Fellesareal suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten m.v.

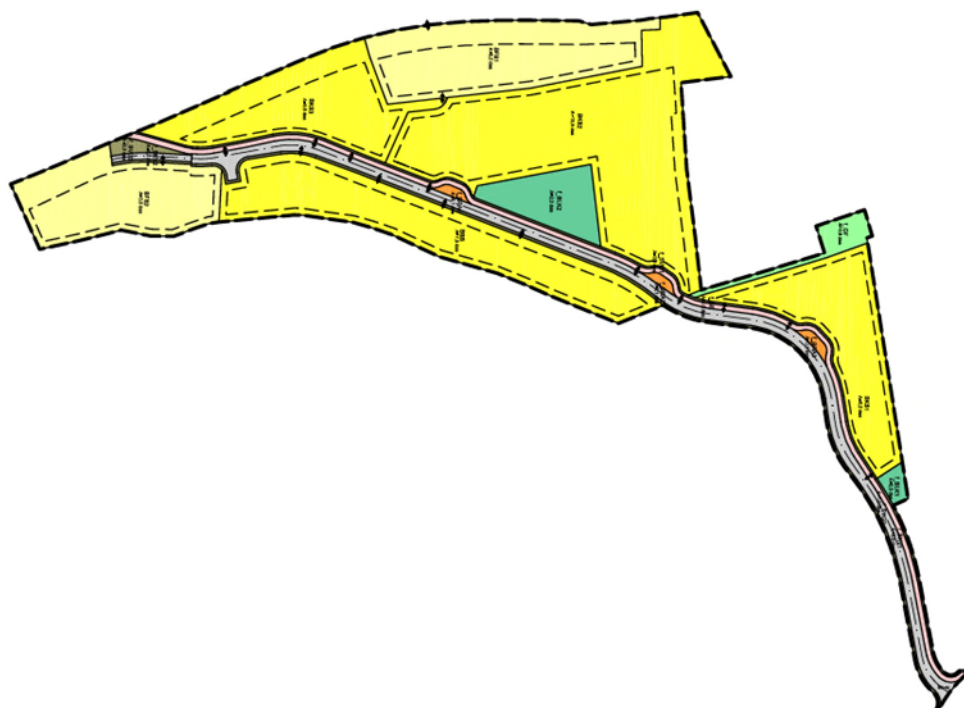
Backe AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon, Backe AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som Backe AS disponerer eksklusivt skal Backe AS alene dekke. Backe AS kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Trelasttomta Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved større endringer skal styret tas med på råd.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Backe AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde er overtatt og Linås Fellesareal er overlevert.

ooOoo



Områdene som er markert med grønt samt vei i grått inngår i foreningens geografiske område.

VEDTEKTER

for

Linås 1 Sameie org. nr. (under stiftelse)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Linås 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Nordre Follo kommune.

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

- bod

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA-i.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne eier parkeringsplasser som ideell andel næringsseksjon . Rettigheter og plikter fremgår av parkeringssameiets vedtekter.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Fordeling av felleskostnader

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

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

Følgende kostnader fordeles etter målt forbruk:

- Energi
- Varmt vann

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Kollektivt bredbånd og tv (om det inngås kollektiv avtale)
- Kostnader til veilag og driftsforening

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

(4) Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkeringssameiet skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

VEDTEKTER FOR

Linås Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Backe», ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Linås
Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.xxx, bnr. xxx, i Nordre Follo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Linås Garasjesameie .

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.x, bnr. y, snr. 51 i Nordre Follo kommune bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer Linås 1 Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ x til sammen	x/x
--	-----

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En sameier kan med samtykke fra styret i Linås Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Linås Sameie vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Backe vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Linås Garasjesameie eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i Garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Lidås Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Linås 1 Sameie.

Utbygger Backe forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Linås», eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Linås 1 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av leder og to medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

eiendomsforsikring, jf § 17
kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
renhold av fellesarealer
kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
Garasjeport
GSM-key el. tilsvarende
Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
Oppmerking av p-plasser
Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Linås Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon xx og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i xx.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Lidås 1 Sameie , driftsbudsjett normalt driftsår

DRIFTSINNTEKTER

Felleskostnader etter brøk (1)	1 788 480
Bredbånd / TV (2)	300 000
A-konto varme og varmt vann (3)	670 680
P-plasser (4)	120 000
Veilag/velforening (5)	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 999 160

DRIFTSUTGIFTER

Revisjon	-10 000
Forretningsførerhonorar	-101 000
Konsulent og forvaltningstjenester	-50 000
Styrehonorar	-100 000
Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	-15 000
Drift og vedlikehold bygninger	-400 000
Drift og vedlikehold heiser	-75 000
Øvrige drifts og vedlikeholdsavtaler (brannalarm, ventilasjon m.m.)	-150 000
Drift og vedlikehold garasjeanlegg	-120 000
Bredbånd / TV	-300 000
Utomhustjenester	-100 000
Vaktmestertjenester	-100 000
Renhold	-150 000
Veilag / velforening	-120 000
Elektrisk energi fellesareal	-100 000
Forsikring	-175 000
Varme / varmt vann leiligheter (3)	-670 680
Kommunale avgifter, felles vann ute	-20 000
Andre driftskostnader	-50 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	-2 806 680

ÅRSRESULTAT

192 480

FORUTSETNINGER

	Antall	BRA-i
Antall leiligheter / areal BRA i blokk	50	3726
Antall parkeringsplasser	50	

1 - Felleskostnader pr. mnd. pr. kvm. BRA, leiligheter	kr 40	
2- Bredbånd / TV	kr 500	
3 - Varmt vann og varme pr måned pr. kvm. BRA	kr 15	Det vil inngås avtale om avregning.
4-P-plasser pr måned	kr 200	
5 - Veilag / velforening pr måned	kr 200	

Kommunale avgifter / eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og eventuelt feieavgift
I Nordre Follo kommune faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.
Kommunale avgifter er derfor ikke en del av felleskostnadene.

Oppvarming / varmt tappevann

Sameiet har felles el-kjele for varmt tappevann og oppvarming

Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil avhenge av energiprisene.

Energiprisene har over tid variert mye, og det må påregnes store svigninger i prisen over tid.

Det er egne målere i hver leilighet som avleses og avregnes

Kostnader vil bli fakturert enten direkte fra leverandør eller via felleskostnadene.

Kabel-TV / bredbånd

Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene.

Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet.

Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom

styret eller sameiermøtet inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

Parkering

P-plassene ligger i egen seksjon der kjøperne eier en ideell andel for hver p-plass

Det blir eget garasjesameie.

Kostnader for drift og vedlikehold blir fakturert fra boligselskapet. Antatt kostnad kr 200,- pr. plass pr. mnd.

Kostnader til drift og vedlikehold av el-bil ladere samt forbruk av strøm til lading

blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Drift og vedlikehold

Fasadene er levert i tre og må jevnlig beises.

Det er budsjettet med kostnader til beising hvert 8. år estimert med en kostnad på kr 2 500 000,-

Hva beising koster er imidlertid usikkert, og fastslås først etter tilbudsinnhenting.

Det presiseres videre at kostnaden antakelig trer inn før det har gått åtte år.

Sameiet må da finansiere prosjektet med oppsparte midler, kapitalinnskudd eller låneopptak.

Veilag / velforening

Det vil bli etablert eget veilag / velforening sammen med de andre sameiene som etableres i området.

Veilagets formål blir drift og vedlikehold av felles privat vei og strøkslekeplasser.

Kostnadene vil fordeles med likt beløp pr. boenhet.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.

Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold

Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak

Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2025

Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden



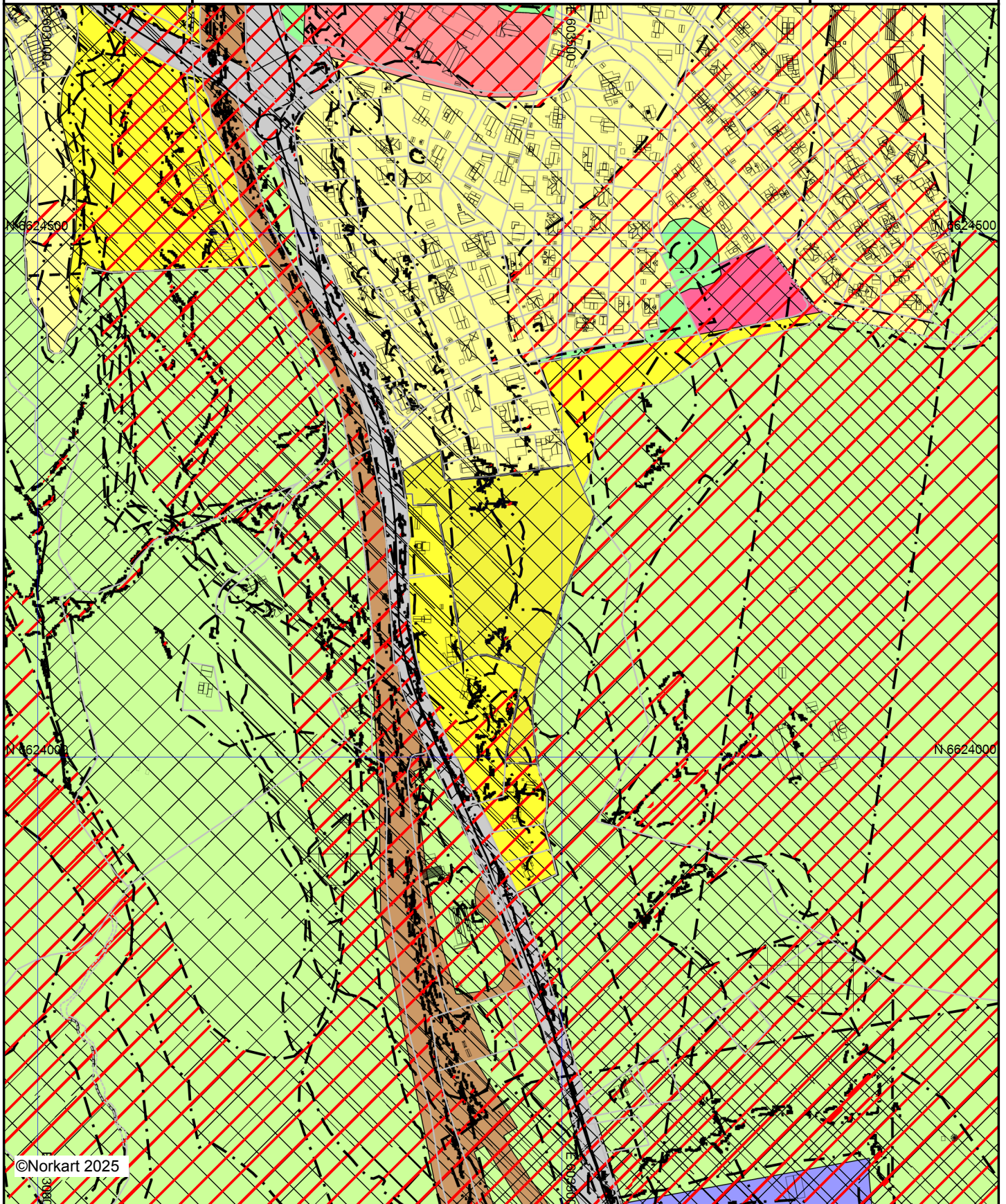
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 121/3
Adresse:
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Forretninger- fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting- fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane- nåværende
	Frnområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering Linås

Plan-ID: 201105
Plantype: Detaljregulering
Datert: Vedtatt i kommunestyret 10.02.21
Arkivsak: 20/1991
Lovverk: Pbl 2008

Mindre endring: nr. 1

Datert: 16.05.2025

Arkivsak: 2025/285

Vedtatt ved delegert myndighet 16.05.25

§ 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for 170 boenheter fordelt på 85 rekke- og småhus samt 85 blokk-leiligheter i 5 etasjer

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 16.05.25.

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS1-BFS2
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BKS1-BKS3
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB
1550	Renovasjonsanlegg_f	Felt f_BRA1-BRA3
1610	Lekeplass_f	Felt f_BLK1-f_BLK»

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg_f	Felt f_SKV1
2011	Kjøreveg_f	Felt f_SKV2
2012	Fortau	
2019	Annen veggrunn – grøntareal_o	Felt f_SF
		Felt f_SVG1- f_SVG3

Grønnstruktur

3040	Frrområde_o	Felt o_GF
------	-------------	-----------

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom er angitt med piler på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av rammetillatelse for bygg.

Evt. framtidige nye parseller og/eller boenheter på eiendommene 121/4 og 6 skal ha adkomst over felt BKS3.

3.2 Private trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjøreveg med fortau og gang- og sykkelveg skal godkjennes av kommunen. De forutsettes at private veier kan fravike noe fra kommuens veinorm.

3.3 Vann og avløp

Vannledning knyttes til eksisterende VL i Bøhlerveien/Bjerkehageveien.

Tilknytning til spillvannsledninger må avklares med Nordre Follo kommune.

3.4. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres/fordrøyes med lokal forsinkelse og fordrøyning av overvann i kombinasjon med lukkede fordrøyningsløsninger. Overvannsløsning må etter overvannsberegninger detaljprosjekteres for hvert delområde.

Blågrønn faktor skal være 0,8, utregnet innenfor hvert byggefelt og vedlegges søknad om rammetillatelse for det enkelte felt.

Alle takflater i felt BBB og BKS3 som ikke benyttes til uteopphold, etableres som grønne tak.

3.5 Parkering

Det skal opparbeides maksimum 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor feltene BKS1-BKS3 og BBB. Av disse skal 0,3 parkeringsplass være gjesteparkering Hovedvekten av parkeringsplasser skal lokaliseres i kjellere/under terreng.

Det skal opparbeides maksimum 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet i enebolig eller tomannsbolig innenfor feltene BFS1 og BFS2. For sekundærboliger i samme felt skal det opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass pr. boenhet

Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Parkeringsplasser kan anlegges på terreng eller i parkeringskjellere delvis eller helt under terreng.

Parkeringsplasser dimensjoneres etter Statens Vegvesens håndbok N100, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5m x 5,0m.

Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

50 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt kurs for ladepunkt for el-biler. Resterende 50 % av plassene skal tilrettelegges for fremtidig etablering g av el-lading.

Det skal opparbeides 2 sykkelparkeringer pr. boenhet i alle felt, i tilknytning til boligens inngang/heis. 10 % av disse tilrettelegges for parkering av transport-el-sykler som er noe større enn vanlige sykler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heise eller inngang.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m.

Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler / scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m. Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

3.6 Avfall

På feltene BKS1-BKS3 og BBB skal det etableres nedgravede avfallsanlegg knyttet til det enkelte felt. Anleggene skal prosjekteres i henhold til gjeldende veileder fra Follo Ren. Avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrenser fra privat vei, men skal ligge innenfor formålsgrense for boligformål.

3.7 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

3.8 Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal den plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Den skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Alle tiltak, inkludert støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Det tillates etablert støttemurer med høyde over 1,5 m, i forbindelse med gang- og kjøre adkomster.

3.9 Universell utforming

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av ny bebyggelse og utomhusarealer. Minimum 50 % av boenhetene innenfor planen skal være universelt utformet. 30 % av rekkehusene/kjedete familieboliger skal være utformet som tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på boligens inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

3.10 Krav til miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) til søknad om rammetillatelse. Dette for å sikre at området utbygges med vekt på hensynet til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivelsene.

3.11 Illustrasjonsplan/utomhusplan

Illustrasjonsplan datert 6.7.17, sist revidert 2.2.18 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen. Dersom søknad om rammetillatelse avviker vesentlig fra denne, stilles krav om ny illustrasjonsplan som skal være godkjent før byggesaken kan behandles.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle feltet, samt en beskrivelse av utearealer som viser hvordan krav til utearealer og lekeplasser oppfylles.

Utomhusplanen skal vise:

- Adkomster og internt veinett.
- Plassering av renovasjonsløsning og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil.
- Adkomst/snuhammer og plass for oppstilling for brannbil.
- Parkering for bil og sykkel, samt atkomst/nedkjøringer til parkeringsanlegg.

- Bebyggelsens utforming og plassering samt høyde, målsatt ved inngangsparti.
- Eksisterende og nytt terreng med koter (evt. nødvendige forstøtningsmurer, skjæringer, fyllinger).
- Vegetasjon/bevaring av eksisterende vegetasjon på fellesområdet.
- Privat og felles uteoppholdsarealer/lekearealer.
- Overvannshåndtering.
- Støyskjerming.

Ved utforming av utomhusplan og utearealer, skal det tas spesielt hensyn til behovet for kriminalitetsforebygging. Det skal søkes å utarbeide fysiske løsninger som reduserer sannsynligheten for uønsket opphold/hærverk etc.

3.12 Minste uteoppholdsareal, MUA

Hver bolig skal ha minimum 5 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen på balkong, (tak)terrasse eller terreng. Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger/støyskjermer tillates ikke høyere en 2,1 meter.

Felles uteoppholdsareal skal etableres innenfor det enkelte felt, i tillegg til fellesområder for lek som vist i plankart. Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m² pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 50 m² pr. boenhet i blokkbebyggelse.

Uteoppholdsarealer (MUA) beregnes for hvert byggefelt ihht. *Grad av utnytting § 5-6* og inkluderer arealer avsatt til gangveier, lekeplasser, grønne områder og andre plasser for rekreasjon og samvær. Arealet skal ha en gunstig beliggenhet og være solbelyst fem timer ved jevndøgn.

Avstanden mellom felles uteoppholdsarealer og boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m og ha visuell skjerming.

3.13 Lekeplasser

Områdene f_BLK1 og f_BLK2 skal være felles for alle byggefeltene innenfor planen.

Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold, være av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Dersom stedegen vegetasjon ikke kan bevares skal det gjenetableres vegetasjon inkludert større trær og tregrupper. Materialene skal være giftfrie og miljøvennlige. Underlag med plast- og gummigranulat tillates ikke.

Det skal avsettes totalt 25 m² til lekeareal pr. boenhet. Av disse skal 12,5 m² etableres som lekeplass ved inngang innenfor eget felt, hver med et sammenhengende areal på minst 50 m². 12,5 m² av lekearealet pr. boenhet er avsatt i f_BLK1 og f_BLK2 til felles nærlekeplass innenfor reguleringsområdet.

3.14 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes avdeling for kultur, folkehelse og frivillighet, seksjon kulturminnevern, Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.15 Frisikotlinjer

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering og vegetasjon) som vil rage høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veger (jf. Veglovens §§ 29-31).

3.16 Støy

Støygrenseverdier i retningslinjene T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Krav til utendørs støynivå skal oppfylles utenfor minimum ett vindu for alle soverom i boliger.
- Vinduer i soverompå støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Alle bruksenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal der krav til utendørs støynivå er tilfredsstilt.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der dette ikke kan løses med annen skjerming.

Ved søknad om rammetillatelser innenfor feltene BKS2- BKS3, BBB, BFS1-BFS2 skal det foreligge støyberegning samt planer for eventuelle støyreduserende tiltak.

Nødvendige støytiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for den aktuelle bebyggelse.

3.17 Nettstasjoner og energisentraler

Nettstasjoner kan ligge innenfor formålsgrenser for bolig og lek og inngår ikke i utregning av BYA.

§ 4. Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1-BFS2

4.1 Bebyggelsen

I delområde BFS1-BFS2 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrum og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedboligen, med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig. Tomannsbolig er to boenheter som er sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som konsentrert småhusbebyggelse.

4.2 Grad av utnyttning

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5 meter over terrenget regnes med i BYA. Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42 m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsbolig skal det reserveres minst 36 m² pr. boenhet.

4.3 Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter.

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

For garasje og frittliggende bod er maks gesimshøyde 3,0 meter og maks mønehøyde 5,0 meter. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

4.4 Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650 m². Ved tomannsboliger er minste nettoareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål ekskludert regulert veggrunn, fellesområder mv. Utskillelse av nye parseller forutsetter at det finnes godkjent atkomst til parsellen.

4.5 Garasje

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert kommunal eller privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert vei når utkjøring skjer parallelt med veien.

Avfallscontainere kan plasseres utenfor byggelinje mot vei, men disse tiltak må ikke hindre frisikt.

4.6 Estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse, med skriftlig begrunnelse for disponering av tomten, bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

§ 5. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1-BKS3

5.1 Bebyggelsen

I delområde BKS1-BKS3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse er boligbygg i inntil 3 etasjer, enten som leilighetsbygg eller boliger over flere plan sammenbygd i kjeder eller rekker. Underetasje bør benyttes der terrenget legger til rette for det. Innenfor feltet kan det opparbeides interne gangveier. Disse må være kjørbare av beredskapshensyn. Interne gangveier skal være åpne for allmenheten.

5.2 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Balkonger/innglassede balkonger/levegger for ny bebyggelse kan ligge utenfor byggegrense med inntil 2,0 meter. Dette gjelder ikke for byggegrense mot fv. 152, Langhusveien, i felt BKS3.

Parkeringsplasser/sykkelparkering på terreng og i garasjeanlegg under eller delvis under terreng kan etableres utenfor byggegrenser.

Disse kan etableres med en avstand på 1,5 meter i fra eiendomsgrense mot vei og 1,0 meter fra eiendomsgrenser mot andre formål. Dette gjelder ikke for byggegrense mot fv.152

Langhusveien.

Tiltak må ikke hindre frisikt.

Støyskjermingstiltak og basseng for overvannshåndtering kan etableres inntil 15 meter i fra midte vei langs Langhusveien. Alle tiltak innenfor byggegrensen mot fv. 152 Langhusveien må detaljprosjekteres og godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse.

5.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940. Parkering og sykkelparkering på terreng medregnes i BYA, mens garasjeanlegg under eller delvis under terreng medregnes ikke.

5.4 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 9 meter. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget og der bygget er trappet gjelder høyder for hvert nivå.

§ 6. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BBB

6.1 Bebyggelsen

I delområde BBB kan det oppføres blokkbebyggelse. Bygningsmassen skal deles opp i flere mindre bygg, mens parkeringskjellere under terreng kan være sammenhengende.

6.2 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Balkonger/verandaer/levegger for ny bebyggelse kan ligge utenfor byggegrense med inntil 2,0 meter.

Parkeringsplasser/sykkelparkering på terreng og garasjeanlegg under eller delvis under terreng kan etableres utenfor byggegrenser. Disse kan etableres med en avstand på 1,5 meter i fra eiendomsgrense mot vei og 1,0 meter fra eiendomsgrenser mot andre formål. Tiltak må ikke hindre friskt.

6.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940. Parkering og sykkelparkering på terreng medregnes i BYA, mens garasjeanlegg under eller delvis under terreng medregnes ikke.

6.4 Høyder

Gesimshøyde skal være maks 17,0 meter. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Mindre avvik inntil 2 meter fra maksimum gesimshøyde kan tillates for tekniske installasjoner som heis, ventilasjon og lignende. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget og der bygget er trappet gjelder høyder for hvert nivå.

6.5 Renovasjon, f_BRA1-BRA3

Det skal etableres nedgravet avfallsanlegg tilknyttet byggeområdene BKS1-BKS3. Anleggene skal prosjekteres i henhold til gjeldende veileder fra renovasjonsselskapet.

Avfallsanlegget skal plasseres innenfor formålsgrenser for feltene f_BRA1-f_BRA3.

§ 7. Uteoppholdsareal, lek og friområde

7.1 Uteoppholdsareal, f_BLK1

Området f_BLK1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging av BKS1 og skal benyttes som nærlekeplass. Området er felles for BKS1-BKS3 og BBB.

7.2 Uteoppholdsareal, f_BLK2

Området f_BLK2 skal opparbeides i opparbeides i tilknytning til utbygging av BKS2 og skal benyttes som nærlekeplass. Området er felles for BKS1-BKS3 og BBB.

7.3 Grønnstruktur, Friområde, o_GF

I området o_GF kan vegetasjonspleie utføres i tilknytning til utbygging av BKS2.

Det åpnes for å etablere vann, spillvann og overvanns ledninger gjennom planområde.

§ 8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veg med fortau og nødvendige arealer til grøfter, snølagring og drenering, slik det fremgår av plan.

8.1 f_SKV1 og f_SF1

Veigrunn skal være felles for feltene BKS1, BKS2, BBB, BKS3 og BFS2.

8.2 f_SKV 2

Veigrunn er privat og skal være felles for 121/5, 121/20, 121/22 og eventuelle senere fradelte parseller av disse.

8.3 Adkomstvei f_SKV1 kan knyttes sydover dersom en eventuell fremtidig regulering av tilstøtende arealer åpner for dette.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse:

- Skolekapasitet - Før det gis rammetillatelse for boligbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.
- Barnehagekapasitet - Før det gis rammetillatelse for boligbygging skal tilstrekkelig barnehagekapasitet være etablert.
- Løsning for vann- og avløpskapasitet må være sikret.
- Det må gjennomføres en biologisk registrering til våren, i yngleperioden for salamander, for å vurdere behov for avbøtende tiltak. Dette må tas inn i miljøoppfølgingsplanen, jfr. pkt. 3.10.

9.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse:

- Lysløype - Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører lysløype skal det foreligge avtale om omlegging av berørt lysløypetrasé, og ny lysløype skal etableres før vintersesongen.
- Anleggstrafikk skal ha direkte avkjørsel fra Langhusveien.
- Alle tiltak innenfor byggegrensen mot fv. 152 Langhusveien må detaljprosjekteres og godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis i igangsettingstillatelse.

9.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse:

- Tekniske infrastruktur: Nødvendige vann- og avløpsledninger skal være etablert frem til omsøkt bebyggelse, samt at tilstrekkelig overvannsanlegg innenfor feltet er dokumentert.
- Veinett: Kjøreveg f_SKV1 skal være etablert frem til omsøkt bebyggelse.
- Gang-sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien, samt ventearealer ved gangfelt skal være opparbeidet før brukstillatelse. Opparbeidelsen av gang- sykkelveg må gjennomføres i skolens sommerferie.
- Uteareal og lekeplasser: Utearealer for omsøkt bebyggelse skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Dersom anlegg tas i bruk om høsten eller vinteren, skal hvert felts utearealer være opparbeidet påfølgende vår, senest til 1.juli.

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM LANGHUS OG SKI STASJONSBY TIL LANDBRUKSFORMÅL I SKI KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense, angitt ved svart stiplet strek.

Reguleringsområdet har følgende grenser.

Vest: Regnet sørfra faller reguleringsgrensen sammen med kommunegrensen mot Ås fra nordvestre hjørne av gnr.129/499 i Ski til et punkt ca. 370 meter nord for det punkt hvor grenselinje mellom gnr.107/6 og gnr.107/8 i Ås skjærer kommunegrensen.

