Magasinparken 5

Nabolaget Monsrud - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Finstad skole Linje 525	7 min 0.6 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Magasinparken ungdomsskole (8-10 ... 618 elever, 37 klasser	2 min 0.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Ski stasjon	7 min
Finstad Hagetunet Boligsameiet g...	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

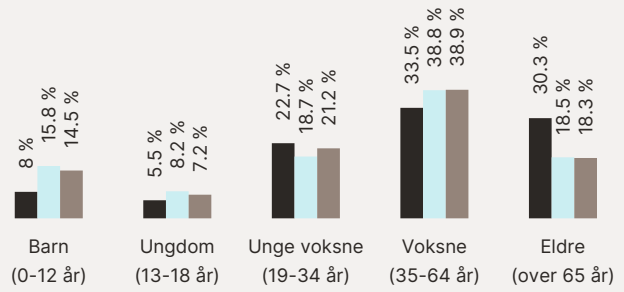
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Monsrud	898	480
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Magasinparken barnehage	1 min
Magasinparken barnehage (1-5 år) 108 barn	1 min 0.1 km
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Finstad	9 min
Kiwi Ski Stasjon PostNord	10 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Tog
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

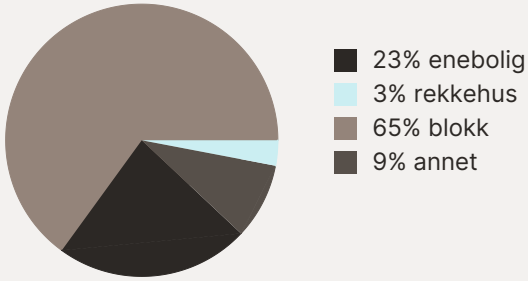
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Bekkestien ballfelt Ballspill	16 min 1.3 km
Topp Aerobic	11 min
Family Sports Club Ski	13 min

Boligmasse



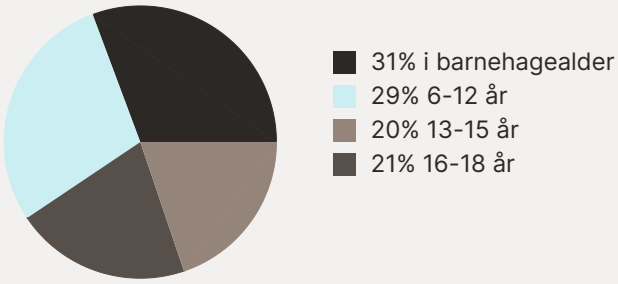
«Nærhet til sentrum, tog, skole og barnehage. Masse barn, store fine hager og trivelig mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

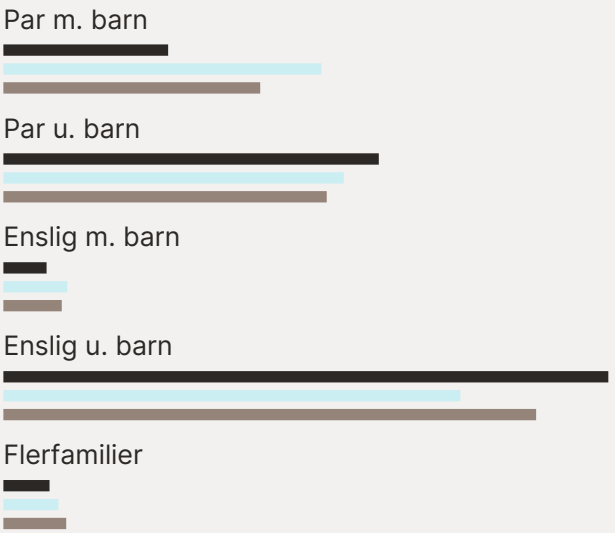
Varer/Tjenester

Ski Storsenter	16 min
Apotek 1 Ski Amfi	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

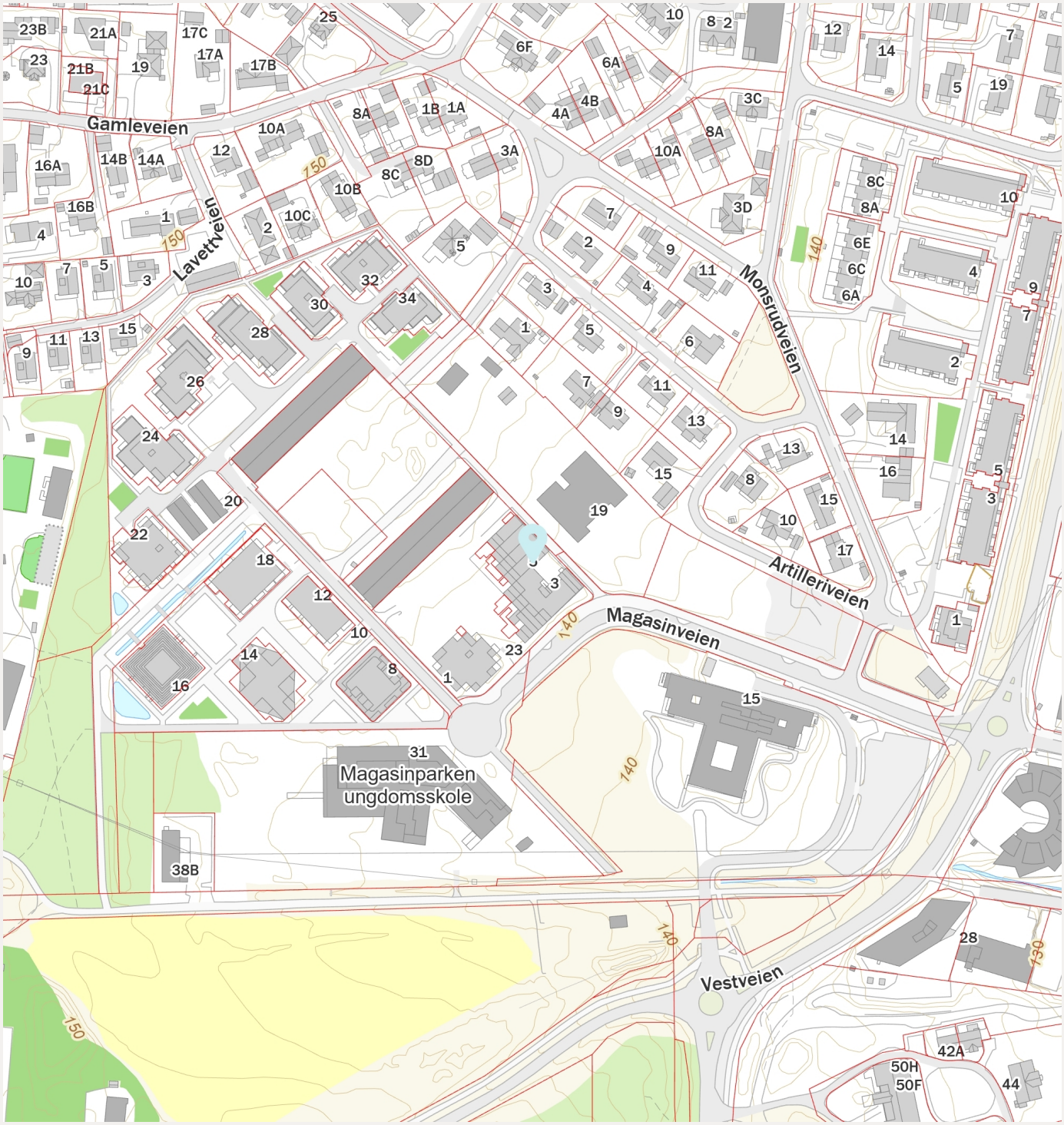


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613788783
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922092648	NORDRE FOLLO KOMMUNE	Postboks 3010, 1402 SKI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
923996869	SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING III AS		Postboks 1571 Vika, 0118 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3020	136	1

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	1	71 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	2	67 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	3	72 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	4	68 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	5	68 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	6	101 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	7	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	8	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	9	95 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	10	97 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	11	67 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	12	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	13	79 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	14	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	15	100 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	16	90 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	17	67 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	18	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	19	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1334855 Tinglyst: 29.11.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 10:50
Side 1 av 29

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	20	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	21	101 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	22	89 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	23	85 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	24	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	25	79 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	26	81 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	27	93 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	28	96 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	29	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	30	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	31	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	32	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	33	90 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	34	97 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	35	78 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	36	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	37	109 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	38	119 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	39	91 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	40	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	41	72 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	42	99 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	43	98 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	44	120 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	45	84 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	46	60 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	47	42 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	48	43 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	49	43 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	50	83 / 9137	Boligseksjon	Ja	Nei
3020	136	1	0	51	88 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	52	140 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 10:50

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	53	36 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	54	99 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	55	81 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	56	94 / 9137	Boligseksjon	Ja	Ja
3020	136	1	0	57	38 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	58	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	59	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	60	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	61	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	62	83 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	63	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	64	140 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	65	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	66	99 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	67	81 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	68	94 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	69	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	70	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	71	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	72	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	73	83 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	74	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	75	140 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	76	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	77	99 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	78	80 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	79	94 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	80	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	81	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	82	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	83	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	84	106 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	85	54 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/133485/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 10:50

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3020	136	1	0	86	103 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	87	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	88	102 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	89	151 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	90	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	91	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	92	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	93	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	94	96 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	95	85 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	96	101 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	97	97 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	98	74 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	99	60 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	100	42 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	101	43 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	102	77 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	103	55 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	104	67 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	105	86 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	106	68 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	107	91 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	108	88 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	109	64 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	110	174 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	111	84 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	112	82 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	113	118 / 9137	Boligseksjon	Nei	Nei
3020	136	1	0	114	107 / 9137	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/133485/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 10:50

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nordre Follo	Pb 3010 1402 Ski	Torunn Sether

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS	923 996 869		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1571 Vika	0118	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo	136	1	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 996 869	Ski Bolig og Næringsutvikling III AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		9137		Nevner =		9137													

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Leygen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Ølygen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 01.03.23	Kristin Hygen	KRISTIN HYGEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	For SKI BORG OG MANNSUTVIKLING 1/1 AS	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3020	Nordre Follo	136	1	

Dato	Underskrift	Stempel
8.9.23	Torunn Sether	Nordre Follo kommune Geodata og oppmåling Postboks 3010, 1402 Ski Org.nr. 922 092 648

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Hygen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		9137				Nevner =		9137											

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Olygen

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 136 Bnr 1 - 3020 Nordre Follo kommune

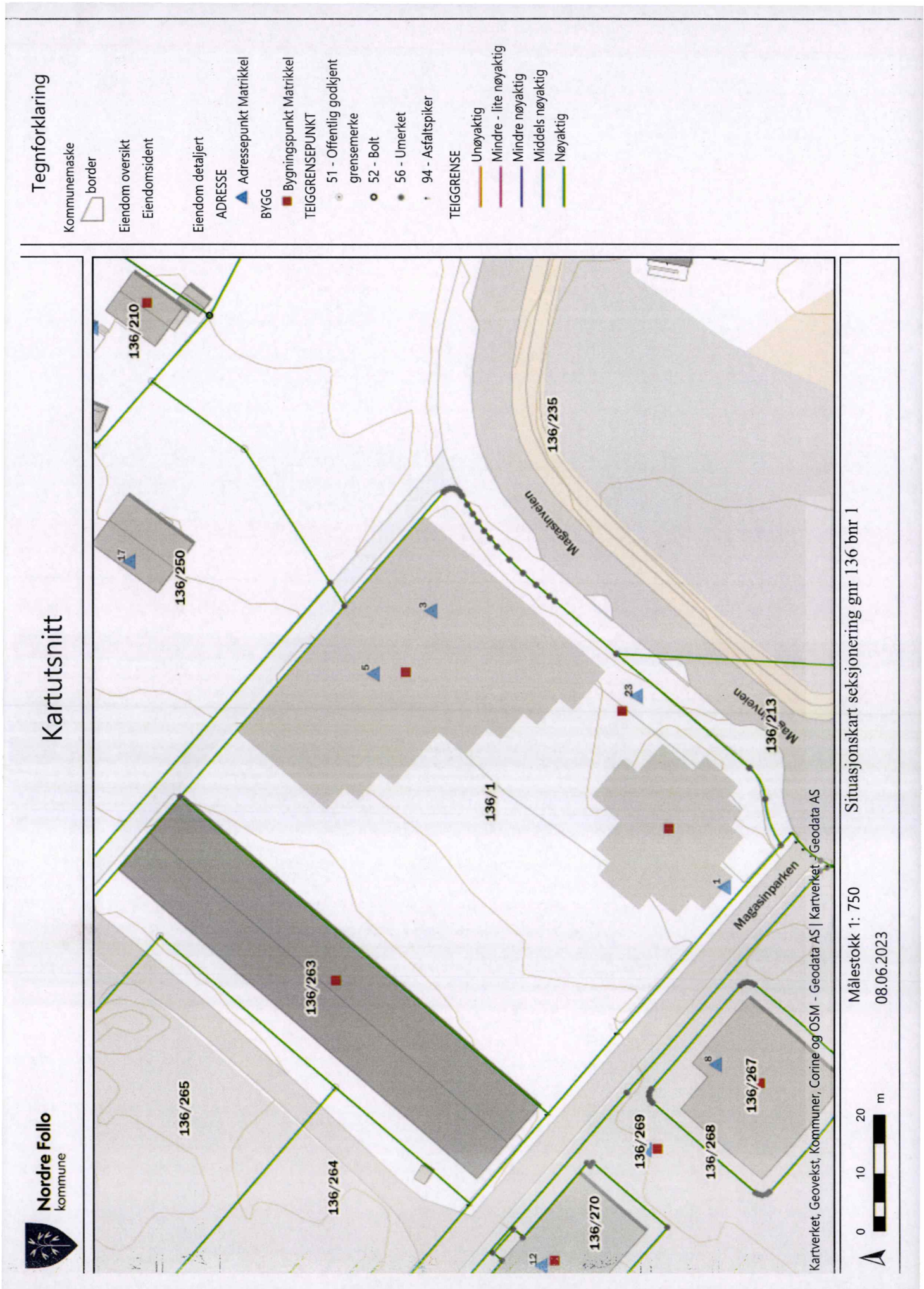
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

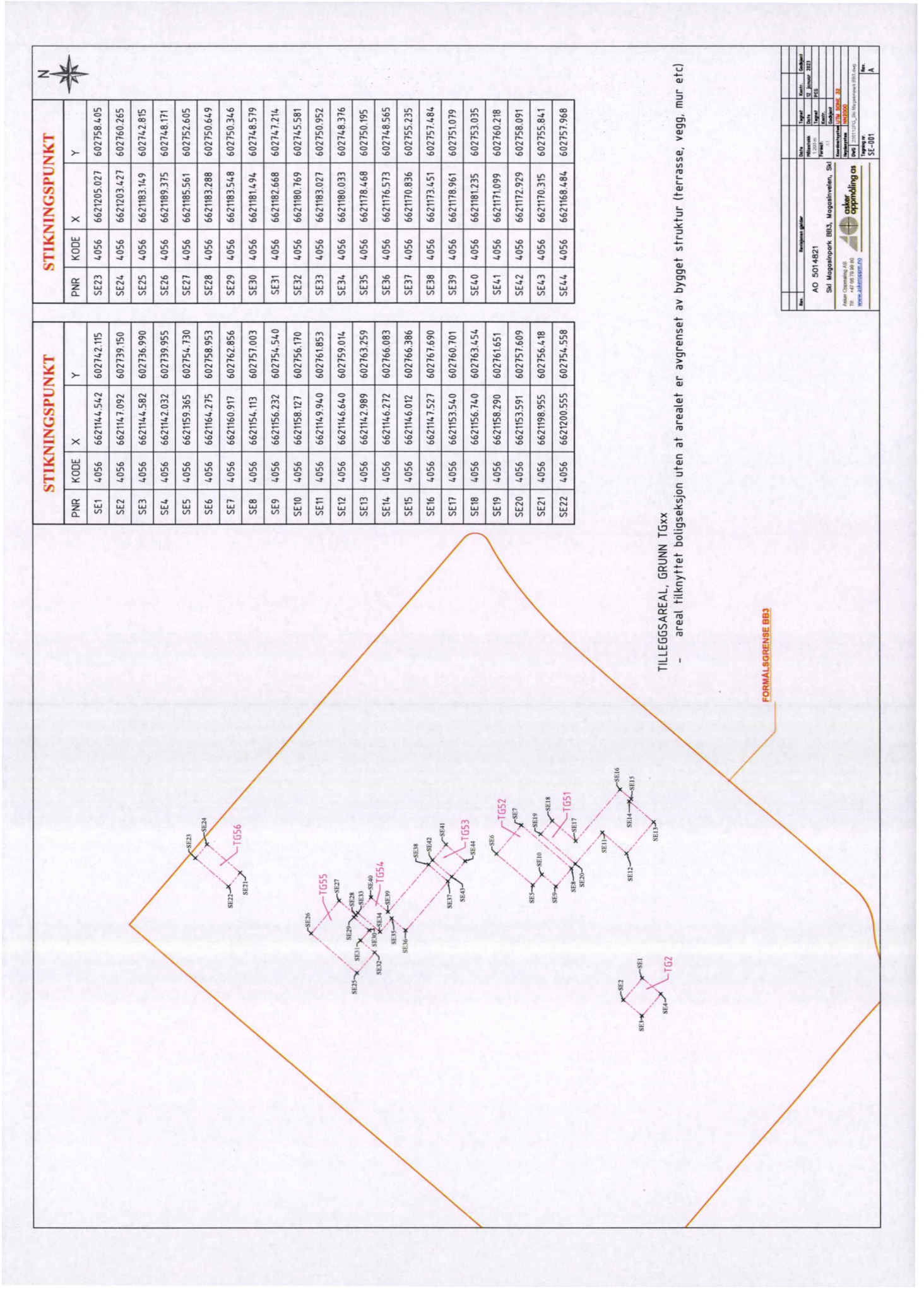
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