Nord: Linje i svak bue østover fra sistnevnte punkt langs grensene for fraskilte hyttetomter av gnr.126/1 -"Haugland"- til enden av privat kjøreveg.

Grensen følger deretter denne vegen sørøstover til kryssing med Oppegårdveien. Videre faller grensen sammen med Oppegårdveien til dens kryssing med Dahlsbekken. Herfra følger grenen Dalsbekken sørover til klopp ca. 100 meter rett øst for driftsbygningen på gnr.125/2 -"Dal Søndre". Fra kloppa følger grensen gårdsvegen østover, bøyer sørover til eiendomsgrensen mellom gnr.122/1 -"Langhus" og gnr.121/8 -"Nordaas"- og følger denne fram til Langhusvegen.

Grensen følger så Langhusvegen til sørvestre hjørne av gnr.121/13, denne eiendommens sør-grense samt vestre eiendomsgrense av gnr.121/18. Videre følger reguleringsgrensen sør-grensen for eiendommene 121/18, 121/17, 121/21 og deretter østgrensen for eiendommene gnr.121/21, 121/16, 121/10, 122/60, 122/59, 122/58, 122/49, 122/77 fram til sørvestligste hjørne av gnr. 120/43.

Reguleringsgrensen følger så sør-grensene for gnr.120/43, 120/42 og 120/41, - samt østgrense for 120/41, 120/36 og 120/27 frem til krysset Bøhlervegen - Ødegårdsvegen.

Fra sistnevnte kryss følger grensen Ødegårdsvegen fram til gnr.119/10 -"Åsero"-. Følger så sørgrensen for samme eiendom samt gnr.119/65, 119/59 og 119/56. Deretter faller reguleringsgrensen sammen med østgrensen av gnr.119/56, 119/58, 119/62, 119/42 og 119/38 til eiendomsgrensen mellom gnr.108/7 -"Brantenborg"- og 142/13 -"Mellegård"- skog.

Reguleringsgrensen går deretter i nordøstlig retning og faller sammen med grensen mellom sistnevnte eiendommer. Videre følger den grensen mellom gnr.108/7 -"Brantenborg"- og 107/6 -"Sprettop"- mot nordvest frem, til sørøstligste hjørne av gnr 107/58. Fra dette punkt faller reguleringsgrensen sammen med sistnevnte eiendoms grense mot øst og nord, - samt vestgrensen for gnr.107/10 frem til Sloravegen.

Herfra følger reguleringsgrensen Sloravegen og vest og nordgrensen til gnr.114/4 -"Bråten"- til sistnevnte møter grensen til gnr.109/1 -"Ruud". Faller derfra sammen med "Ruuds" grense mot nord.

Øst: Regnet nordfra faller reguleringsgrensen sammen med østgrensene for eiendommene gnr.109/1 -"Ruud"-, 110/19 -"Ansteinsrud-", 79/1 -"Midtsjøskog"- (Fjellheim), 79/7 -"Midtsjøskogen"-, 79/2 -"Midtsjø" (Ullnes) til Midtsjøvannet. Derfra følger den Midtsjøvannets nordre og vestre bredd og tilslutt grensen til gnr.18/2 -"Herusti"- frem til Siggerudvegen

Sør: Regnet østfra følger reguleringsgrensen Siggerudvegen og Kirkeveien frem til grense for gnr.116/2 mot regulerte områder av Skoghus og Kontra. Herfra følger den øst-, nord- og vestgrense for

regulert område ("Reguleringsplan for Skoghus og Kontra 1" stadfestet 15/4-1961 og "Endret reguleringsplan for Kontra og Skoghus", stadfestet 22/6-1961) tilbake til Kirkevegen. (Solborg Aldershjem er justert nordover i forhold til reguleringsplanen i henhold til aktuelle utvidelsesplaner.)

Reguleringsgrensen følger så Kirkevegen og Langhusvegen til sistnevntes avgrensning til Kværnervegen, dog slik at eiendommene gnr.131/57, 131/69, 132/7, 132/98, 132/57, 132/26 og 132/25 ligger utenfor grensen.

Reguleringsgrensen følger så Kværnervegen til nordgrensen av gnr.118/2. Herfra har grensen følgende forløp vestover til Langhusvegen:

Nord- og vestgrensene til gnr. 118/2 og 118/3, nordgrense av gnr.131/2, 132/39 og 132/123, sistnevntes vestgrense, nordgrensene for gnr.132/141, 132/144 og 132/145, videre øst og nordgrensene av 132/20 (Røde kors sykestue), nord- og vestgrense av bnr.132/33, - og nordgrense av gnr.130/4, 5. Reguleringsgrensen følger Langhusvegen sydover til gnr.134/169 og følger denne eiendoms nord og vestgrense samt vestgrense for gnr.134/168 og 134/198 til sistnevnte eiendoms sydvestligste punkt. Derfra går grensen i en rett linje nordvestover, krysser jernbanen, til et punkt ca. 310m. fra jernbaneovergangen v/Nordbyvegen beliggende på kanten av skjæringen for jernbanelinjen. Grensen følger skjæringskanten sydover til Holtevegen og følger veien frem til gnr.133/13, 33. Reguleringsgrensen følger nå sistnevnte eiendoms østgrense, sydgrensen av gnr.133/91 syd og østgrense av gnr.129/477, østgrense av gnr.129/422, 129/423, 129/424 og 129/425, øst og nordgrense av 129/348 (skoletomt) og nordgrense av gnr.129/366, 371.

Herfra faller grensen vestover til utgangspunktet sammen med grensene i følgende reguleringsplaner:

"Reguleringsplan for del av Nedre Hebekk og Kapellbråten" stadfestet 12/8-1966.

"Reguleringsplan for Del av Hebekk og Kringsjå", stadfestet 2/2-1966.

"Reguleringsplan for Øvre Hebekk og Kringsjå", stadfestet 3/10-1968.

§ 2. Følgende eiendommer omfattes ikke av planen:

- a) Televerkets eiendommer gnr.127/4 og 126/45 (Radiostasjon)
- b) Veg- og banegrunn tilhørende Statens Vegvesen og Norges Statsbaner.
- c) Grunn tilhørende Ski kommune, - så langt det ikke dreier seg om landbrukseiendom.

§ 3. I det regulerte område, jfr. § 1, må grunn ikke gis utnyttning for andre formål enn jord-, skog-, og hagebruk.

I det regulerte område, jfr. § 1, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog-, eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.

Det er således ikke tillatt å anlegge bensinstasjoner, campingplasser, søppelplasser o.l., Det er videre ikke tillatt å bygge eller påbygge hytter, sommerhus, kiosker, boder o.l. Allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

§ 4. Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og Ski kommunes vedtekter til denne.

§ 5. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--00000--

Kommunal- og Arbeidsdepartementet

Stadfestet den 12. nov. 1970

TILLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Ved behandling av kommuneplan 2011-2022 vedtok kommunestyret i møte 22.06.11 utfyllende bestemmelser til kommuneplanen arealdel. I bestemmelsene inngikk følgende, som kommer i tillegg til bestemmelsene knyttet til reguleringsplanene med id. 51, 64 og 89, jf. §21.7:

§21. RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING I LNF-OMRÅDENE:

21.1. Eksisterende boliger utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Der forholdene ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt, kan det vurderes å gi dispensasjon for tilbygg eller påbygg i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter.

Ved eventuell slik dispensasjon skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 24 %. Samlet bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal likevel ikke overstige 200m² og samlet bruksareal ikke overstige 400 m². (Det er tilstrekkelig at en av disse forutsetningene oppfylles.)

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bebygd areal (BYA) reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje.

Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK) og NS 3940.

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

21.2. Eksisterende fritidshus utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Der forholdene ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt, kan det vurderes å gi dispensasjon for tilbygg eller påbygg i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter. Ved eventuell slik dispensasjon skal bruksareal (BRA) for fritidshuset ikke overskride 60 m², jfr. teknisk forskrift (TEK) og NS 3940. Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde er 5,00 m. Ved eventuell dispensasjon for uthus er bruksareal (BRA) begrenset til 20 m² med maksimal gesimshøyde 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

21.3. Eksisterende bolig- og fritidshus innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Det gis i utgangspunkt ikke dispensasjon for tilbygg/påbygg innenfor 100-meters-beltet fra vassdrag. Eventuelle søknader om dispensasjon fra kommuneplanen blir å vurdere ut fra særlige hensyn til virkninger tiltaket måtte ha sett fra vassdraget og om forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

Det skal ved vurderingen legges vekt på tilpasningen til landskapet og virkningen på vassdraget, også jfr. Vannressurslovens § 11 (om bevaring av et eksisterende vegetasjonsbelte langs vassdraget). Eventuelle tilbygg skal i slik sammenheng legges med orientering bort fra vassdraget og ikke overstige angitte størrelser i avsnittet over.