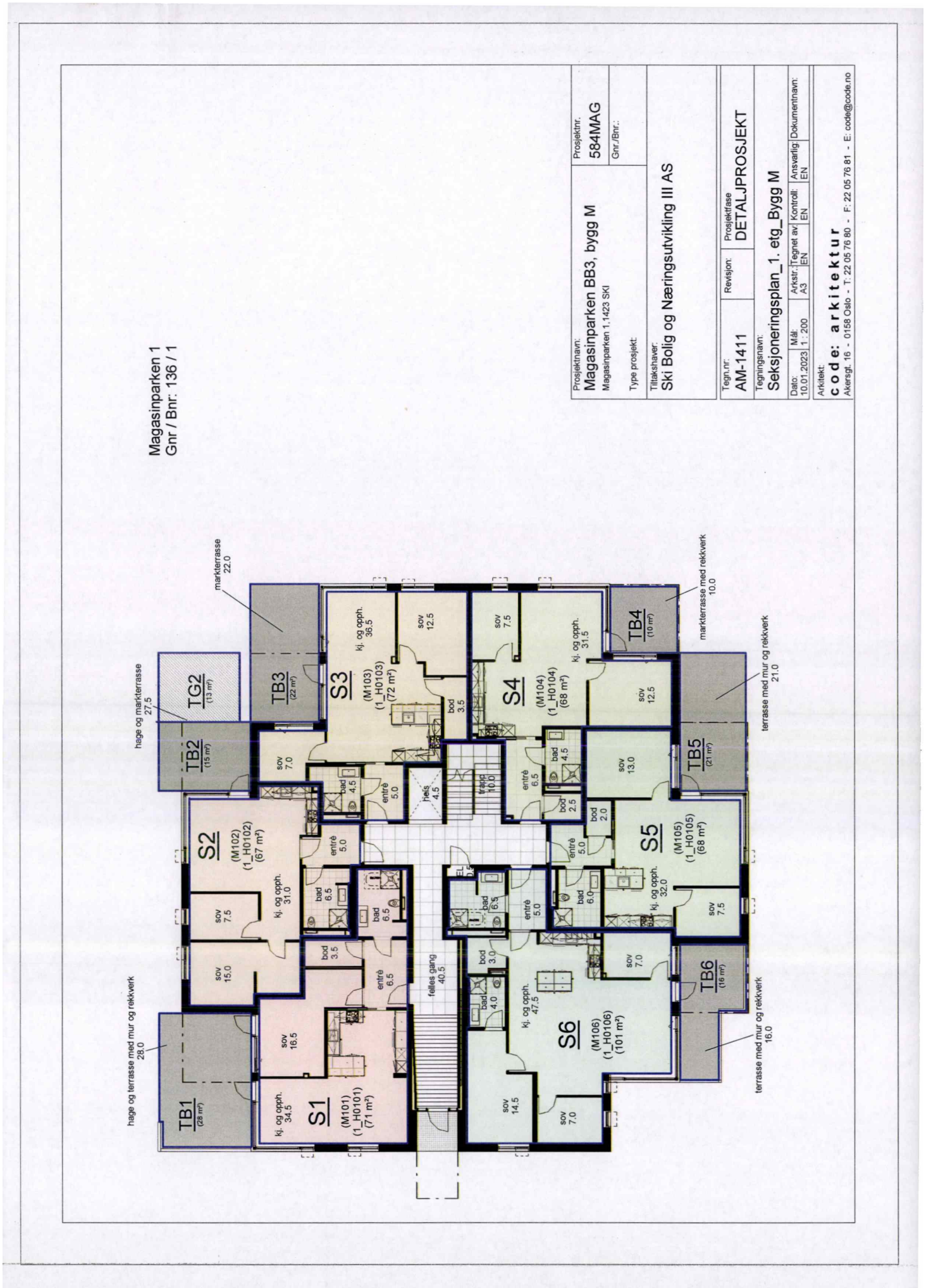
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71	B	31	B	68		61	B	43		91	B	42					
2	B	67	BG	32	B	68		62	B	83		92	B	43					
3	B	72	B	33	B	90		63	B	88		93	B	88					
4	B	68	B	34	B	97		64	B	140		94	B	96					
5	B	68	B	35	B	78		65	B	118		95	B	85					
6	B	101	B	36	B	72		66	B	99		96	B	101					
7	B	68		37	B	109		67	B	81		97	B	97					
8	B	68		38	B	119		68	B	94		98	B	74					
9	B	95		39	B	91		69	B	60		99	B	60					
10	B	97		40	B	68		70	B	42		100	B	42					
11	B	67		41	B	72		71	B	43		101	B	43					
12	B	72		42	B	99		72	B	43		102	B	77					
13	B	79		43	B	98		73	B	83		103	B	55					
14	B	68		44	B	120		74	B	88		104	B	67					
15	B	100		45	B	84		75	B	140		105	B	86					
16	B	90		46	B	60	B	76	B	118		106	B	68					
17	B	67		47	B	42	B	77	B	99		107	B	91					
18	B	72		48	B	43	B	78	B	80		108	B	88					
19	B	68		49	B	43	B	79	B	94		109	B	64					
20	B	68		50	B	83	B	80	B	60		110	B	174					
21	B	101		51	B	88	BG	81	B	42		111	B	84					
22	B	89		52	B	140	BG	82	B	43		112	B	82					
23	B	85		53	B	36	BG	83	B	43		113	B	118					
24	B	72		54	B	99	BG	84	B	106		114	N	107	B				
25	B	79		55	B	81	BG	85	B	54									
26	B	81		56	B	94	BG	86	B	103									
27	B	93		57	B	38		87	B	118									
28	B	96		58	B	60		88	B	102									
29	B	68		59	B	42		89	B	151									
30	B	72		60	B	43		90	B	60									
Sum tellere:			9 137		Nevner =					9 137									

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.23	Kristin Clygen

BESKYTTET


Nordre Follo kommune
Kartutsnitt
Tegnforklaring
Kommunemaske
border
Eiendom oversikt
Eiendomsident
Eiendom detaljert
ADRESSE
Adressepunkt Matrikkel
BYGG
Bygningspunkt Matrikkel
TEIGGRENSEPUNKT
51 - Offentlig godkjent grensemerke
52 - Bolt
56 - Umerket
94 - Asfaltspiker
TEIGGRENSE
Unøyaktig
Mindre - lite nøyaktig
Mindre nøyaktig
Middels nøyaktig
Nøyaktig
136/210
136/250
136/235
136/1
136/263
136/265
136/264
136/213
136/269
136/268
136/267
136/270
Magasinveien
Magasinparken
Kartverket, Geovekst, Kommuner, Corine og OSM - Geodata AS | Kartverket - Geodata AS
0
10
20
m
Målestokk 1: 750
08.06.2023
Situasjonskart seksjonering gnr 136 bnr 1


STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE1 4056 6621144.542 6021742.115
SE2 4056 6621147.092 6021739.150
SE3 4056 6621144.582 6021736.990
SE4 4056 6621142.032 6021739.955
SE5 4056 6621159.365 6021754.730
SE6 4056 6621164.275 6021758.953
SE7 4056 6621160.917 6021762.856
SE8 4056 6621154.113 6021757.003
SE9 4056 6621156.232 6021754.540
SE10 4056 6621158.127 6021756.170
SE11 4056 6621149.940 6021761.853
SE12 4056 6621146.640 6021759.014
SE13 4056 6621142.989 6021763.259
SE14 4056 6621146.272 6021766.083
SE15 4056 6621146.012 6021766.386
SE16 4056 6621147.527 6021767.690
SE17 4056 6621153.540 6021760.701
SE18 4056 6621156.740 6021763.454
SE19 4056 6621158.290 6021761.651
SE20 4056 6621153.591 6021757.609
SE21 4056 6621198.955 6021756.418
SE22 4056 6621200.555 6021754.558
STIKNINGSPUNKT
PNR KODE X Y
SE23 4056 6621205.027 6021758.405
SE24 4056 6621203.427 6021760.265
SE25 4056 6621183.149 6021742.815
SE26 4056 6621189.375 6021748.171
SE27 4056 6621185.561 6021752.605
SE28 4056 6621183.288 6021750.649
SE29 4056 6621183.548 6021750.346
SE30 4056 6621181.494 6021748.579
SE31 4056 6621182.668 6021747.214
SE32 4056 6621180.769 6021745.581
SE33 4056 6621183.027 6021750.952
SE34 4056 6621180.033 6021748.376
SE35 4056 6621178.468 6021750.195
SE36 4056 6621176.573 6021748.565
SE37 4056 6621170.836 6021755.235
SE38 4056 6621173.451 6021757.484
SE39 4056 6621178.961 6021751.079
SE40 4056 6621181.235 6021753.035
SE41 4056 6621171.099 6021760.218
SE42 4056 6621172.929 6021758.091
SE43 4056 6621170.315 6021755.841
SE44 4056 6621168.484 6021757.968
N
TILLEGGSAREAL, GRUNN TGxx
- areal tilknyttet boligseksjon uten at arealet er avgrenset av bygget struktur (terrasse, vegg, mur etc)
FORMALSGRENSE BB3
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG51
TG52
AO 5014821
Ski Mogasinpark BB3, Mogasinveien, Ski
asker oppmåling as
SE-001


Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1411
Revisjon:
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023
Mål: 1 : 200
Arkstr: A3
Tegnet av: EN
Kontroll: EN
Ansvarlig:
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
markterrasse 22.0
hage og markterrasse 27.5
TG2 (13 m²)
TB3 (22 m²)
TB2 (15 m²)
TB4 (10 m²)
markterrasse med rekkverk 10.0
terrasse med mur og rekkverk 21.0
TB5 (21 m²)
S1 (M101) (1_H0101) (71 m²)
S2 (M102) (1_H0102) (67 m²)
S3 (M103) (1_H0103) (72 m²)
S4 (M104) (1_H0104) (68 m²)
S5 (M105) (1_H0105) (68 m²)
S6 (M106) (1_H0106) (101 m²)
TB1 (28 m²)
TB6 (16 m²)
hage og terrasse med mur og rekkverk 28.0
terrasse med mur og rekkverk 16.0
felles gang 40.5
kj. og opph. 34.5
kj. og opph. 36.5
kj. og opph. 31.5
kj. og opph. 31.0
kj. og opph. 32.0
kj. og opph. 47.5
sov 15.0
sov 16.5
sov 7.0
sov 7.5
sov 12.5
sov 13.0
sov 14.5
bad 6.5
bad 4.5
bad 6.0
bad 4.0
entré 5.0
entré 6.5
bod 3.5
bod 2.5
bod 2.0
bod 3.0
heis 4.5
trapp 10.0

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1

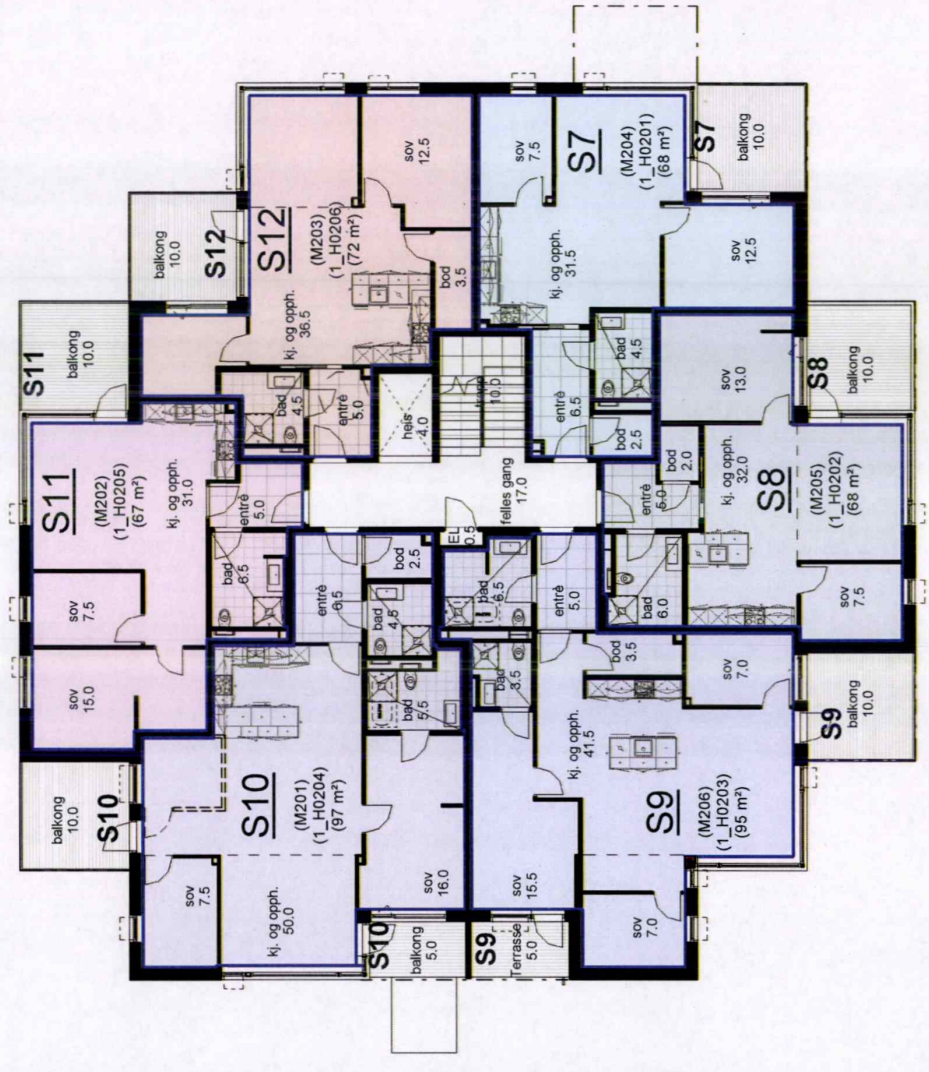
Foreløpig Tegning

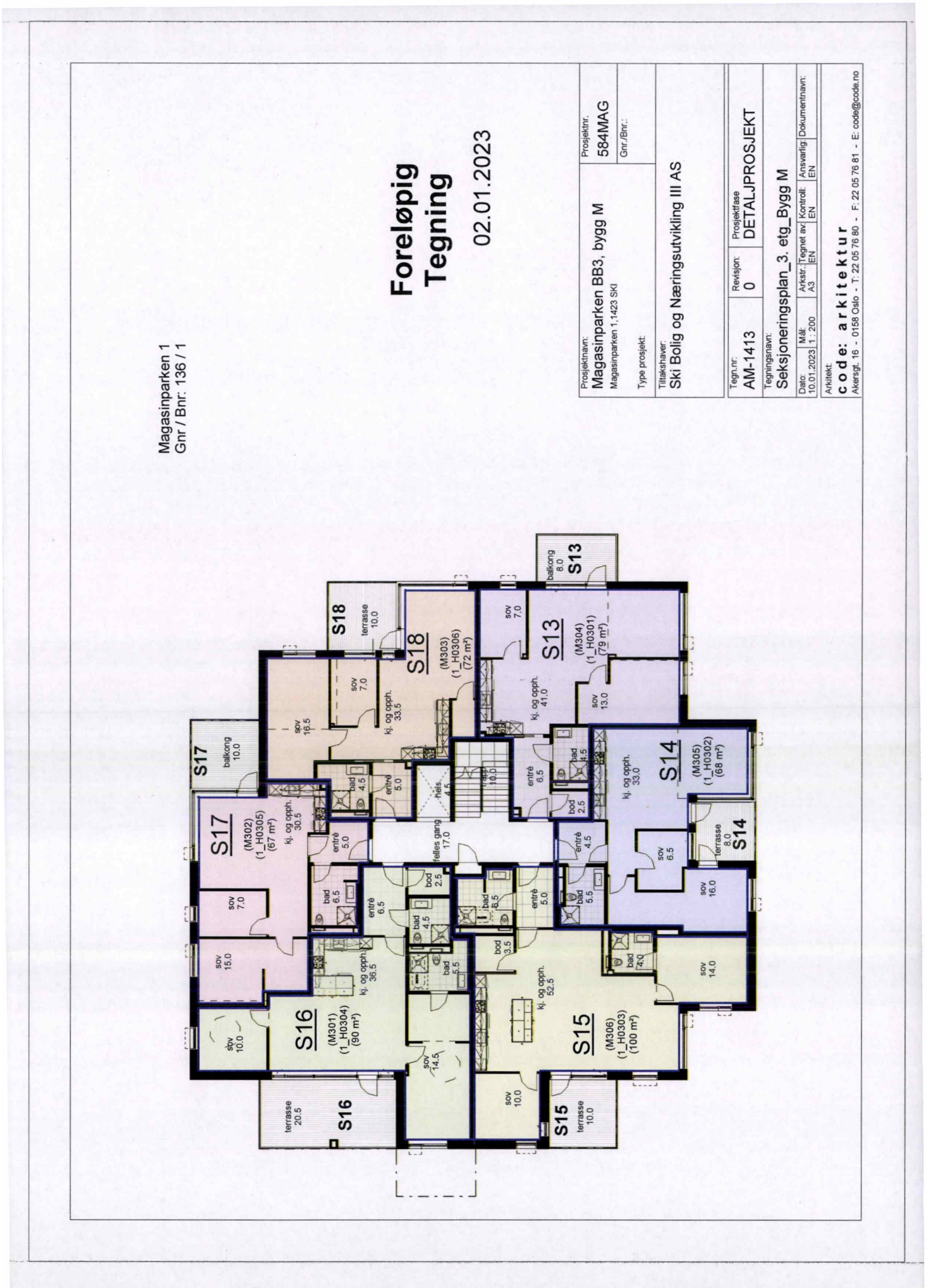
02.01.2023

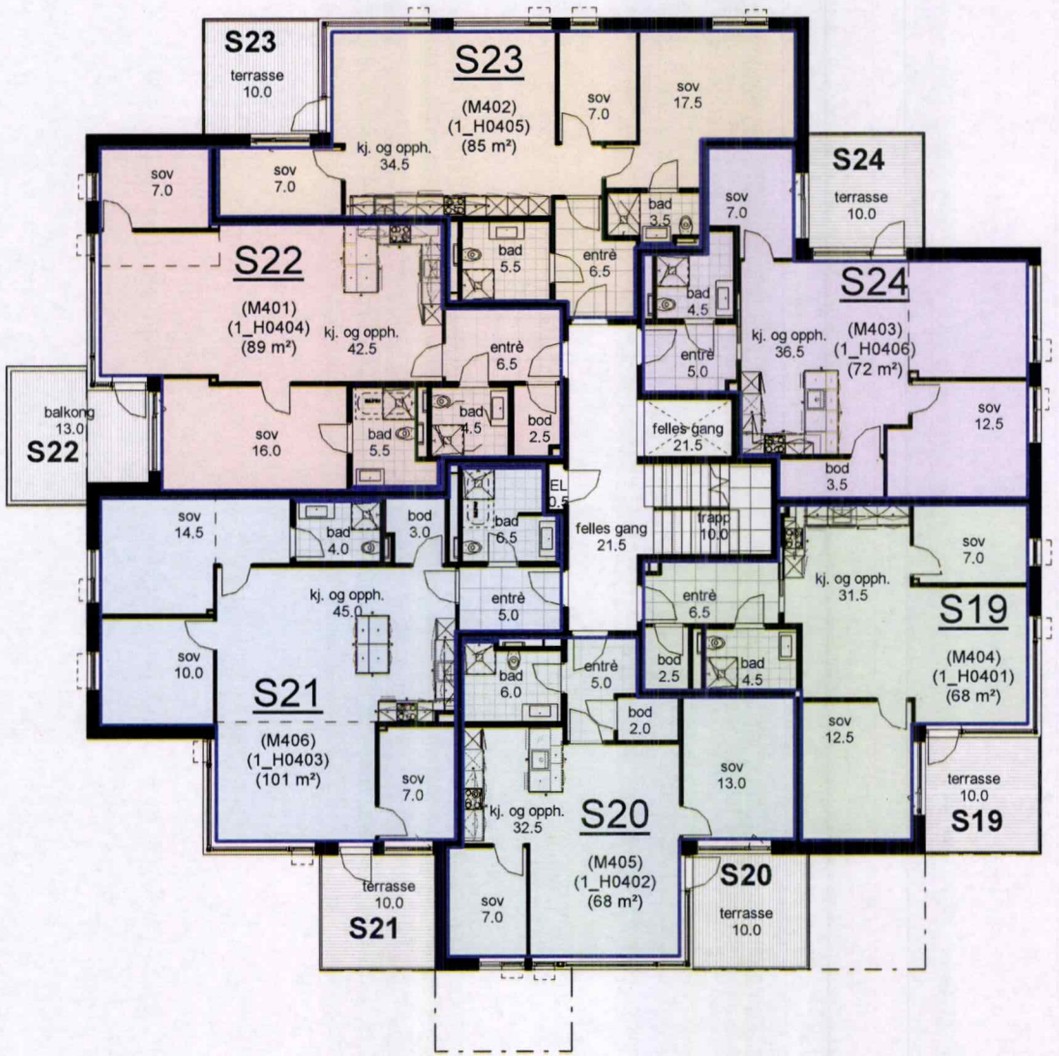
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 Ski
Type prosjekt:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Prosjektnr. 584MAG
Gnr./Bnr.:

Tegn.nr: AM-1412 | Revisjon: 0 | Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023 | Mål: 1 : 200 | Arkstr.: A3 | Tegnet av: EN | Kontroll: EN | Ansvarlig: EN | Dokumentnavn:

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no




Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 Skl
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1413
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg M
Dato:
10.01.2023
Mål:
1 : 200
Arkstr.:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S17
balkong 10.0
S17
(M302)
(1_H0305)
(67 m²)
kj. og opph. 30.5
sov 16.5
sov 7.0
bad 4.5
entré 5.0
S18
terrasse 10.0
S18
(M303)
(1_H0306)
(72 m²)
kj. og opph. 33.5
sov 7.0
hall 10.0
heis 4.5
felles gang 17.0
entré 5.0
bad 6.5
entré 6.5
bod 2.5
bad 4.5
bad 6.5
entré 5.0
bod 3.5
bad 5.5
kj. og opph. 36.5
sov 15.0
sov 7.0
S16
(M301)
(1_H0304)
(90 m²)
sov 10.0
sov 14.5
terrasse 20.5
S16
kj. og opph. 52.5
S15
(M306)
(1_H0303)
(100 m²)
sov 10.0
S15
terrasse 10.0
balkong 8.0
S13
S13
(M304)
(1_H0301)
(79 m²)
kj. og opph. 41.0
sov 7.0
sov 13.0
entré 6.5
bad 4.5
bod 2.5
entré 4.5
bad 5.5
kj. og opph. 33.0
S14
(M305)
(1_H0302)
(68 m²)
sov 6.5
terrasse 8.0
S14
sov 16.0
sov 14.0



Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1

Foreløpig Tegning

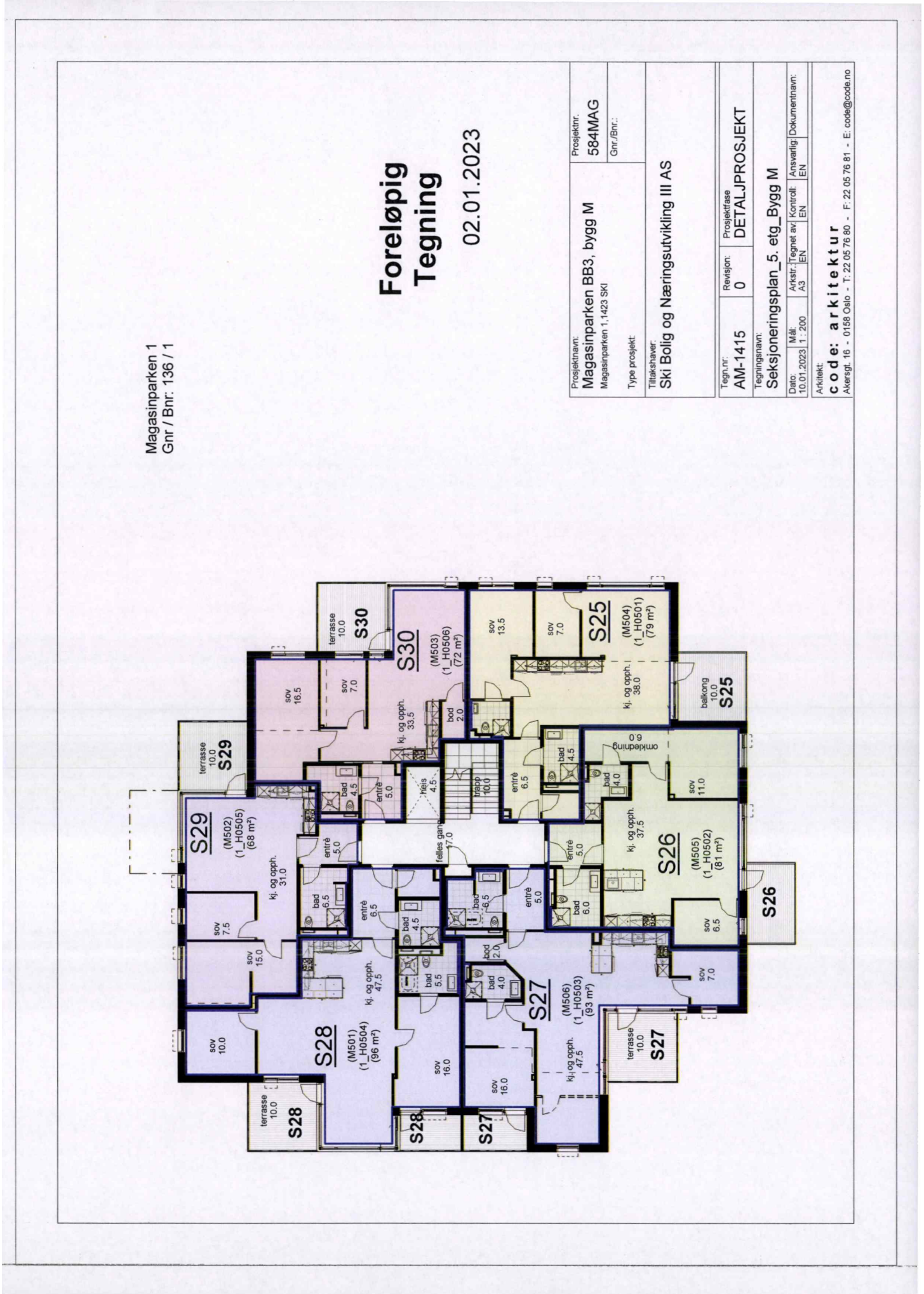
02.01.2023

Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M Magasinparken 1,1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr.: AM-1414	Revisjon: 0	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg M		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 200	A3	EN	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

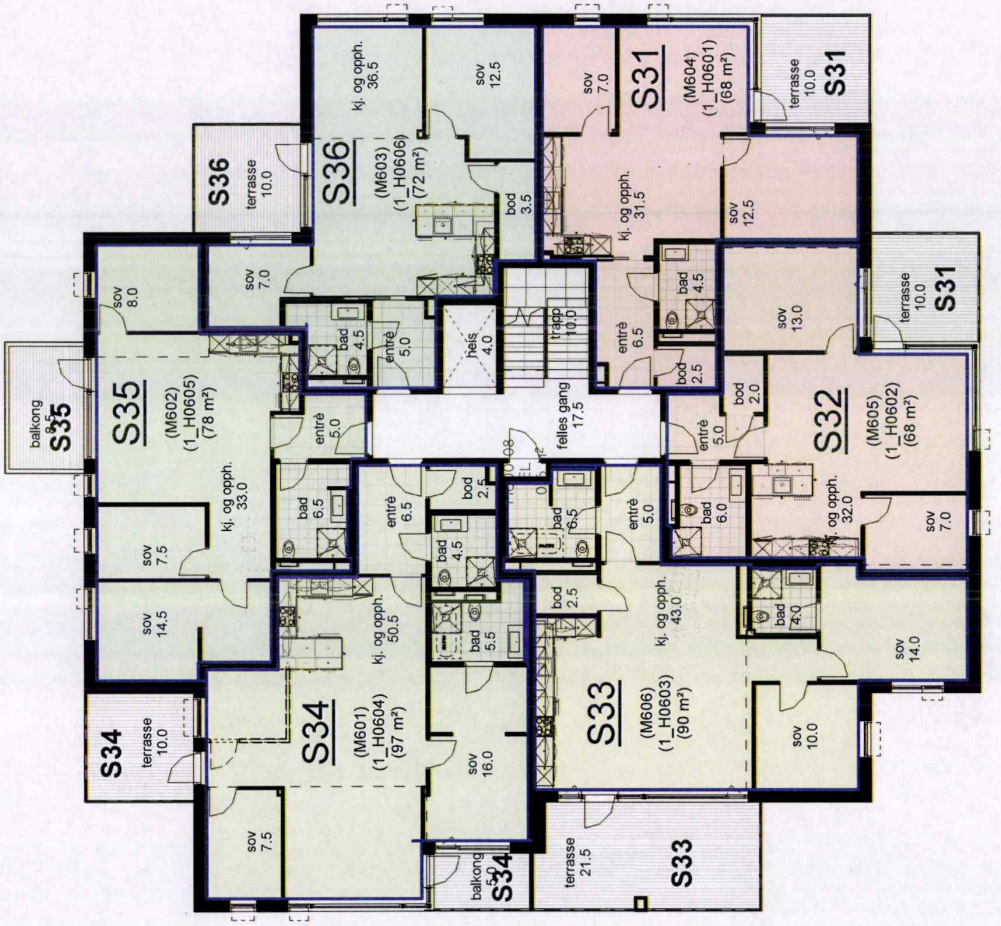
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1334855/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-22 10:50


Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1415
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg M
Dato:
10.01.2023
Mål:
1 : 200
Arkstr.:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S29
(M502)
(1_H0505)
(68 m²)
S30
(M503)
(1_H0506)
(72 m²)
S25
(M504)
(1_H0501)
(79 m²)
S26
(M505)
(1_H0502)
(81 m²)
S27
(M506)
(1_H0503)
(93 m²)
S28
(M501)
(1_H0504)
(96 m²)
terrasse 10.0
balkong 10.0
kj. og opph. 31.0
kj. og opph. 33.5
kj. og opph. 38.0
kj. og opph. 37.5
kj. og opph. 47.5
kj. og opph. 47.5
sov 16.5
sov 7.0
sov 13.5
sov 7.0
sov 11.0
sov 6.5
sov 7.0
sov 7.5
sov 15.0
sov 10.0
sov 16.0
sov 16.0
bad 4.5
bad 6.5
bad 4.0
bad 5.5
bad 6.0
entrè 5.0
entrè 6.5
bod 2.0
trapp 10.0
heis 4.5
felles gang 17.0
garderobe 6.0

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1

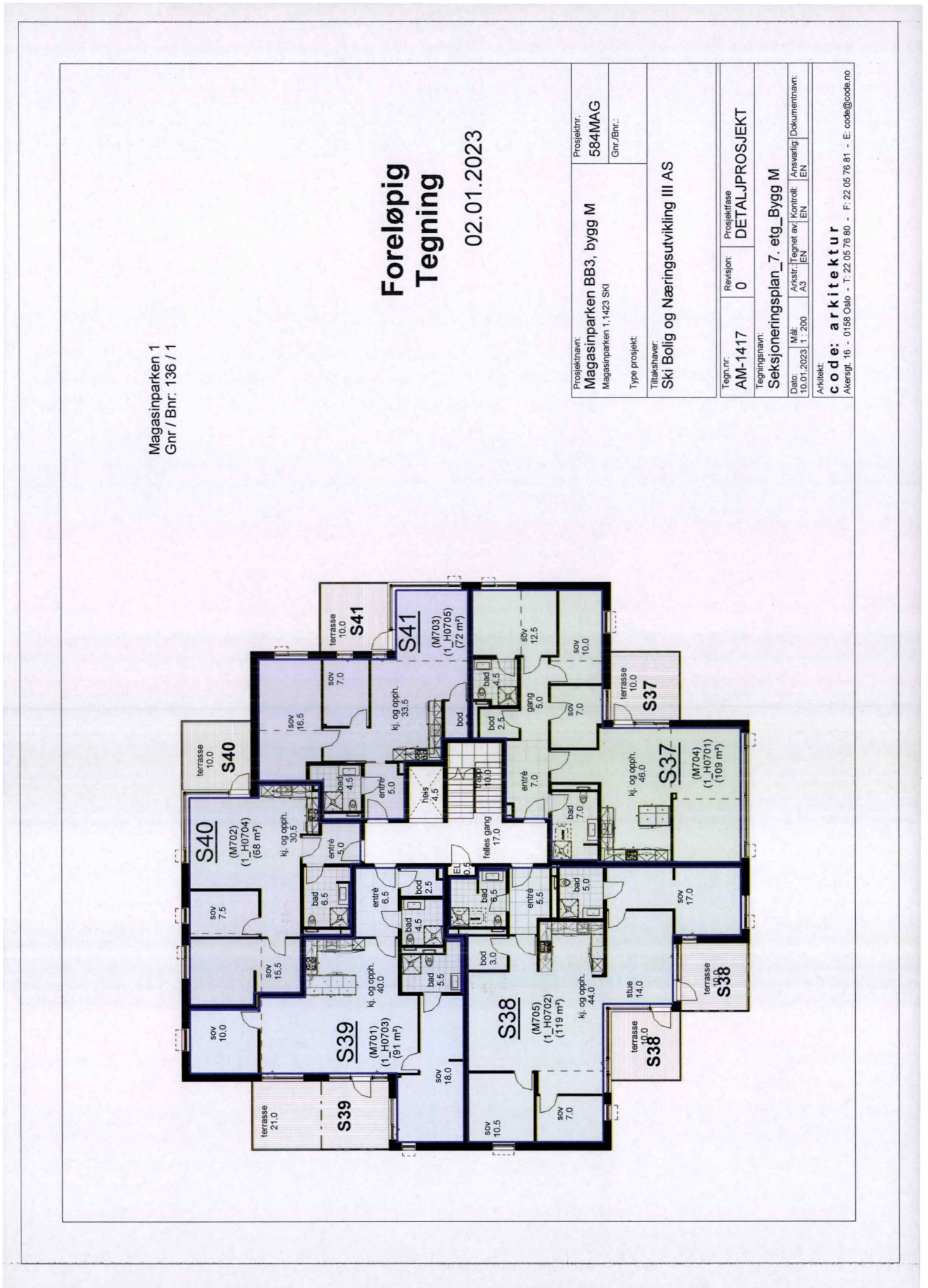
Foreløpig Tegning

02.01.2023



Prosjektnavn:	Magasinparken BB3, bygg M
	Magasinparken 1,1423 SKI
Type prosjekt:	
Tiltakshaver:	Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Prosjektnr.	584MAG
Gnr./Bnr.:	
Tegn.nr:	AM-1416
Revisjon:	0
Prosjektfase	DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:	Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023	Mål: 1 : 200
Arkstr.: A3	Tegnet av: EN
Kontroll: EN	Ansvarlig: EN
Dokumentnavn:	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