21.4. Bruksendring/ombygging

Det skal i utgangspunktet ikke gis dispensasjon for bruksendring fra fritidshus til bolig, eller for ombygging av eksisterende boliger slik at det blir flere boenheter. Unntak kan gjøres for allerede oppførte bolighus som har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift, dersom dette etter landbruksmyndighetenes vurdering er nødvendig for drift av eiendommen.

21.5. Landbruksbebyggelse

Ved behandling av søknad om ny bebyggelse, herunder kårboliger, på landbrukseiendommer skal det foreligge en behovsvurdering basert på eiendommens produksjonsgrunnlag, i samsvar med signaler fra overkommunalt hold. Dette gjelder også ved søknad om fradeling av kårbolig i landbruket. Nye bygninger bør normalt plasseres som del av tunet på eiendommen og tilpasses eksisterende bygninger i tunet. Bebyggelsen skal ivareta estetikk og kulturmiljø, jf. §9.

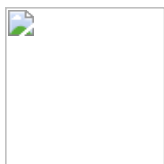
21.6. Tilrettelegging for friluftsliv og idrett

Etablering av lysløyper, alpinanlegg, serveringshytter og annet som fremmer friluftsliv og idrett kan vurderes ved dispensasjon, dersom tiltaket ikke er av et slikt omfang at det vil kreve vanlig reguleringsbehandling. Innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag vil kommunen være særlig tilbakeholden med å gi dispensasjon for nye tiltak. Det skal tas særlig hensyn til virkningen sett fra vassdraget slik at tiltaket i størst mulig grad innordner seg landskapet dersom forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

21.7. Eksisterende reguleringsplaner

Ovennevnte retningslinjer i § 20.1 - 6 gjøres også gjeldende for følgende reguleringsplaner, og kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for disse områdene:

- Reguleringsplan for et område mellom Langhus og Ski stasjonsby til landbruksformål i Ski kommune, vedtatt 12.11.70
- Reguleringsplan for et område til landbruksformål i nordvestre del av Ski kommune, stadfestet 28.02.74.
- Reguleringsplan for landbruksområdene i søndre del av Ski kommune, stadfestet 29.05.78.



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

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.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.05.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	465 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	24 561 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	24 357 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	1 351 m ²
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	24 357 m ²
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
Delareal	2 211 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	24 357 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530
Delareal	24 357 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201105 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201105)
Navn	LINÅS
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/10562/201105_Bestemmelser%2C%20endret%2016.05.2025.PDF
Delarealer	Delareal 253 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn BKS3
	Delareal 595 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn f_SF
	Delareal 241 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn f_SVG1
	Delareal 99 m ²
	Formål Renovasjonsanlegg
	Feltnavn f_BRA2
	Delareal 304 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn f_SVG2

	Delareal 6 201 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BBB
	Delareal 100 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRA1
	Delareal 1 123 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV1
	Delareal 1 955 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK2
	Delareal 13 484 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS2
Id	51 (https://www.arealplaner.no/3207/gj?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=51)
Navn	ET OMRÅDE MELLOM LANGHUS OG SKI STASJONSBY TIL LANDBRUKSFORMÅL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2038/51_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Jord- og skogbruk

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



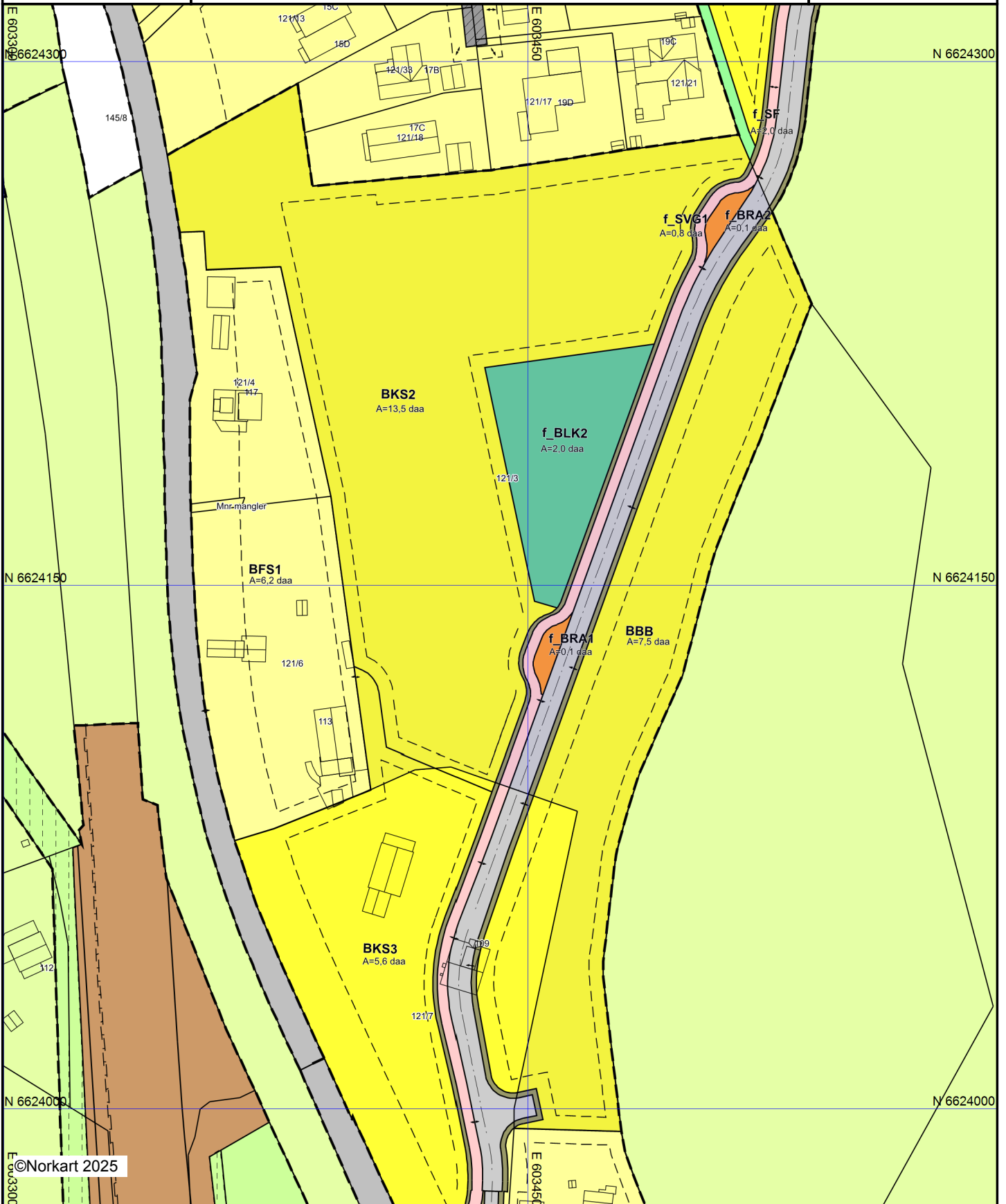
Reguleringsplankart

Eiendom: 121/3
Adresse:
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2025

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
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Privat veg
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Annen banegrunn - tekniske anlegg
-  Friområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel



Grunnkart

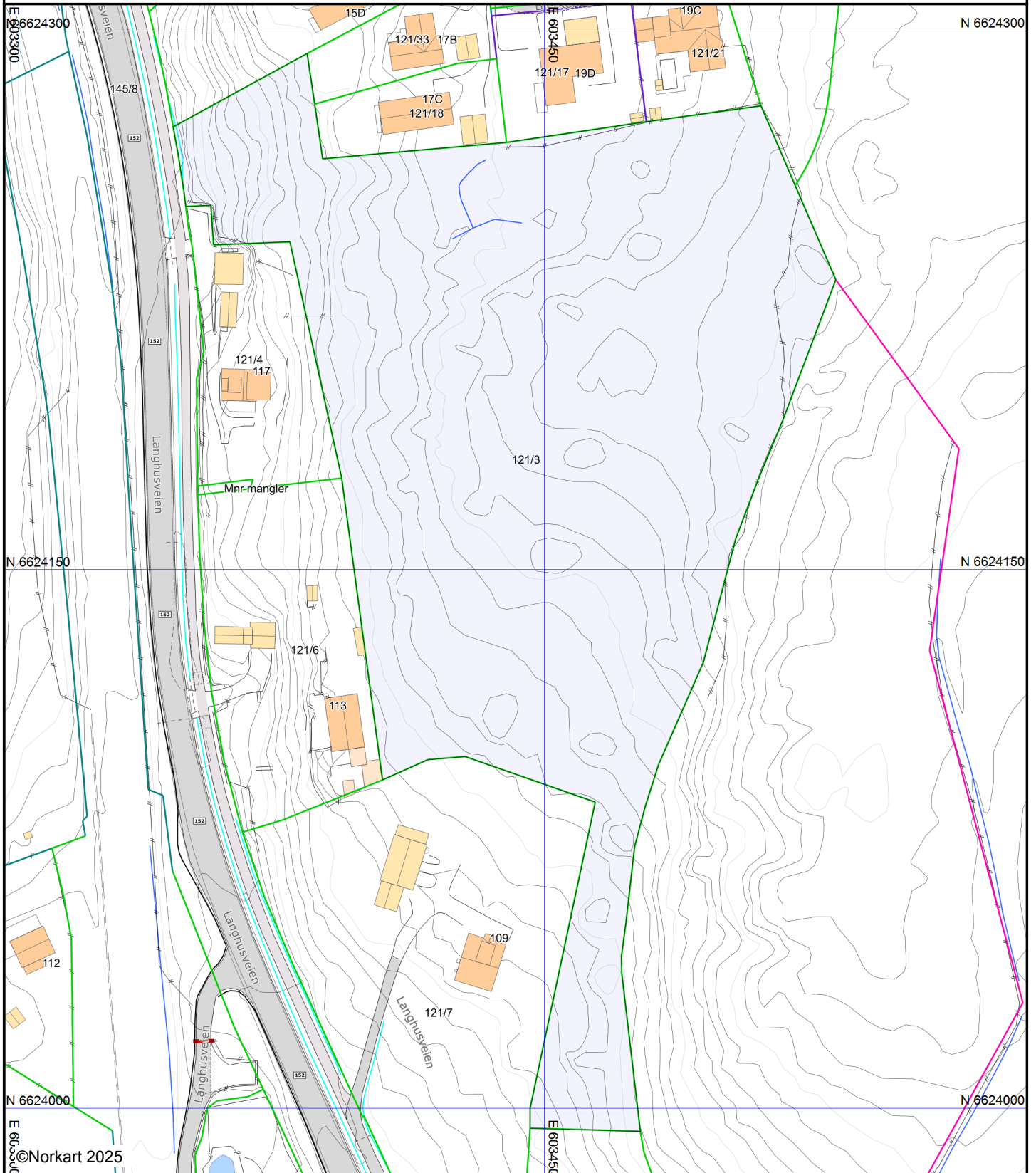


UTM-32

Nordre Follo kommune

Eiendom: 121/3
Adresse:
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1500

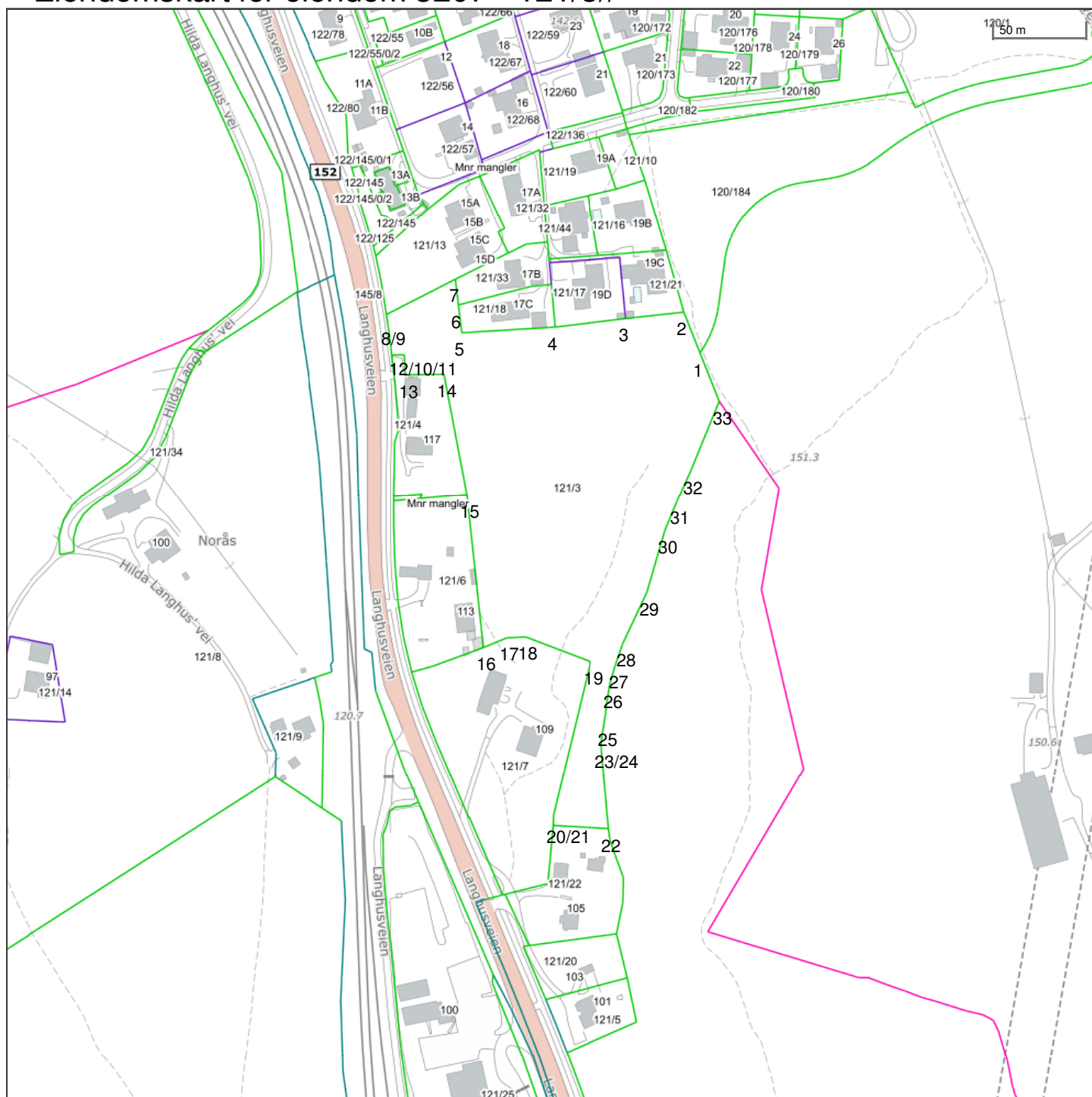
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



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.



Eiendomskart for eiendom 3207 - 121/3//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfast
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ✕ Grensepunkt - kors
- ⊞ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		24 357,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6624143,91	Øst	603441,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6624256,96	603519,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,60			
2	6624279,15	603510,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	24,15			
3	6624274,74	603478,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,23			
4	6624268,94	603439,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,38			
5	6624264,4	603388,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,38			
6	6624279,63	603386,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,40			
7	6624293,73	603384,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,25			
8	6624273,27	603346,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,56			
9	6624265,3	603348,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,10			
10	6624255,27	603349,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,15			
11	6624251,12	603350,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,18			
12	6624251,39	603357,23	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,01			
13	6624240,42	603357,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,99			
14	6624241,26	603379,24	10 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	21,30			
15	6624175,45	603393,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	67,37			
16	6624091,38	603405,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	84,84			
17	6624097,08	603417,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,91			
18	6624097,9	603428,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,33			
19	6624085,24	603464,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,36			
20	6624000,02	603446,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	87,12			
21	6623994,42	603446,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,60			
22	6623993,52	603476,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,72			
23	6624037,74	603471,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,52			
24	6624042,3	603471,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56			
25	6624051,64	603472,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,42			
26	6624072,83	603475,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,33			
27	6624083,95	603478,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,50			
28	6624095,78	603481,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,41			
29	6624124,09	603494,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,91			
30	6624158,63	603503,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,71			

31	6624174,94	603509,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,45	
32	6624191,66	603516,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,11	
33	6624230,69	603531,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,72	

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	LINAAS	Beregnet areal	24357
Etablert dato	19.12.1916	Historisk oppgitt areal	24442
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0.23	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	121/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.09.2023 06.10.2023	OPPM-23/01255 P360-23/17007		120/1, 120/91, 121/3, 121/10, 121/16, 121/21
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.09.2023 06.10.2023	OPPM-23/01255 P360-23/17007	Tinglyst 18.10.2023	120/1 (-9735,5), 120/184 (9735,5) 120/75, 120/91, 120/163, 121/3, 121/10, 121/16, 121/21, 151/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	121/3
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	31.08.2011 01.09.2011	11/1595		121/3 (-72,6), 121/4 (72,6) 145/8
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.10.1984			0213-121/38 (23), 121/3 (-23)
Skylddeling Skylddeling	26.04.1978			121/3 (-1258), 121/32 (1258)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.01.1972			0213-121/23 (323), 121/3 (-323)
Skylddeling Skylddeling	11.11.1971			121/3 (-2872), 121/22 (2872)
Skylddeling Skylddeling	08.05.1964			121/3 (-1040), 121/18 (1040)
Skylddeling Skylddeling	21.12.1961			121/3 (-1366), 121/17 (1366)
Skylddeling Skylddeling	21.09.1961			121/3 (-2034), 121/16 (2034)
Skylddeling Skylddeling	15.04.1959			0213-121/15 (691), 121/3 (-691)
Skylddeling Skylddeling	12.04.1952			121/3 (-2962), 121/13 (2962)
Skylddeling Skylddeling	08.06.1945			0213-121/12 (4160), 121/3 (-4160)
Skylddeling Skylddeling	22.10.1930			121/3 (-502), 121/10 (502)
Skylddeling Skylddeling	06.03.1928			121/3 (-8353), 121/7 (8353)
Skylddeling Skylddeling	09.01.1925			121/3 (-3852), 121/6 (3852)

Skylddeling Skylddeling	19.09.1924	121/3 (-1237), 121/5 (1237)
Skylddeling Skylddeling	22.09.1921	121/3 (-2208), 121/4 (2208)
Skylddeling Skylddeling	19.12.1916	121/1 (-24442), 121/3 (24442)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624143.91	603441.8		Ja	24357	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINÅS 2 AS S822613462	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 358 1326 1326 LYSAKER	



KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

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

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

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

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

LEGALPANT

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

Nær og nyskapende



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 17.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

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
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 17.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei
---------------------	-----

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nordre Follo
kommune

Utskriftsdato:
18.09.2025

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Nordre Follo kommune		
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Eiendommen er ubebygd. Ingen kommunale eiendomsavgifter er foreløpig tilknyttet eiendommen.