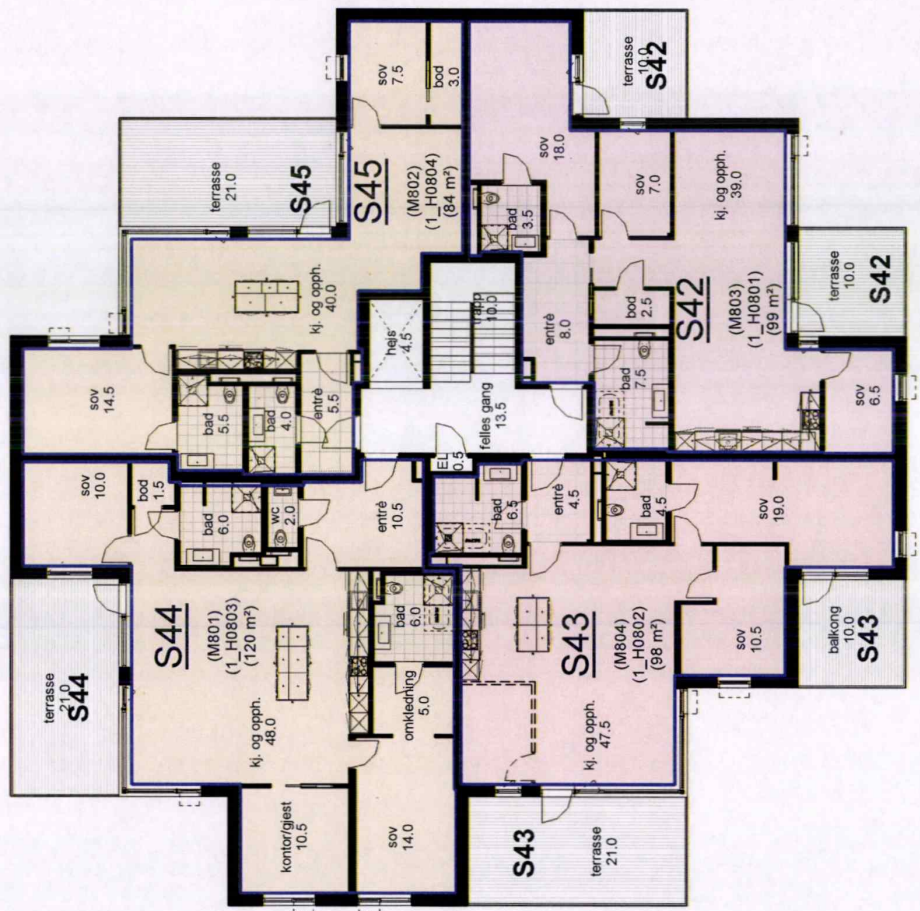

Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1
Foreløpig
Tegning
02.01.2023
Prosjektnavn:
Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr:
584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr:
AM-1417
Revisjon:
0
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg M
Dato:
10.01.2023
Mål:
1 : 200
Arkstr.:
A3
Tegnet av:
EN
Kontroll:
EN
Ansvarlig:
EN
Dokumentnavn:
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no
S40
(M702)
(1_H0704)
(68 m²)
S41
(M703)
(1_H0705)
(72 m²)
S39
(M701)
(1_H0703)
(91 m²)
S38
(M705)
(1_H0702)
(119 m²)
S37
(M704)
(1_H0701)
(109 m²)
felles gang
17.0
terrasse
S40
S41
S39
S38
S37

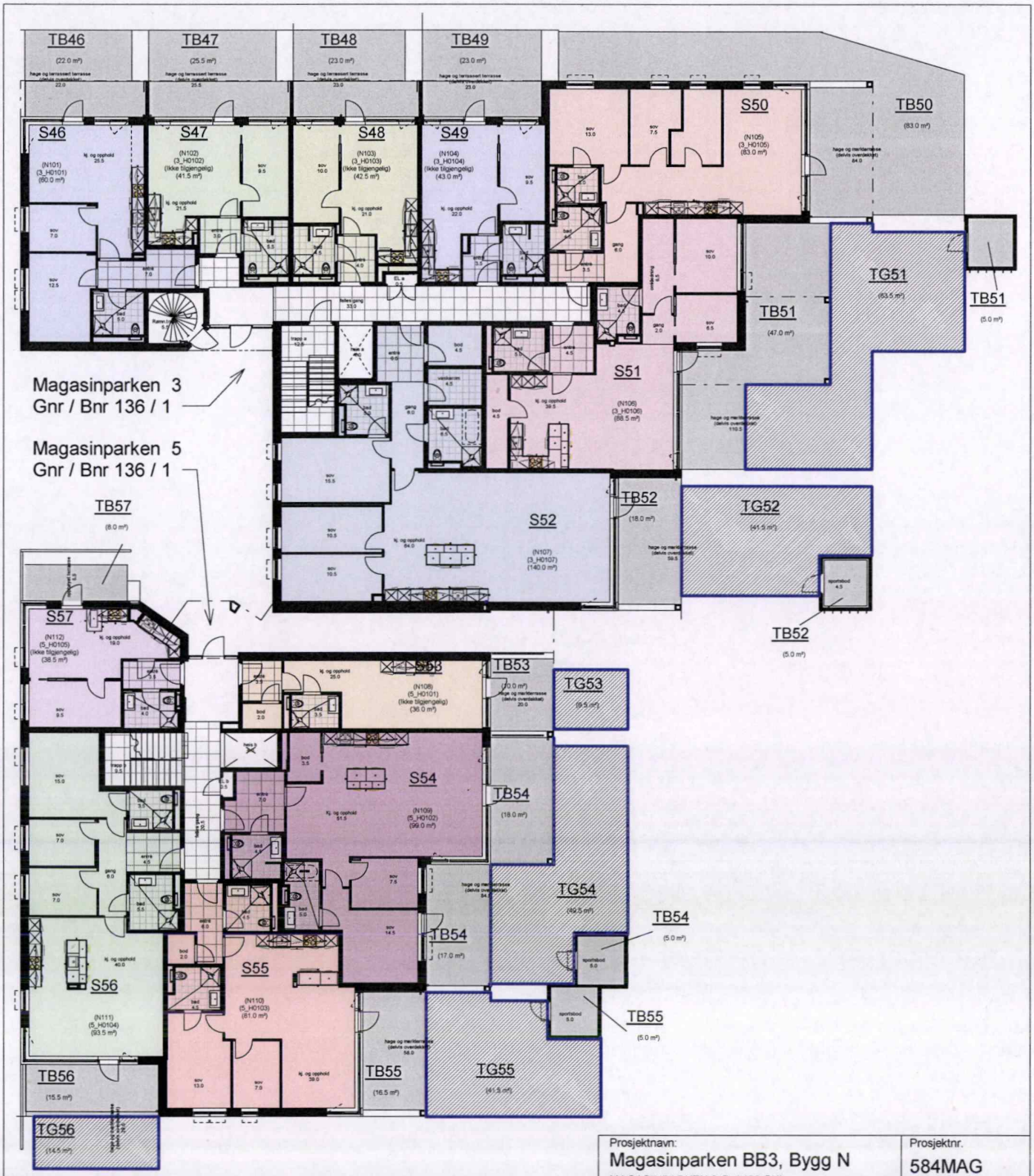
Magasinparken 1
Gnr / Bnr: 136 / 1

Foreløpig Tegning

02.01.2023

Prosjektnavn: Magasinparken BB3, bygg M
Magasinparken 1,1423 SKI
Prosjektnr. 584MAG
Gnr./Bnr.:
Type prosjekt:
Tiltakshaver: Ski Bolig og Næringsutvikling III AS
Tegn.nr: AM-1418
Revisjon: 0
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_8. etg_Bygg M
Dato: 10.01.2023 | Mål: 1 : 200 | Arkstr.: A3 | Tegnet av: EN | Kontroll: EN | Ansvarlig: EN | Dokumentnavn:
Arkitekt: code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

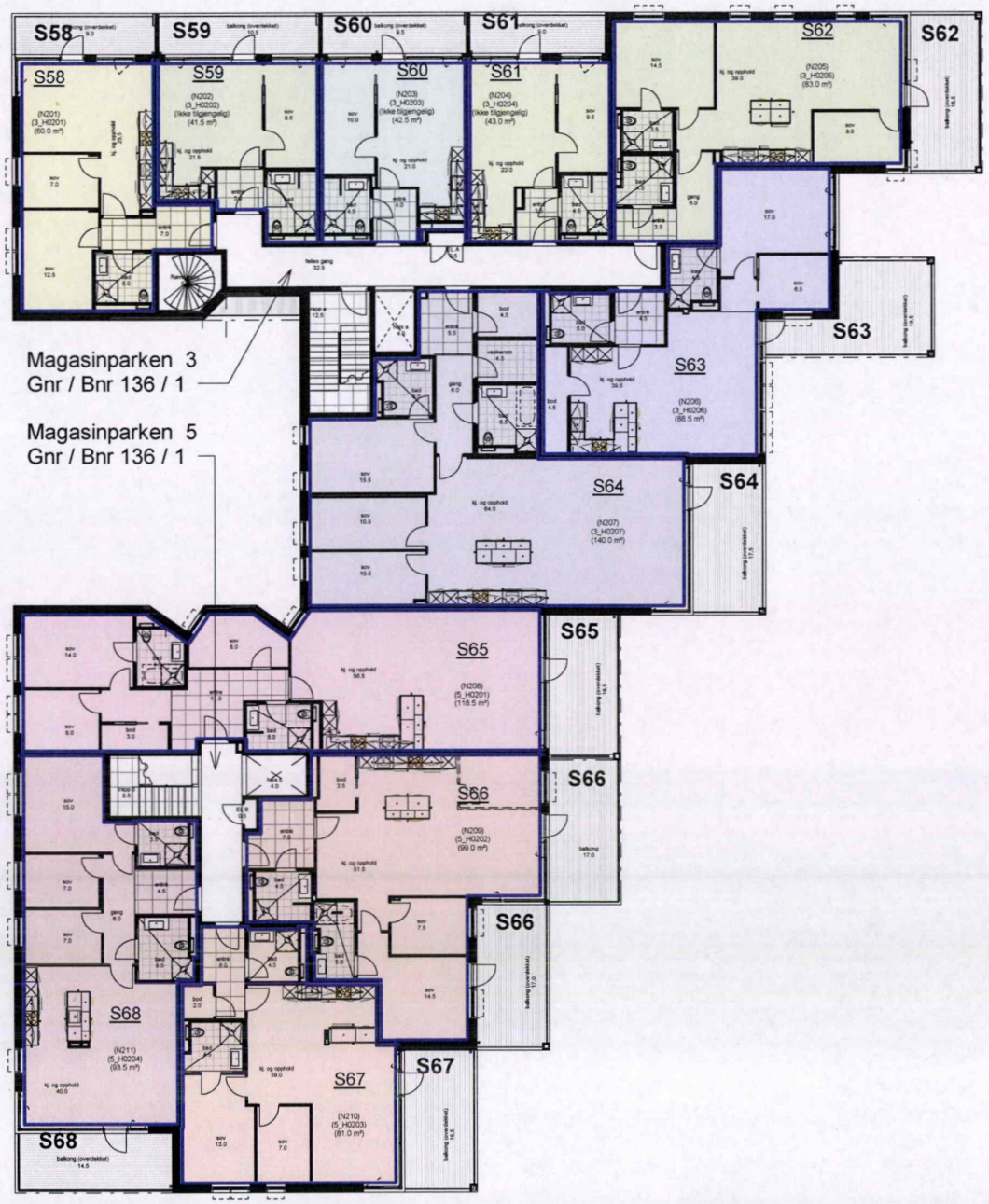




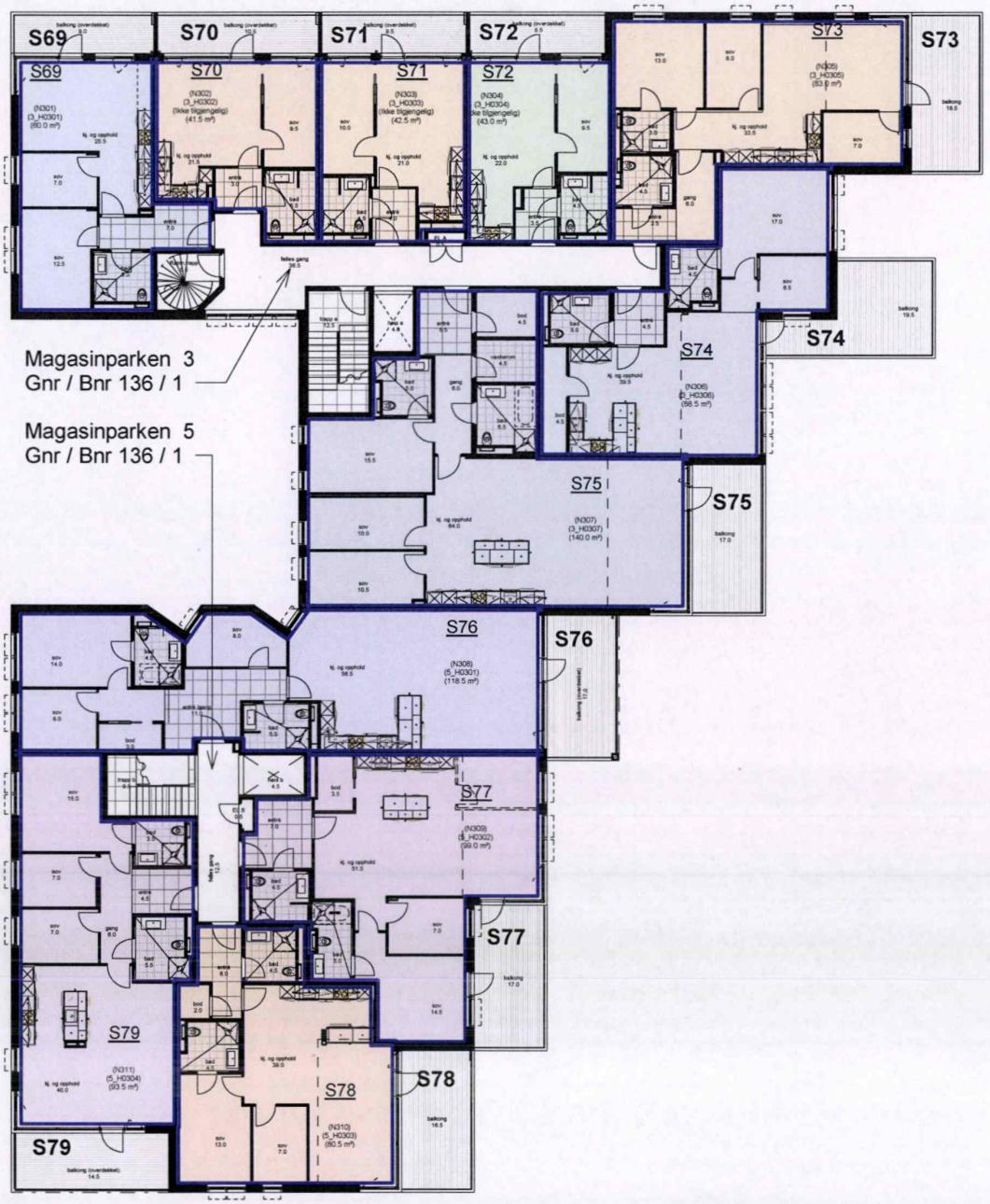
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr. 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr: AN-1411	Revisjon: 0	Prosjektfase DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_1. etg_Bygg N		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr. 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	
Tegn.nr: AN-1412	Revisjon: 0 — Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_2. etg_Bygg N	
Dato: 10.01.2023 — Mål: 1 : 255 — Arkstr.: A3 — Tegnet av: EN — Kontroll: EN — Ansvarlig: EN — Dokumentnavn:	
Arkitekt: code: arkitektur Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no	



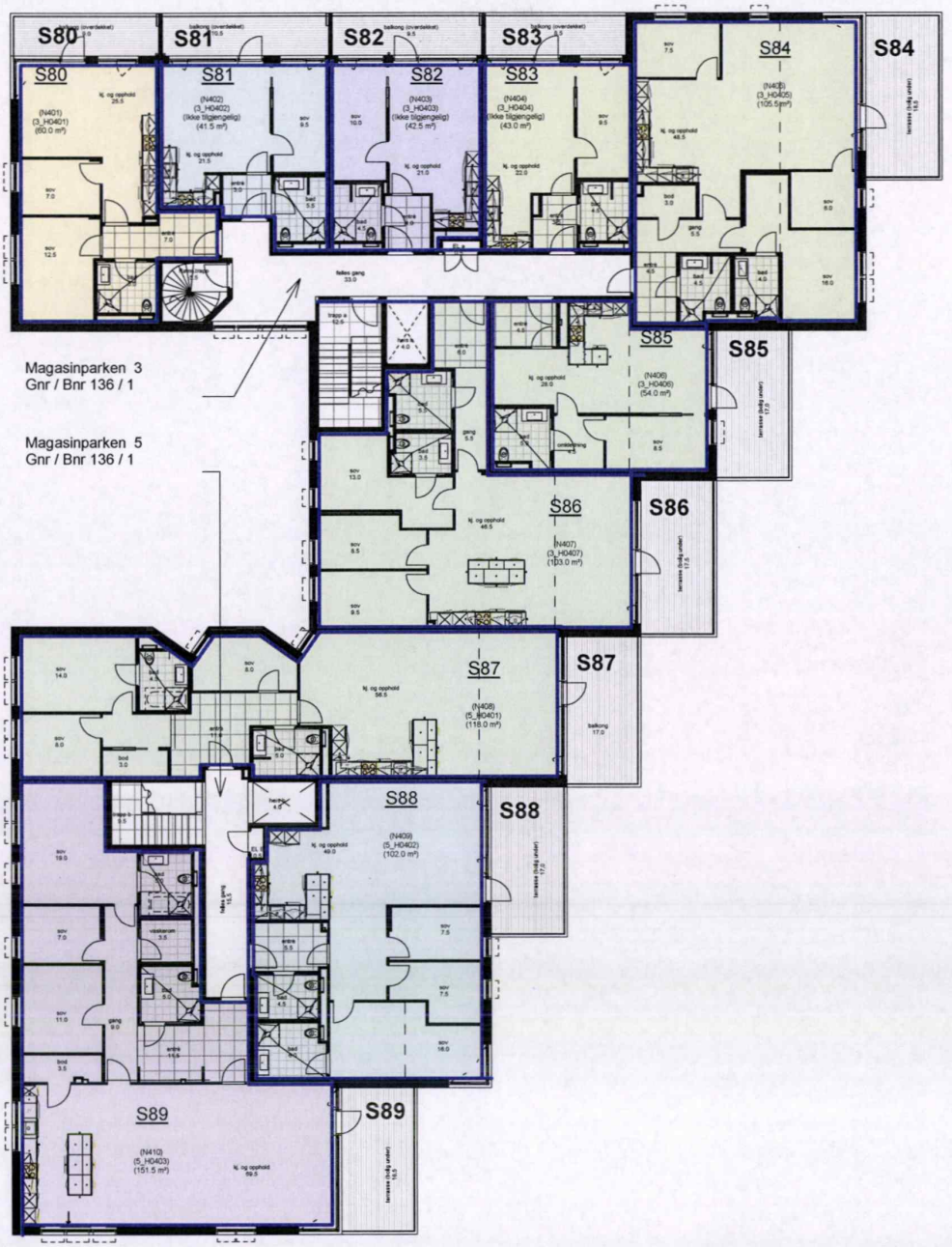
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI	Prosjektnr. 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1413	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_3. etg_Bygg N

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



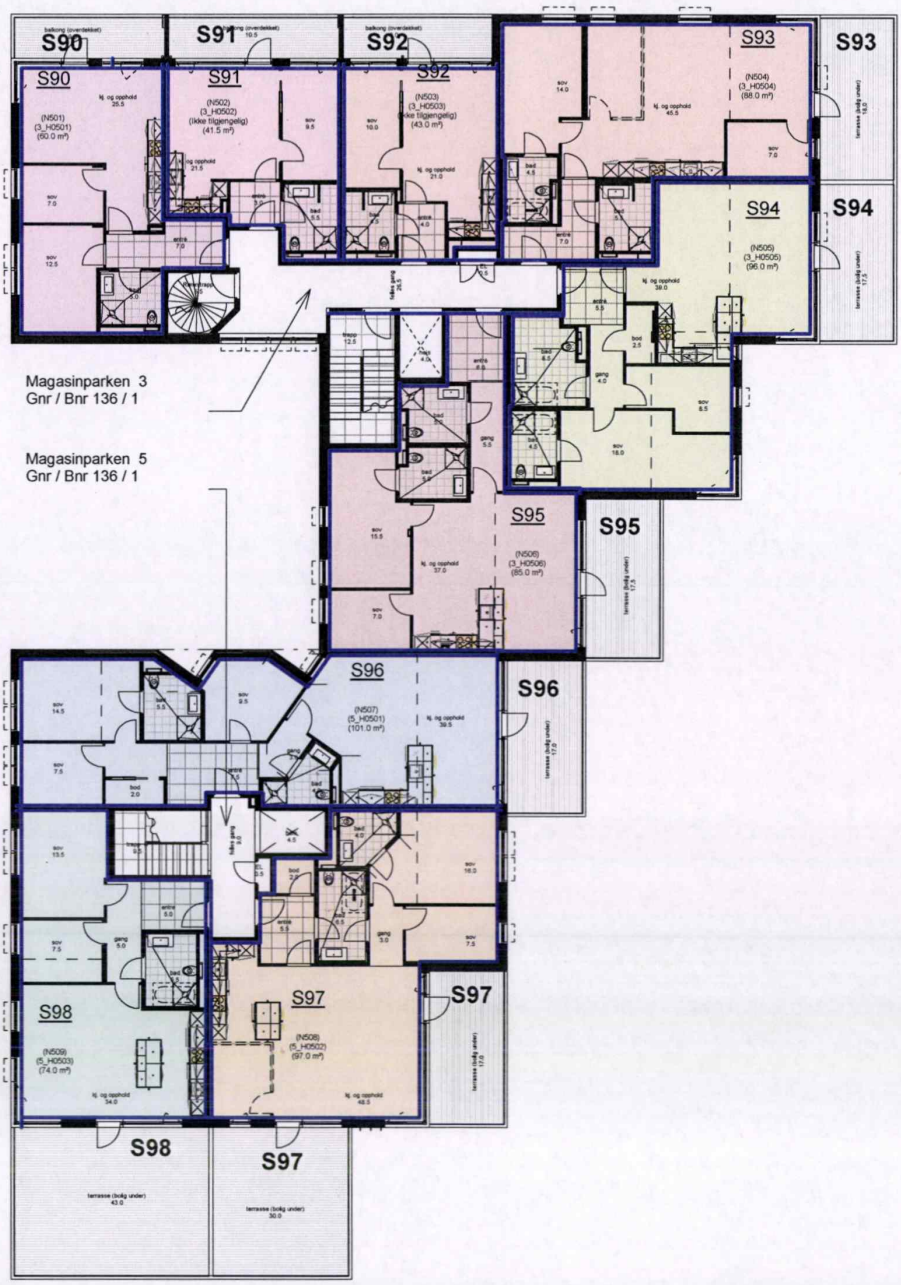
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI	Prosjektnr. 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1414	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_4. etg_Bygg N

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



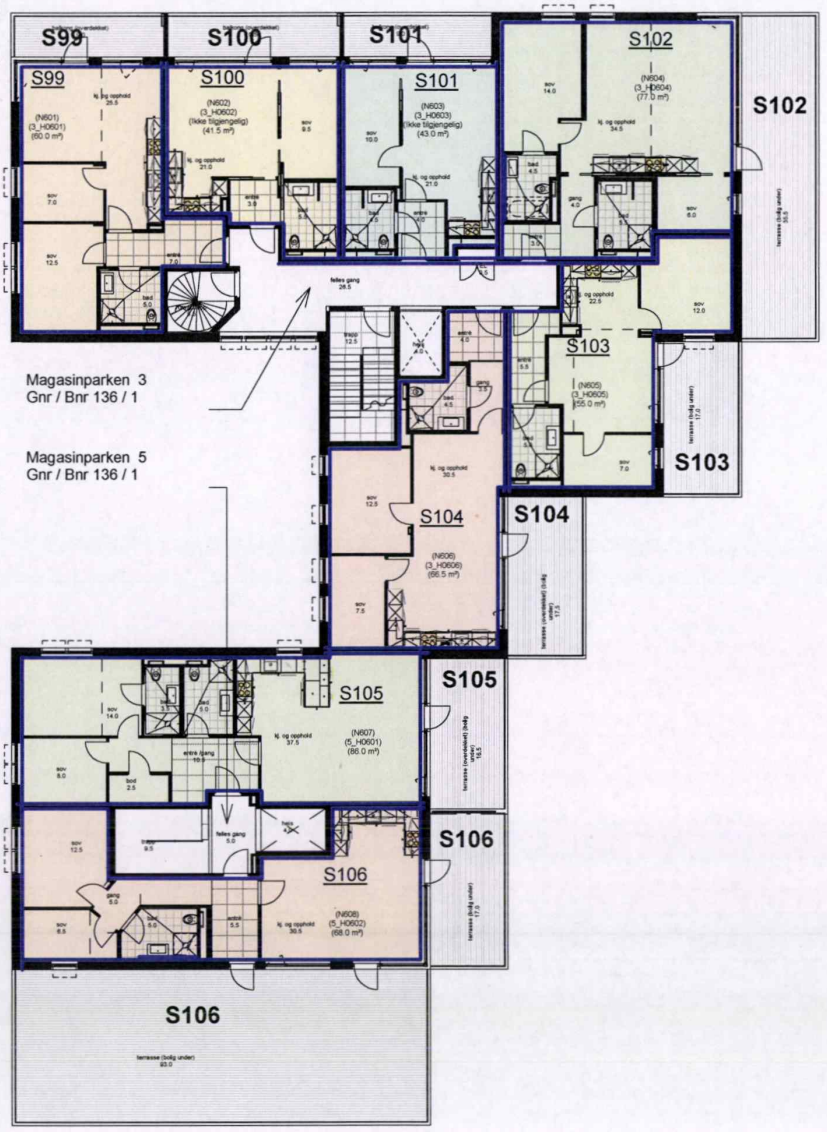
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1415	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_5. etg_Bygg N

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



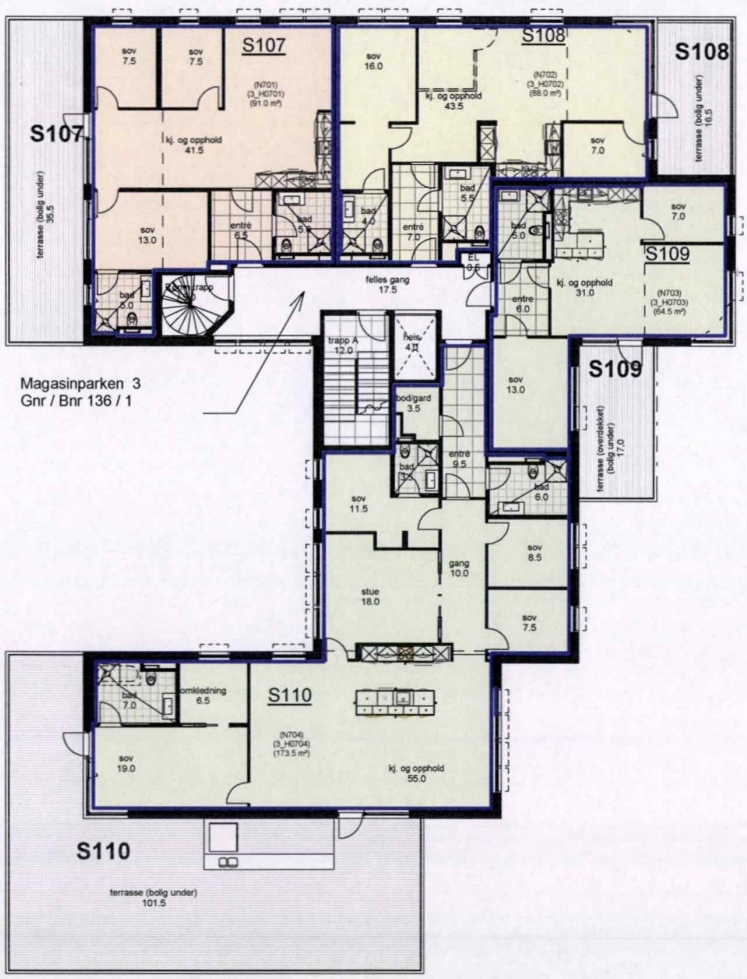
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI	Prosjektnr. 584MAG
Type prosjekt:	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1416	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_6. etg_Bygg N

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



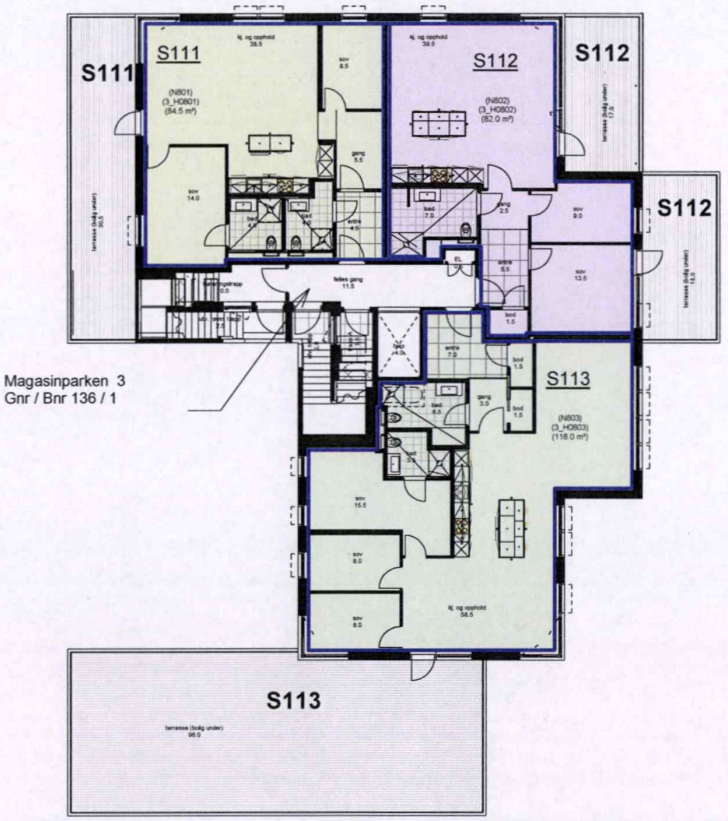
Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:	Prosjektnr. 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS	

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AN-1417	0	DETALJPROSJEKT

Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_7. etg_Bygg N

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

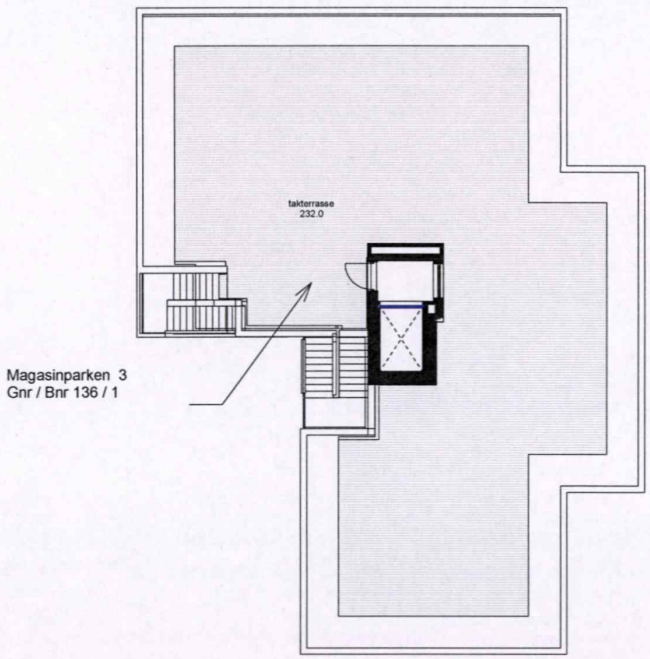
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr. 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr: AN-1418	Revisjon:	Prosjektfase DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_8. etg_Bygg N		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	EN	EN	