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.



Nordre Follo
kommune

Utskriftsdato:
18.09.2025

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Nordre Follo kommune			
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Eiendommen er ubebygd.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Godkjente bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Nordre Follo kommune			
Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Eiendommen er ubebygd.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 121/3

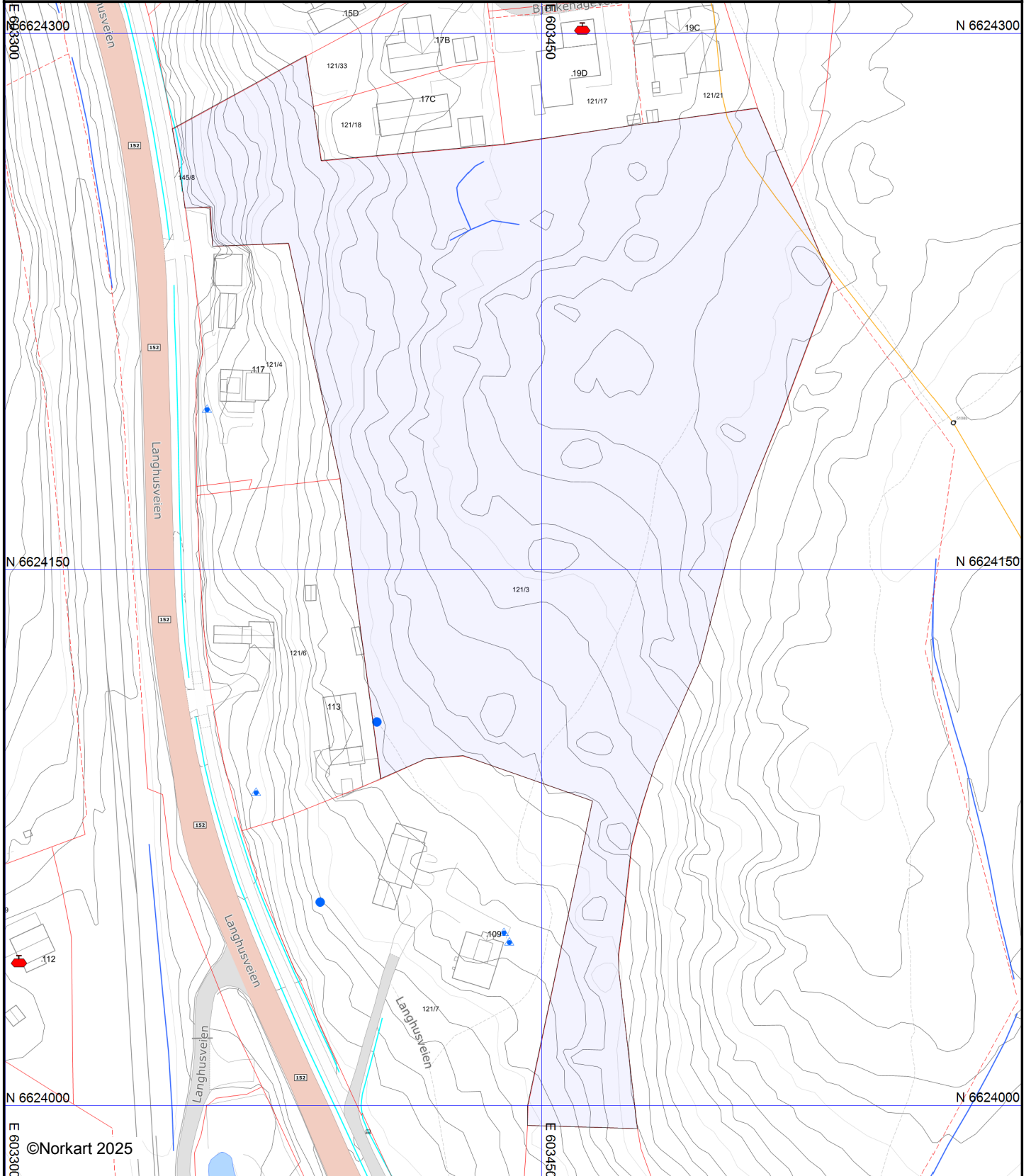
Adresse:

Dato: 17.09.2025

Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

-  Innsjø
-  Innsjøkant
-  Kanal/Grøft
-  Vegggrøft åpen

Bygninger

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

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Ahc** Tekst på kopling
-  Kum
- 1** Lufteventil
-  Sluk

Vann- avløp spredt bebyggelse

-  Brønn
-  Avløpsanlegg

Gatenavn

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

-  Nedlagt VA-ledning

Adresser

-  Adressepunkt

Oljetank

-  Oljetank

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsgrense, usikker



Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

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

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

Nedgravde oljetanker

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

Nær og nyskapende

Besøksadresse

Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse

Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

☎ (+47) 02178

🏠 nordrefollo.kommune.no

📘 facebook.com/nordrefollokommune

✉ postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648



Nordre Follo
kommune

**Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034**

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

Innhold

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

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

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

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

Plankart og bestemmelser

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

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

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

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

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

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

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

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

- 2010001 Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
- 201310 Områderegulering for Ski sentrum
- 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde
- 201402 Detaljregulering for E18 Retvedt–Ås grense
- 2014004 Områderegulering for Kolbotn sentrum
- 201508 Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 (BBH – barnehage) i Ski Vest
- 2016002 Detaljregulering for Tjernsliveien–Tusseveien
- 201701 Detaljregulering for Arnestad jr det 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 ivarettatt.

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

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

§ 2.2 Sone for felles planlegging

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

§ 2.3 Områderegulering

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

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

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

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

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

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

§ 4 Krav til tekniske løsninger

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

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

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

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

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

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Flomveier

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

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

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

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

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

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

§ 4.4 Blågrønn faktor

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

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

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

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

§ 4.5 Blågrønn struktur

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

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

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

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

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

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

§ 4.7 Solceller og solfangere

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

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

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

Byggegrenser langs offentlige veier

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

§ 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

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

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

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

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

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

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

§ 7.3 Hybler

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

§ 7.4 Arealbruk

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

§ 8 Atkomst til bruksenhet

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

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

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

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

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

§ 9.2 Utearealer

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

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

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

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

§ 9.3 Friluftsanlegg

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

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

§ 9.4 Kulturbygg

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

§ 9.5 Kulturminner

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

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

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

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

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

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

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

§ 10.2 Kvalitet

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

§ 10.3 Vegetasjon

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

Vegetasjon skal:

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

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

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

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

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

§ 11.3 Arealkrav

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

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

- b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

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

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

§ 11.4 Kapasitet

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

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

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

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

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

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

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

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

§ 11.7 Plassering og utforming

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

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha 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 taktil overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

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

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

§ 11.8 Trinnvis utbygging

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

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

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

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

§ 12.2 Stier og snarveier

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

§ 13 Størrelse for skoletomt

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

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

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

§ 14.2 Definisjoner

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

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

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

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

§ 14.3 Søknad og tillatelse

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

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

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

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

b) Utforming

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

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

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

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

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

Blinkende lys, 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 ² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m ² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

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

b) Gjesteparkering

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

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

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

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging

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

e) Sambruk

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

f) Plassering og utforming

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

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

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

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

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

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

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

Biloppstillingsplasser

Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafiksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

- a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	Enhet	Sykkelparkeringsplasser	
Bolig	100 m ² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m ² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	<i>Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev</i>
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplygg 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, grønnstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortettingsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

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

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

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

- b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

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

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB L _{den}	70 dB L _{5AF}	—
Bane	58 dB L _{den}	75 dB L _{5AF}	—
Flyplass	52 dB L _{den}	80 dB L _{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L _{den} med impulslyd: 50 dB L _{den}	45 dB L _{night} , 60 dB L _{5AF}	—
Motorsport	45 dB L _{den}	aktivitet forbudt	60 dB L _{5AF}
Skytebaner	30 dB L _{den}	aktivitet forbudt	55 dB L _{Afmax}
Vindmøller	45 dB L _{den}	—	—