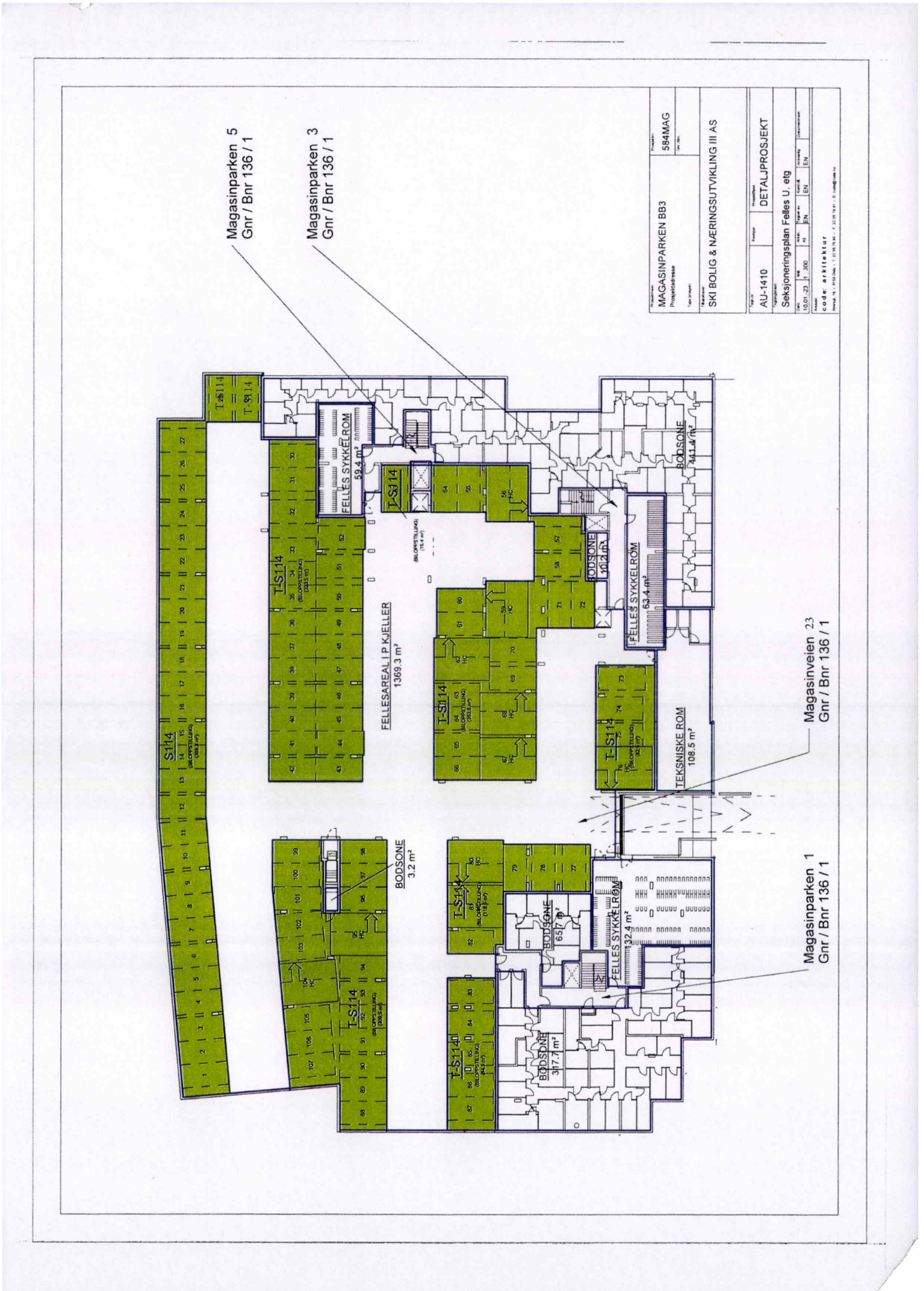
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no



Prosjektnavn: Magasinparken BB3, Bygg N MAGASINPARKEN 3-5, 1423 SKI Type prosjekt:		Prosjektnr.: 584MAG Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: Ski Bolig & Næringsutvikling III AS		
Tegn.nr.: AN-1419	Revisjon:	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan_9. etg_Bygg N		

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
10.01.2023	1 : 255	A3	EN	Checker	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no


Magasinparken 5
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 3
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinveien 23
Gnr / Bnr 136 / 1
Magasinparken 1
Gnr / Bnr 136 / 1
MAGASINPARKEN BB3
584MAG
SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING III AS
AU-1410
DETALJPROSJEKT
Seksjoneringsplan Felles U. etg
FELLES SYKKELROM
59.4 m²
FELLESAREAL I P KJELLER
1369.3 m²
BODSONE
3.2 m²
BODSONE
441.4 m²
FELLES SYKKELROM
63.4 m²
TEKSNISKE ROM
108.5 m²
BODSONE
65.7 m²
FELLES SYKKELROM
32.4 m²
BODSONE
317.7 m²
T-S114
S114

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00306194	22.07.2026	329260030

Ident
2023/1334855/200

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	9.7
Etablert dato	29.11.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	36/9137	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	136/1, 136/1/0/1, 136/1/0/2, 136/1/0/3, 136/1/0/4, 136/1/0/5, 136/1/0/6, 136/1/0/7, 136/1/0/8, 136/1/0/9, 136/1/0/10, 136/1/0/11, 136/1/0/12, 136/1/0/13, 136/1/0/14, 136/1/0/15, 136/1/0/16, 136/1/0/17, 136/1/0/18, 136/1/0/19, 136/1/0/20, 136/1/0/21, 136/1/0/22, 136/1/0/23, 136/1/0/24, 136/1/0/25, 136/1/0/26, 136/1/0/27, 136/1/0/28, 136/1/0/29, 136/1/0/30, 136/1/0/31, 136/1/0/32, 136/1/0/33, 136/1/0/34, 136/1/0/35, 136/1/0/36, 136/1/0/37, 136/1/0/38, 136/1/0/39, 136/1/0/40, 136/1/0/41, 136/1/0/42, 136/1/0/43, 136/1/0/44, 136/1/0/45, 136/1/0/46, 136/1/0/47, 136/1/0/48, 136/1/0/49, 136/1/0/50, 136/1/0/51, 136/1/0/52, 136/1/0/53, 136/1/0/54, 136/1/0/55, 136/1/0/56, 136/1/0/57, 136/1/0/58, 136/1/0/59, 136/1/0/60, 136/1/0/61, 136/1/0/62, 136/1/0/63, 136/1/0/64, 136/1/0/65, 136/1/0/66, 136/1/0/67, 136/1/0/68, 136/1/0/69, 136/1/0/70, 136/1/0/71, 136/1/0/72, 136/1/0/73, 136/1/0/74, 136/1/0/75, 136/1/0/76, 136/1/0/77, 136/1/0/78, 136/1/0/79, 136/1/0/80, 136/1/0/81, 136/1/0/82, 136/1/0/83, 136/1/0/84, 136/1/0/85, 136/1/0/86, 136/1/0/87, 136/1/0/88, 136/1/0/89, 136/1/0/90, 136/1/0/91, 136/1/0/92, 136/1/0/93, 136/1/0/94, 136/1/0/95, 136/1/0/96, 136/1/0/97, 136/1/0/98, 136/1/0/99, 136/1/0/100, 136/1/0/101, 136/1/0/102, 136/1/0/103, 136/1/0/104, 136/1/0/105, 136/1/0/106, 136/1/0/107, 136/1/0/108, 136/1/0/109, 136/1/0/110, 136/1/0/111, 136/1/0/112, 136/1/0/113, 136/1/0/114
Seksjonering Seksjonering	06.11.2023 22.11.2023	23/13503 OPPM-23/00949	Tinglyst 01.12.2023	136/1 (-218,3), 136/1/0/2 (13), 136/1/0/51 (57,3), 136/1/0/52 (41,5), 136/1/0/53 (9,7), 136/1/0/54 (40,9), 136/1/0/55 (41,4), 136/1/0/56 (14,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621170.15	602756.64		Ja	9.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRAAS-SÆTHER MONICA F270466*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Magasinparken 5 1423 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Magasinparken 5	H0101	136/1/0/53	36	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Magasinparken 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02100202 Ski
Grunnkrets	408 Monsrud	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	1 Hebekk	Skolekrets	10 Finstad

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301005421		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	17.06.2024

1: Bygning 301005421: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 17.06.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6126
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	6663
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	6663
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1550
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	68

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.12.2021	28.01.2022	2021001177
Igangsettingstillatelse	21.04.2022	21.04.2022	2021/1177
Midlertidig brukstillatelse	17.06.2024	18.06.2024	2021/1177

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magasinparken 5	H0101	136/1/0/53	36	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	3	325	0	325	374	0	374
H07	4	478	0	478	527	0	527
H06	8	591	0	591	650	0	650
H05	9	789	0	789	855	0	855
H04	10	941	0	941	1015	0	1015
H03	11	1016	0	1016	1091	0	1091
H02	11	1011	0	1011	1088	0	1088
H01	12	975	0	975	1063	0	1063

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 136/1

Bruksnavn	MONSRUD	Beregnet areal	5461.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	47792,3
Oppdatert dato	09.12.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	6.36	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621167.56	602738.04		Ja	5461.7	

Nordre Follo kommune

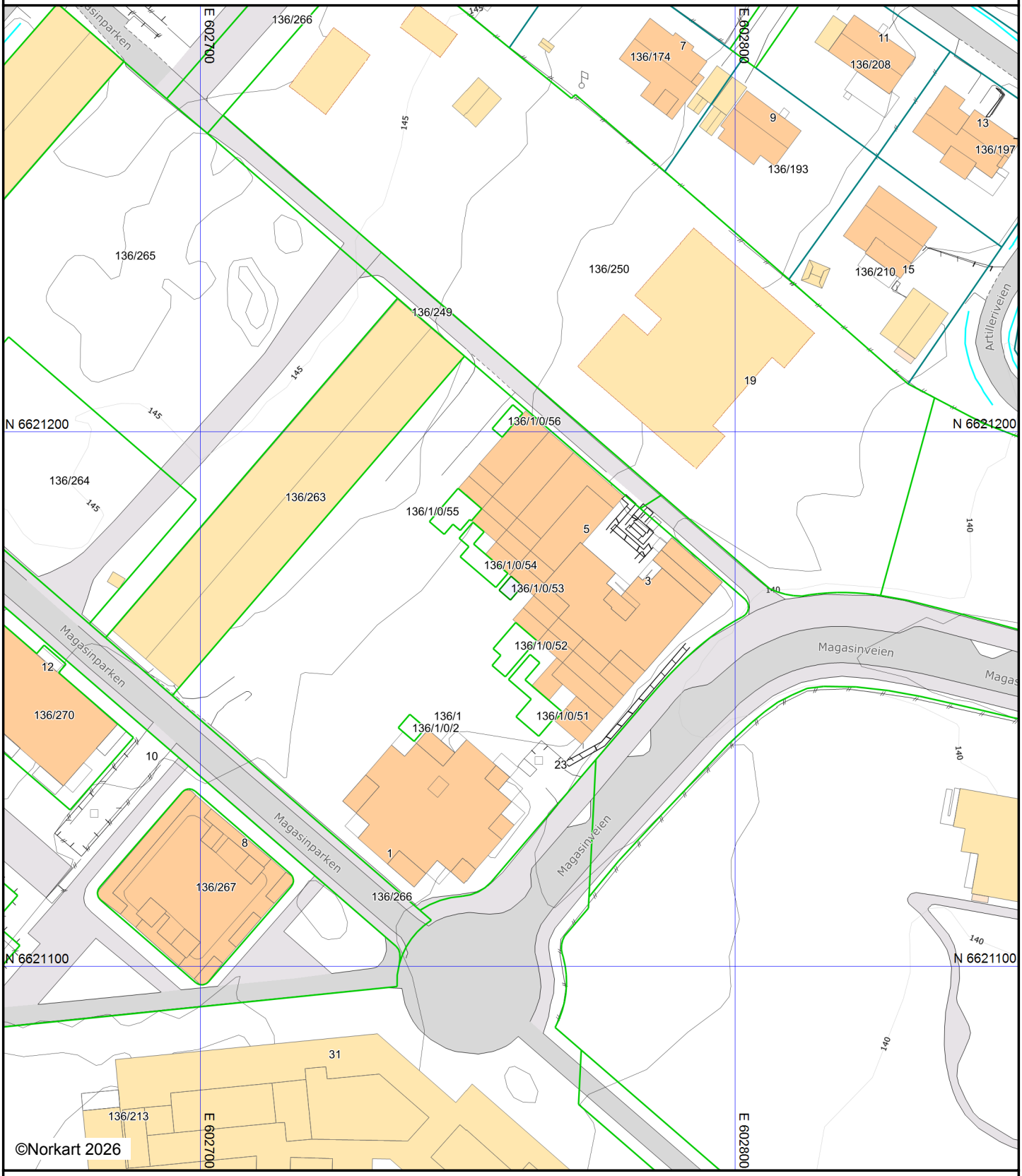
Grunnkart

Eiendom: 136/1/0/53
Adresse: Magasinparken 5
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

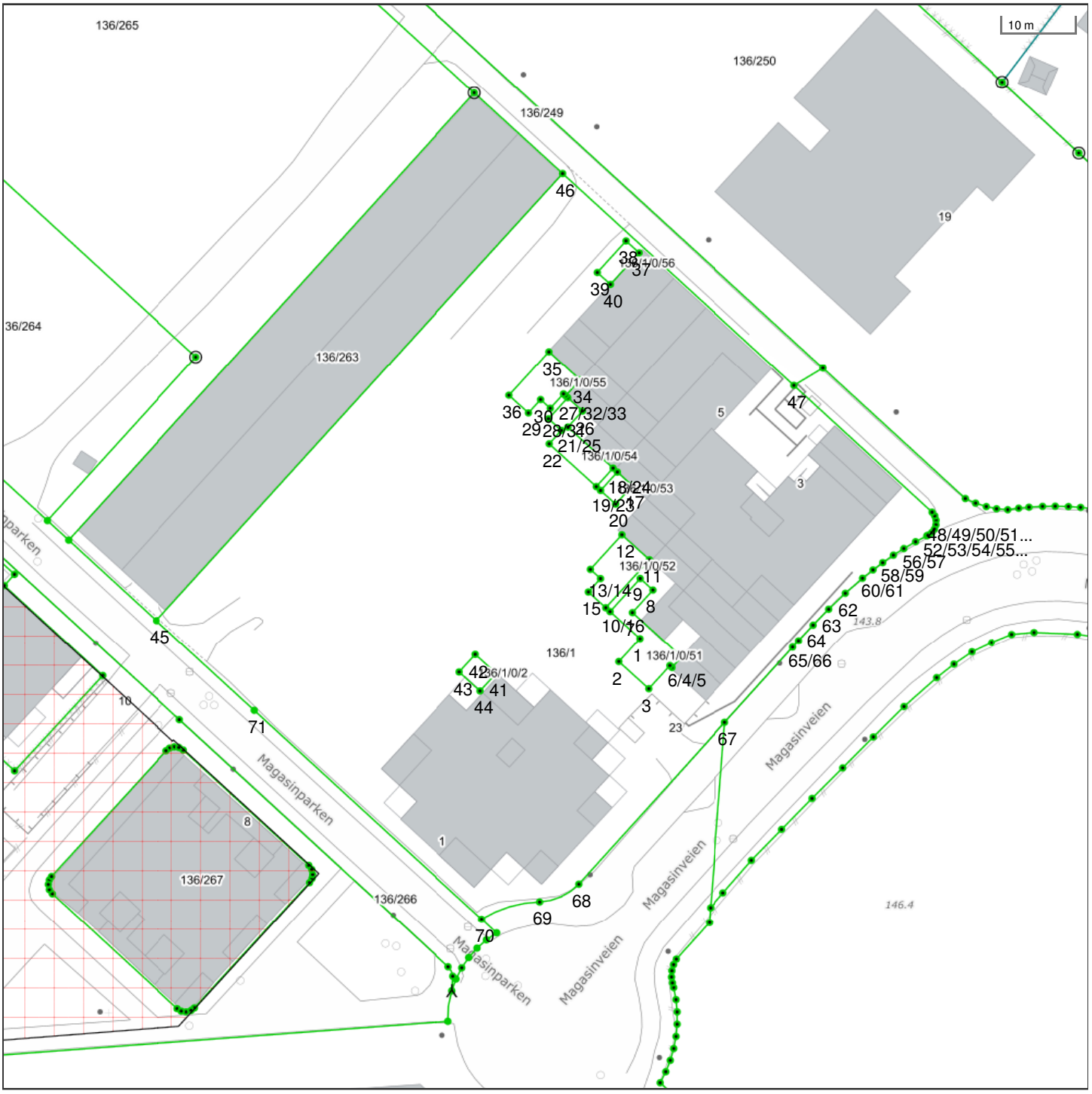


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 136/1//53

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

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

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

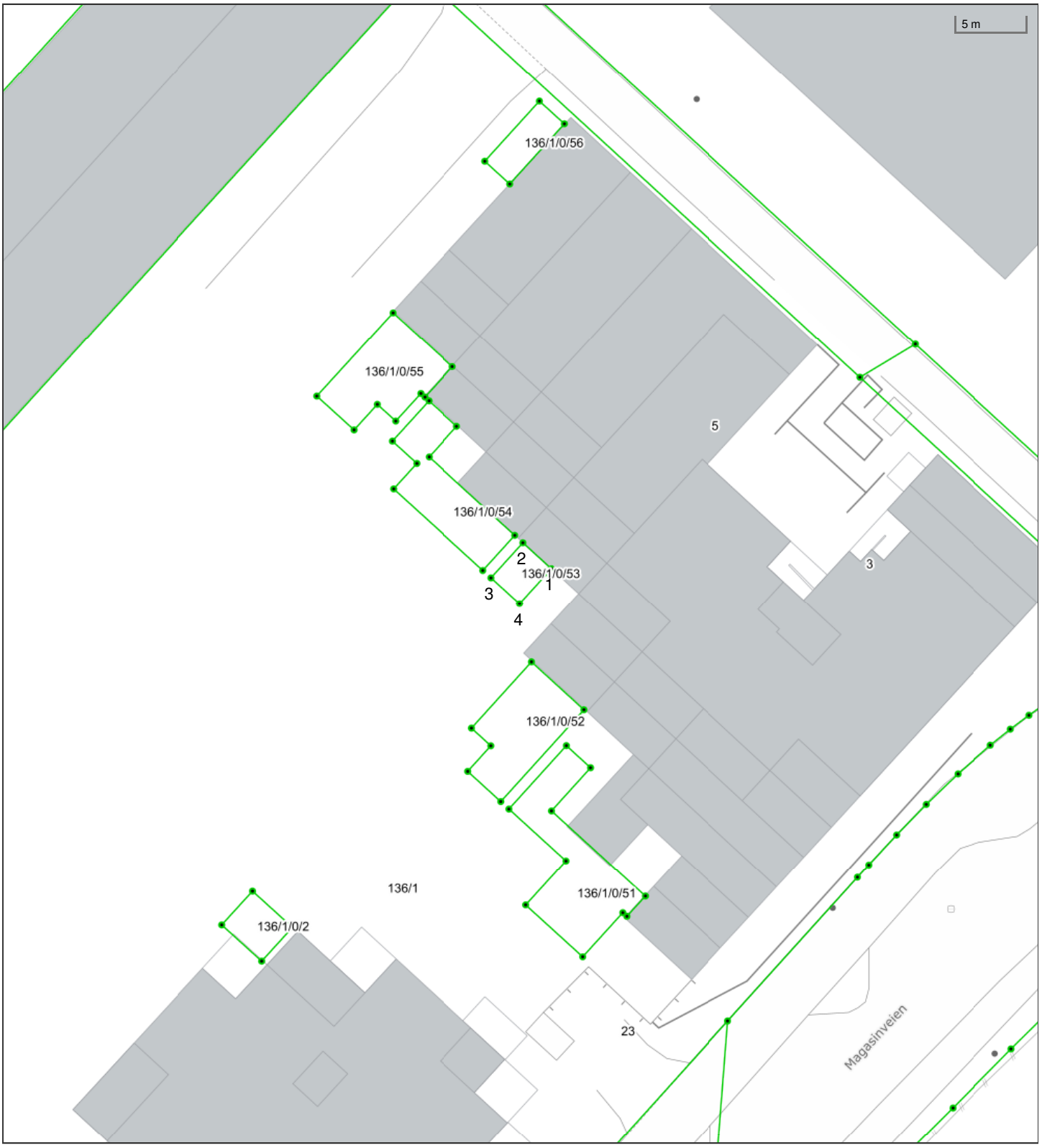
Areal	5 461,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621167,56	**Øst**	602738,04	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621149,94	602761,853	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
2	6621146,64	602759,014	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35	
3	6621142,989	602763,259	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
4	6621146,272	602766,083	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,33	
5	6621146,012	602766,386	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
6	6621147,527	602767,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
7	6621153,54	602760,701	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,22	
8	6621156,74	602763,454	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22	
9	6621158,29	602761,651	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
10	6621153,591	602757,609	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
11	6621160,917	602762,856	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,98	
12	6621164,275	602758,953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
13	6621159,365	602754,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,48	
14	6621158,127	602756,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
15	6621156,232	602754,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
16	6621154,113	602757,003	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,25	
17	6621171,099	602760,218	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
18	6621172,929	602758,091	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
19	6621170,315	602755,841	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
20	6621168,484	602757,968	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
21	6621178,468	602750,195	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
22	6621176,573	602748,565	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
23	6621170,836	602755,235	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	
24	6621173,451	602757,484	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
25	6621178,961	602751,079	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	
26	6621181,235	602753,035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
27	6621183,027	602750,952	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
28	6621180,033	602748,376	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
29	6621180,769	602745,581	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,65	
30	6621182,668	602747,214	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	

31	6621181,494	602748,579	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
32	6621183,548	602750,346	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
33	6621183,288	602750,649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
34	6621185,561	602752,605	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
35	6621189,375	602748,171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
36	6621183,149	602742,815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,21	
37	6621203,427	602760,265	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
38	6621205,027	602758,405	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
39	6621200,555	602754,558	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
40	6621198,955	602756,418	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
41	6621144,542	602742,115	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31	
42	6621147,092	602739,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
43	6621144,582	602736,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31	
44	6621142,032	602739,955	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
45	6621150,59	602694,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	18,47	
46	6621214,11	602749,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	83,81	
47	6621185,6	602782,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,52	
48	6621168,58	602801,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,98	
49	6621168,075	602802,276	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
50	6621167,478	602802,476	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
51	6621166,849	602802,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
52	6621166,25	602802,288	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
53	6621165,74	602801,919	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
54	6621165,37	602801,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	
55	6621165,29	602801,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,17	
56	6621164,433	602799,726	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
57	6621163,44	602798,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89	
58	6621162,493	602796,707	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
59	6621161,41	602795,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
60	6621160,368	602793,931	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,68	
61	6621159,17	602792,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,86	
62	6621157,03	602790,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	
63	6621154,76	602787,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
64	6621152,49	602785,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
65	6621150,25	602783,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
66	6621149,32	602783,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23	

67	6621138,63	602773,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,06	
68	6621115,68	602754,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,19	
69	6621113,06	602748,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	7,74
70	6621110,42	602741,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	15,29
71	6621138,49	602708,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	42,85	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

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

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	9,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621170,145215	**Øst**	602756,635402	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621171,099	602760,218	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
2	6621172,929	602758,091	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
3	6621170,315	602755,841	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
4	6621168,484	602757,968	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

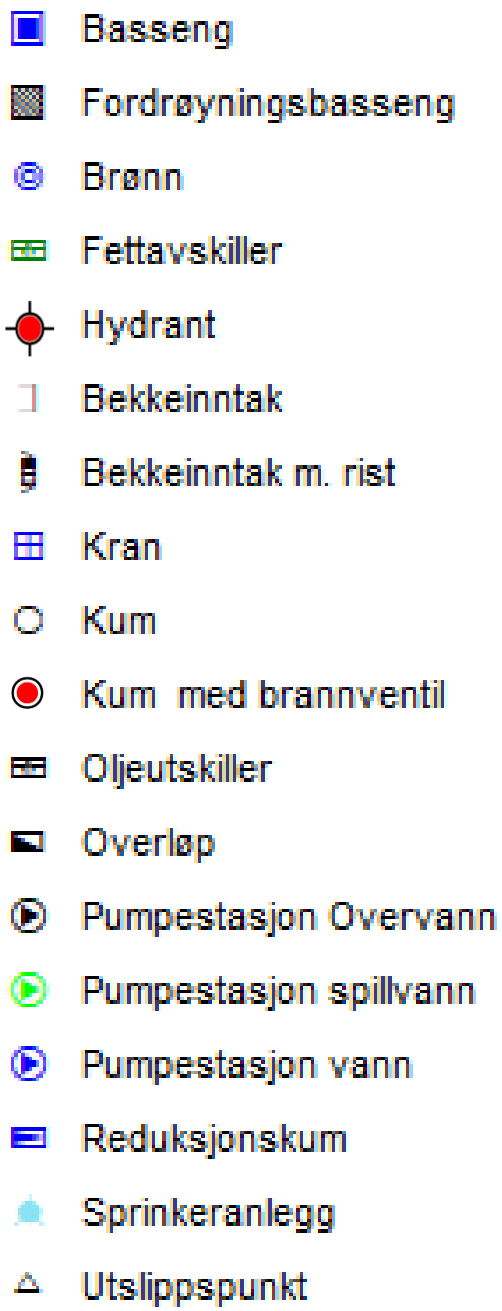
Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

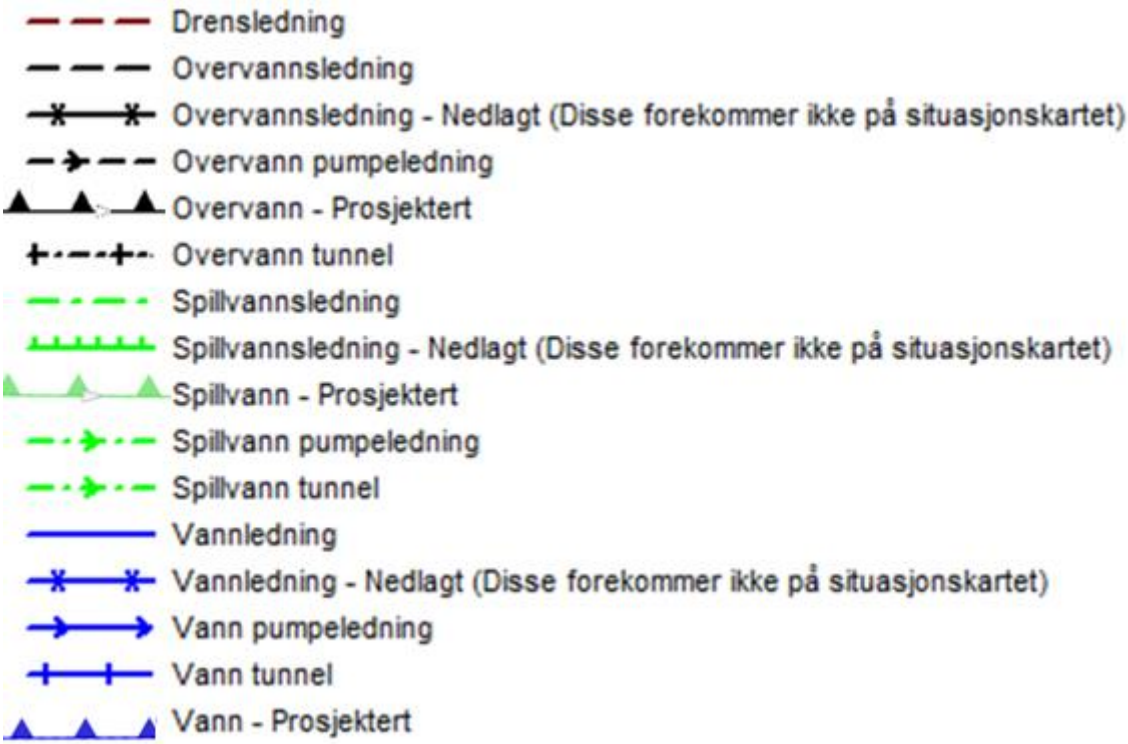
(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

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

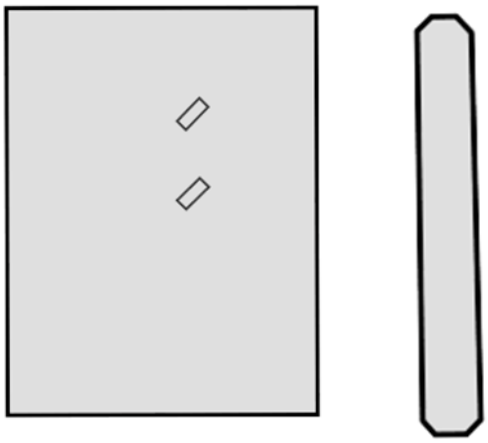
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

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



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 136/1/0/53

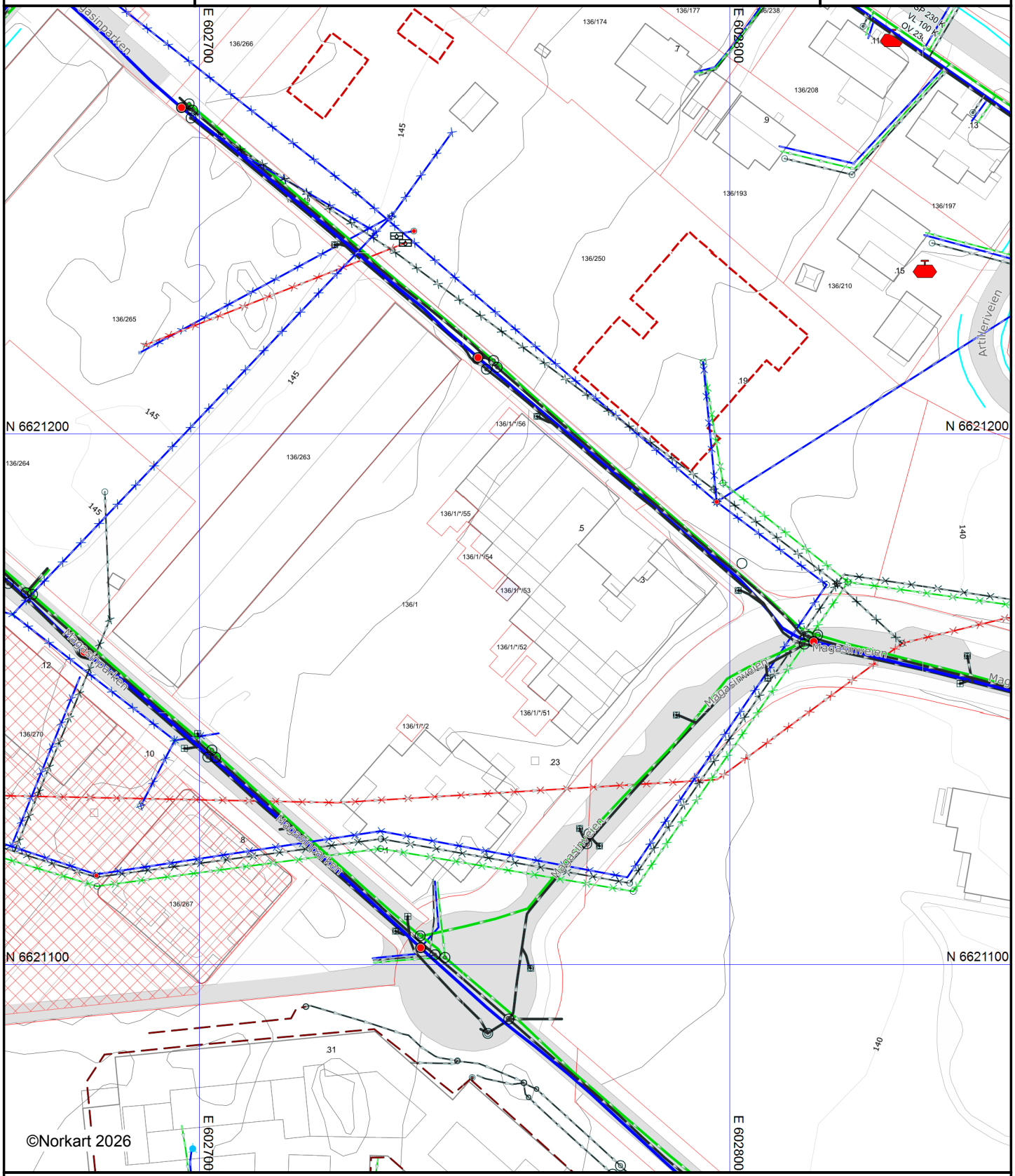
Adresse: Magasinparken 5

Dato: 10.07.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygning under bakken

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Matrikkelkart

Eiendomsgrense for anlegg

Anleggsprojeksjonsflate i bygg

Adresser

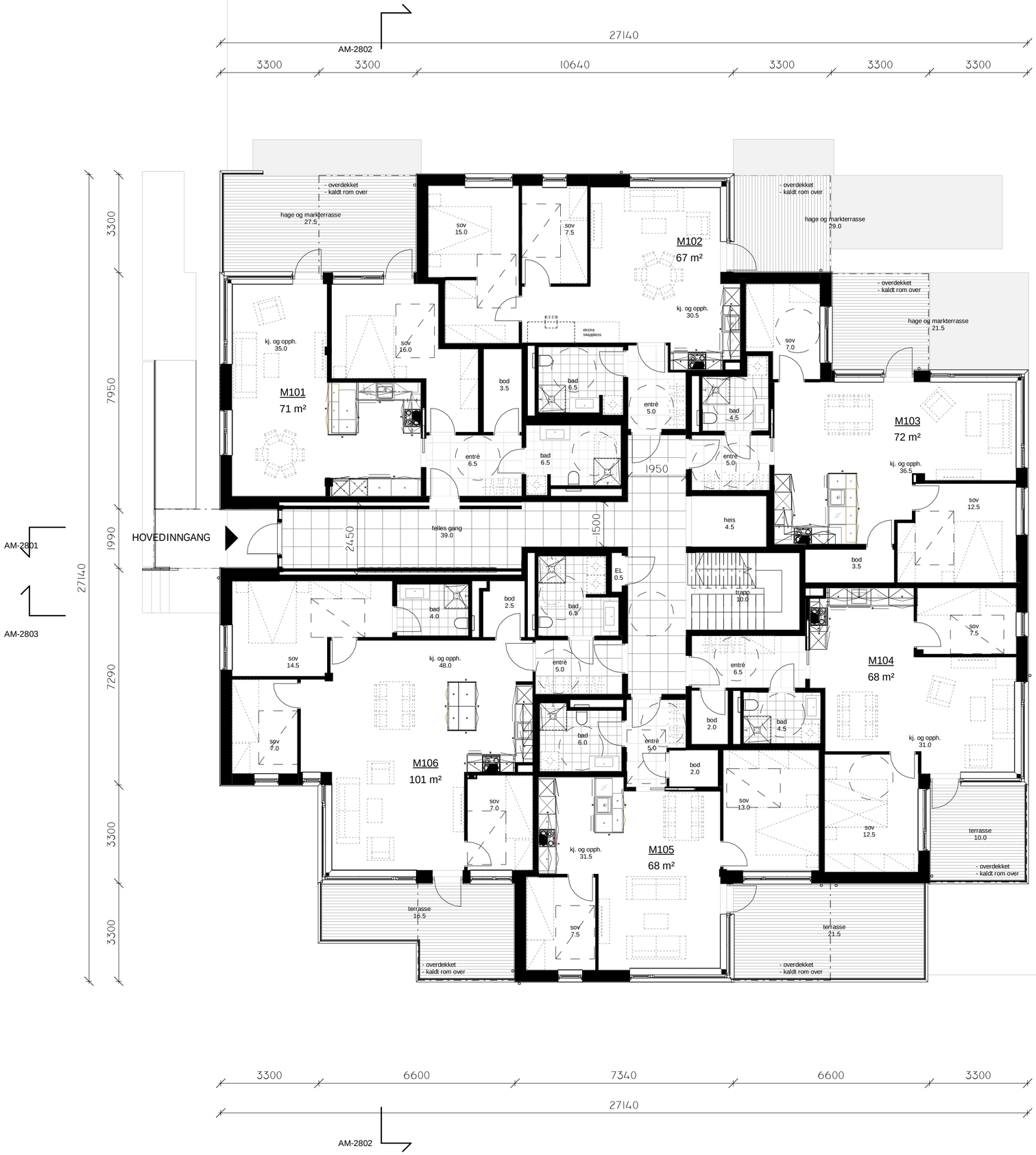
Adressepunkt

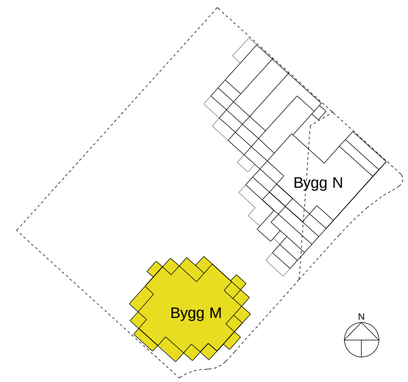
Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Oljetank

Oljetank





REV.NR	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN	KONTR:

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Prosjektnr.
584MAG

Gnr./Bnr.:

Type prosjekt:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-1811		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Plan 1 etg.