Nærmiljøanlegg	60 dB $L_{A_{fmax}}$		
----------------	----------------------	--	--

Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	60 dB L _{pAeq12h}	55 dB L _{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L _{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet

Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse

Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredsstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunnninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet

Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av vegger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy

Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengtilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

- ##### **a)**
- Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

- b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattes av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.
- c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.
- d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, 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 opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.
- b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.
- c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m² BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

§ 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
 - kulturlandskap
 - automatisk fredede kulturminner
 - nyere tids kulturminner
 - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

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

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafiksikkerhet for skolevei

§ 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt 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 m² BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafiksikker atkomst for fotgjengere og syklist

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

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

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

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

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

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekklister for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

§ 18.18 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysoneskart – 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 friluftsmål

§ 19.1 LNF1 – Strandsone 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 friluftsmål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF

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

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m² BYA eller 400 m² BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF

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

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m² / 70 m².
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m² / 23 m².
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fisking 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 støy nivå i byggeteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støy nivå (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 støy nivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevede 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 støy nivå i byggeteknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støy nivå (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 støy nivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevede 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 skjøtselsmessig 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 m², skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m², med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE

Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved 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 trafikk sikker 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 Rullestad tjern 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 områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

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

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

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

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

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

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

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

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

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

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 Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

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

HENSYNSSONE 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		

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)																										
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		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

HENSYSSONE 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					

Prisliste Linåskollen - Blokk A, B og C - 1. salgstrinn



Hus A											
Hus nr	BRA m ²	Rom	Balkong	Status	Pris	Dok.avgift	Startkapital	Etablering	Tinglysing	Omkostn.	PRIS inkl. omk.
A103	108,6	4	25,6	Ledig	8 000 000	32 700	16 350	2 500	1 090	52 640	8 052 640
A102	54,9	3	16,4	Ledig	4 500 000	16 500	8 250	2 500	1 090	28 340	4 528 340
A101	85,7	4	26,6	Ledig	6 800 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	6 842 290
A203	108,6	4	16,6	Ledig	8 600 000	32 700	16 350	2 500	1 090	52 640	8 652 640
A202	54,9	3	11,9	Midl. Kontrakt		16 500	8 250	2 500	1 090	28 340	
A201	85,7	4	16,7	Ledig	7 300 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	7 342 290
A303	108,6	4	16,6	Ledig	9 000 000	32 700	16 350	2 500	1 090	52 640	9 052 640
A302	54,9	3	11,9	Midl. Kontrakt		16 500	8 250	2 500	1 090	28 340	
A301	85,7	4	16,7	Ledig	7 600 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	7 642 290
A403	108,6	4	16,6	Ledig	9 400 000	32 700	16 350	2 500	1 090	52 640	9 452 640
A402	54,9	3	11,9	Ledig	5 300 000	16 500	8 250	2 500	1 090	28 340	5 328 340
A401	85,7	4	16,7	Ledig	8 000 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	8 042 290
A502	127,8	4	16,6	Ledig	12 500 000	38 400	19 200	2 500	1 090	61 190	12 561 190
A501	127,1	4	16,7	Ledig	13 000 000	38 400	19 200	2 500	1 090	61 190	13 061 190

Hus B											
Hus nr	BRA m ²	Rom	Balkong	Status	Pris	Dok.avgift	Startkapital	Etablering	Tinglysing	Omkostn.	PRIS inkl. omk.
B104	89,7	4	20	Ledig	7 000 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	7 044 090
B103	35,7	2	10,9	Midl. Kontrakt	-	10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
B102	35,7	2	10,9	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
B101	85,7	4	26,6	Ledig	6 600 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	6 642 290
B204	89,7	4	12,2	Ledig	7 200 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	7 244 090
B203	35,7	2	11,1	Midl. kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
B202	35,7	2	9,8	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
B201	85,7	4	16,7	Ledig	7 000 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	7 042 290
B304	89,7	4	12,2	Ledig	7 600 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	7 644 090
B303	35,7	2	11,1	Midl. kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
B302	35,7	2	9,8	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
B301	85,7	4	16,7	Ledig	7 500 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	7 542 290
B404	89,7	4	12,2	Ledig	8 000 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	8 044 090
B403	35,7	2	11,1	Ledig	3 750 000	10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	3 769 790
B402	35,7	2	9,8	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
B401	85,7	4	16,7	Ledig	8 000 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	8 042 290
B502	127,8	4	12,5	Ledig	12 300 000	38 400	19 200	2 500	1 090	61 190	12 361 190
B501	127,1	4	16,7	Ledig	12 700 000	38 400	19 200	2 500	1 090	61 190	12 761 190

Hus C											
Hus nr	BRA m ²	Rom	Balkong	Status	Pris	Dok.avgift	Startkapital	Etablering	Tinglysing	Omkostn.	PRIS inkl. omk.
C104	89,7	4	20	Ledig	6 800 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	6 844 090
C103	35,7	2	10,9	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
C102	35,7	2	10,9	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
C101	85,7	4	26,6	Ledig	6 500 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	6 542 290
C204	89,7	4	12,2	Ledig	7 100 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	7 144 090
C203	35,7	2	11,1	Midl. kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
C202	35,7	2	9,8	Ledig	3 400 000	10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	3 419 790
C201	85,7	4	16,7	Midl. Kontrakt		25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	
C304	89,7	4	12,2	Ledig	7 400 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	7 444 090
C303	35,7	2	11,1	Midl. kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
C302	35,7	2	9,8	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
C301	85,7	4	16,7	Ledig	7 200 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	7 242 290
C404	89,7	4	12,2	Ledig	7 900 000	27 000	13 500	2 500	1 090	44 090	7 944 090
C403	35,7	2	11,1	Midl. Kontrakt		10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	
C402	35,7	2	9,8	Ledig	3 650 000	10 800	5 400	2 500	1 090	19 790	3 669 790
C401	85,7	4	16,7	Ledig	7 800 000	25 800	12 900	2 500	1 090	42 290	7 842 290
C502	127,8	4	12,5	Ledig	12 000 000	38 400	19 200	2 500	1 090	61 190	12 061 190
C501	127,1	4	16,7	Ledig	12 400 000	38 400	19 200	2 500	1 090	61 190	12 461 190

For betalingsbetingelser, omkostninger, prissetting, parkering, felleskostnader, kommunale avgifter og budgivning, se side 2

Betalingsbetingelser:

Det kreves ikke forskudd ved kontrakstinngåelse (fra privatpersoner). Kjøpesum og omkostninger innbetales innen overtakse. Før skjøte kan tinglyses må salgssummen, omkostninger og eventuelle kostnader for endringer/tilvalg være innbetalt.

Omkostninger:

I tillegg til kjøpesummen betales omkostninger som dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøte og evt. pantedokumenter. Dokumentavgiften beregnes av andel tomteverdi og utgjør 2,5% av denne andelen. Dokumentavgift er beregnet til å utgjøre 300,- pr. kvm BRA og kommer i tillegg til pris (se tabell). Tinglysing av skjøte og tinglysing av pantedokument utgjør hhv. 545,- pr. stk. Det er hensyntatt skjøte samt ett pantedokument i tabellen. Evt. ytterligere pant utgjør 545,- pr. stk. Etableringsgebyr til sameiet utgjør 10 000,- I tillegg kommer startkapital til Sameiet på 150,- pr. kvm pr. seksjon. Det tas forebheold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. Se for øvrig informasjon om omkostninger i salgsoppgaven.

Prissetting

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel.

Parkering

Priser i prislisten over er uten parkeringsplass. Det er et begrenset antall parkeringsplasser for salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Pris pr. parkeringsplass, for de som har mulighet til å kjøpe, er 450 000,-

Felleskostnader

Budsjett for felleskostnader er beregnet av OBOS basert på erfaringstall og fremkommer slik:			
Felleskostnad pr. mnd pr. kvm:	kr.	40	
Bredbånd/TV:	kr.	500	
Varmt vann og varme á konto pr. kvm BRA pr. mnd.	kr.	15	Det vil inngås avtale om avregning
Veilag / velforening pr. mnd:	kr.	200	
P-plasser pr. mnd:	kr.	200	
Strømkostnader for lading av el-bil belastes den enkelte bruker iht. forbruk. Se for øvrig informasjon om felleskotnader i salgsoppgaven.			

Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden. Felleskostanden kan også øke om sameiet vedtar økt servicegrad og/eller at flere felles tjenester skal inngå i felleskostnaden.

Kommunale avgifter/eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og evt. feieavgift. I Nordre Follo kommune faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen. Kommunale avgifter er derfor ikke en del av felleskostnadene. Nordre Follo kommune har pr. dd. ikke eiendomsskatt.

Budgivning

Selgers salgs- og kontrakts-dokumenter forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav mm. Kostnader knyttet til kjøpers tilvalgs- eller endringsarbeider kommer i tillegg til kjøpesum nevnt over. Boliger selges etter «først-til-mølla-prinsippet». Ved budgivning benyttes vedlagte budskjema