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

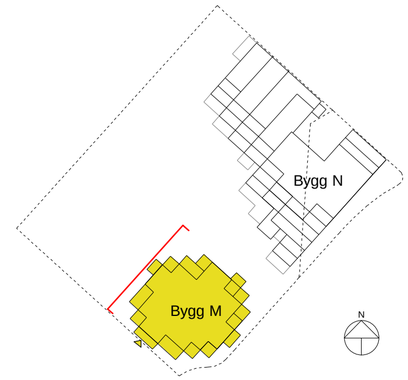
Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

GESIMS +168.500

AM-2802

25500





REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Type prosjekt:

Prosjektnr.
584MAG

Gnr./Bnr.:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

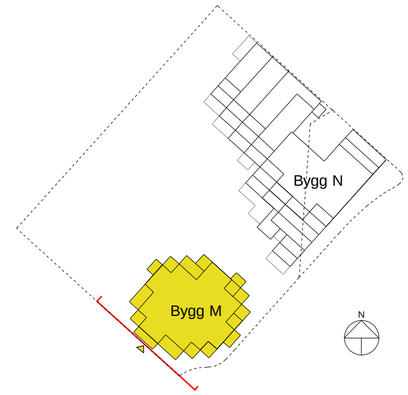
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3831		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Fasade nordvest

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
c o d e: a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no





REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Type prosjekt:

Prosjektnr.
584MAG

Gnr./Bnr.:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3821		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Fasade sørvest

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
c o d e: a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

AM-2802

PARKERING
-se garasjetegninger

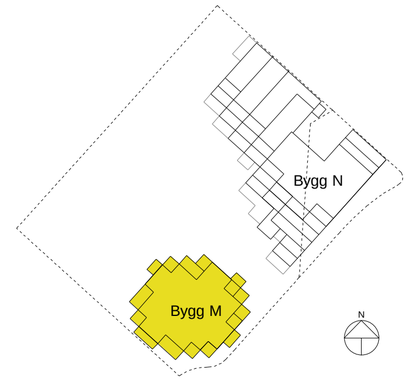
kjellerbod 7.0
kjellerbod 2.5
korridor bodsone 10.0
kjellerbod 2.5
sykkelrom M + N 61.0
sluse 3.5
kjellerbod 4.5
1950
kjellerbod 5.0
felles korridor 17.0
heis 4.5
MOPO-OG TRAPPEROM 10.0 M²
sykkelrom M 82.0
PARKERING
-se garasjetegninger

kjellerbod 5.0 (x4)
kjellerbod 5.5
kjellerbod 5.0 (x3)
kjellerbod 5.0 (x3)
kjellerbod 5.0 (x3)
kjellerbod 5.0 (x3)
kjellerbod 5.0
kjellerbod 5.5
kjellerbod 5.0 (x3)
korridor bodsone 72.5
kjellerbod 6.0
kjellerbod 5.0
kjellerbod 5.5
kjellerbod 5.0
kjellerbod 5.0
kjellerbod 5.0
kjellerbod 7.5
kjellerbod 5.0
kjellerbod 5.0
kjellerbod 3.5
kjellerbod 5.0 (x3)
kjellerbod 5.0
kjellerbod 5.0
kjellerbod 5.0 (x5)
kjellerbod 4.5
kjellerbod 5.0 (x2)
kjellerbod 5.5
kjellerbod 7.5
kjellerbod 5.0 (x5)
kjellerbod 6.0
kjellerbod 7.0

AM-2801
AM-2803
AM-2801
AM-2803
AM-2802

16800
3300
3300

3300 6600 16800



REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI
Type prosjekt:

Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-1810		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Plan U etg.

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

AM-2802

GESIMS +168.500

25500





AM-2802

REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI

Type prosjekt:

Prosjektnr.
584MAG

Gnr./Bnr.:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

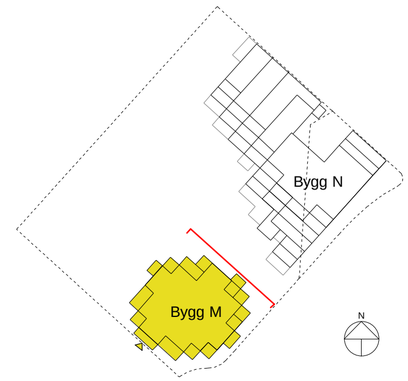
Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3811		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Fasade sørøst

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no





REV.NR:	REV.BESKRIVELSE:	DATO:	SIGN:	KONTR:

Prosjektnavn:
Magasinparken BB3,Bygg M
ARTILLERIVEIEN 17,1400 SKI
Type prosjekt:

Prosjektnr.
584MAG
Gnr./Bnr.:

Tiltakshaver:
Ski Bolig og Næringsutvikling III AS

Tegn.nr:	Revisjon:	Prosjektfase
AM-3841		Rammesøknad

Tegningsnavn:
Fasade nordøst

Dato:	Mål:	Arkstr.:	Tegnet av:	Kontroll:	Ansvarlig:	Dokumentnavn:
17.06.2021	1 : 100	A2	AK	EN	EN	

Arkitekt:
c o d e: a r k i t e k t u r
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-21/01176-31		Frøydis Boge Tvete	12.11.2024

Midlertidig brukstillatelse - oppføring av boligbygg M - felt BB3

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Oppføring av boligbygg M
Byggested:	Magasinparken 1 – gnr./bnr. 136/1
Tiltakshaver:	Ski bolig og næringsutvikling 3 AS
Ansvarlig søker:	Code:Arkitektur AS
Rammetillatelse gitt:	08.12.2021
Igangsettingstillatelse 1 gitt:	22.04.2022
Igangsettingstillatelse 2 gitt:	18.08.2022
Igangsettingstillatelse 3 gitt:	16.05.2023
Søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt:	29.10.2024
Søknad om midlertidig brukstillatelse komplett:	12.11.2024

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk M i felt BB3 i Magasinparken. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 29.10.2024, komplett 12.11.2024.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 30.06.2025.
2. Dere må oppfylle vilkårene som gjenstår i tillatelsene, før kommunen kan gi ferdigattest.
3. Flomveien for Magasinparken må være ferdigstilt før vi kan gi ferdigattest for tiltak i Magasinparken.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 29.10.2024, komplett 12.11.2024. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Flomvei

Det er i tidligere tillatelser for felt BB3 krevd at flomveien skal være avgjort og ferdigstilt før vi kan gi denne siste midlertidig brukstillatelsen for boligbyggene i Magasinparken. Kommunen har ført tilsyn med prosjektering og utforming av flomveien i Magasinparken. Det er der konkludert med at flomveien ikke er bygget i henhold til hva som er lagt til grunn i regulering- og byggesaksdokumentene. Ansvarlig søker for infrastrukturen i Magasinparken har nå søkt om endring av flomveien. Denne er nå til behandling hos byggesak.

Siden ansvarlig søker har bekreftet at bygget er sikkert å ta i bruk, velger kommunen å gi midlertidig brukstillatelse for den siste boligblokka i Magasinparken før endringssøknaden for flomveien er behandlet. Vi setter vilkår om at flomveien må være ferdig bygget i henhold til gitte tillatelser før vi kan gi ferdigattest for boligene i felt BB3.

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om midlertidig brukstillatelse. Tidligere godkjente tegninger gjelder for tiltaket.

Disse tegningene ble godkjent i igangsettingstillatelse 1 for boligblokk M:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan		22.02.2022	21/1178-37
Utomhusplan	L100	22.02.2022	21/1178-37
Plan kjeller	AU-1810	22.02.2022	21/1178-37

Det ble gjort noen endringer av parkeringskjelleren til søknad om igangsettingstillatelse 1. Ellers gjelder tegningene innsendt til rammesøknaden:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	Nytt kart må sendes inn til søknad om igangsettingstillatelse.		
Utomhusplan	L100	24.11.2021	21/1177-6

Plan U	AM-1810	24.11.2021	21/1176-8
Plan 1. etasje	AM-1811	18.06.2021	21/1176-1
Plan 2. etasje	AM-1812	18.06.2021	21/1176-1
Plan 3. etasje	AM-1813	18.06.2021	21/1176-1
Plan 4. etasje	AM-1814	18.06.2021	21/1176-1
Plan 5. etasje	AM-1815	18.06.2021	21/1176-1
Plan 6. etasje	AM-1816	18.06.2021	21/1176-1
Plan 7. etasje	AM-1817	18.06.2021	21/1176-1
Plan 8. etasje	AM-1818	18.06.2021	21/1176-1
Takplan	AM-1819	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot sørøst	AM -2801	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot nordøst	AM-2802	18.06.2021	21/1176-1
Snitt mot nordvest	AM -2803	18.06.2021	21/1176-1
Fasade nordøst	AM-3841	24.11.2021	21/1176-8
Fasade nordvest	AM-3831	18.06.2021	21/1176-1
Fasade sørøst	AM-3811	18.06.2021	21/1176-1
Fasade sørvest	AM-3821	18.06.2021	21/1176-1

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 7, datert 29.10.2024, mottatt 29.10.2024, til grunn for brukstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2024 – Byggesak og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften.

Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	**Bestemmelse**	**Vnr.**	**Beløp i kr**
Midlertidig brukstillatelse – kombinert formål blokkbebyggelse	§ 2-14	3054	53 600
Sum behandlingsgebyr			**53 600**

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Hans Vestre
avdelingsleder Byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Code: Arkitektur AS

Kopi til:
SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING III AS
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark

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.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	53
Adresse	Magasinparken 5, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 679 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 679 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ski **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 102 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201709 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201709)
Navn	FELT BB2 OG BB3 I SKI VEST
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4225/201709_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 678 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BB3
	Delareal 1 255 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202202 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202202)
Navn	Ski stasjonsområde øst
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	202201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202201)
Navn	Ski stasjonsområde vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202503)
Navn	Ellingsrudgrenda
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	202602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202602)
Navn	Fv.152 Åsveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

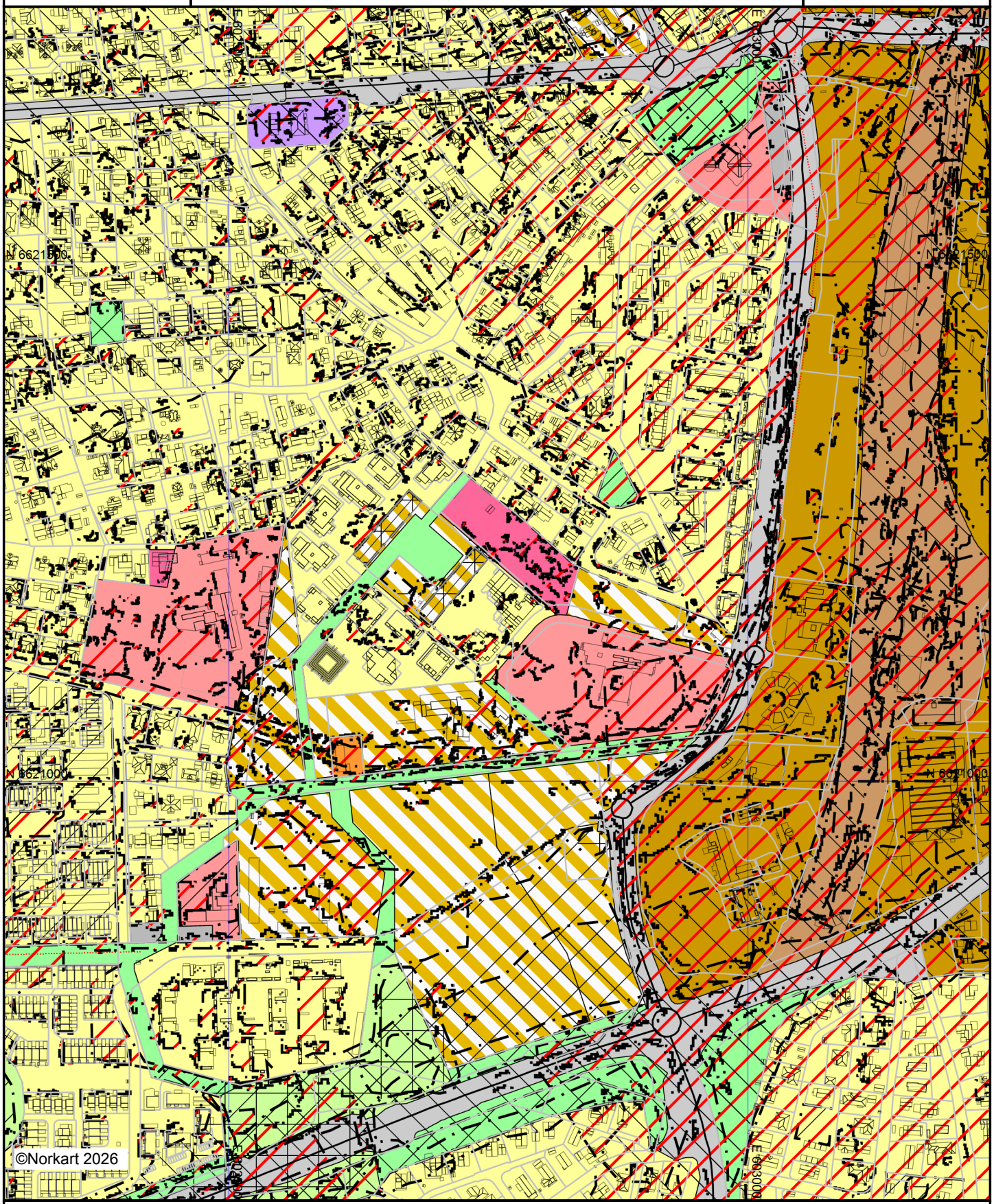
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/1/0/53
Adresse: Magasinparken 5
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

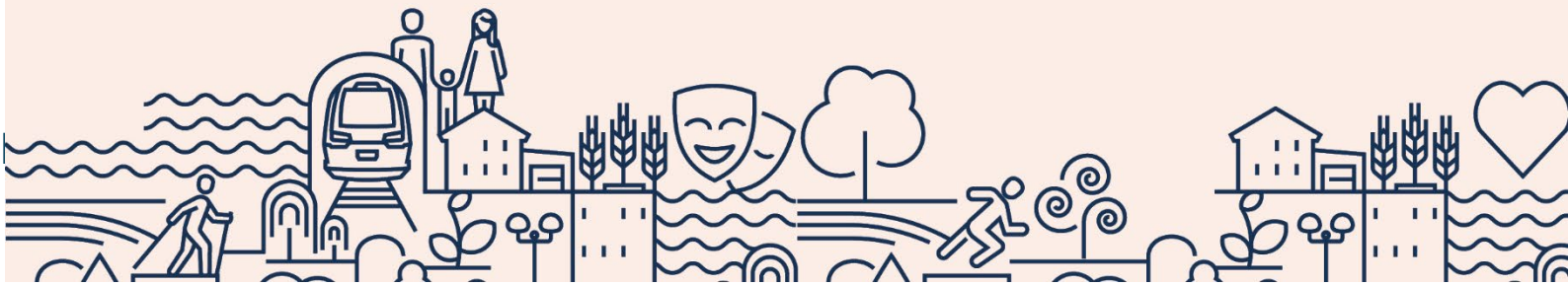
Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Forhold 1
Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid 3
(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8) 3
1 BYUTVIKLING 3
1.1 Barn og unge 3
1.2 Estetikk 3
1.3 Utearealer 3
1.4 Bo- og boligkvalitet 4
1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap 4
1.6 Næring 4
1.7 Handel 5
1.8 Plan for midlertidighet 5
1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk) 5
1.10 Renovasjon 5
1.11 Teknisk infrastruktur 5
1.12 Belysning 5
2 NATUR OG MILJØ 6
2.1 Økologisk kompensasjon 6
2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon 6
2.3 Matjord 6
2.4 Geotekniske vurderinger 6
2.5 Masseforvaltning 6
2.6 Vassdrag 7
2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring 7
2.8 Klima og energi 7
2.9 Miljøoppfølging og -overvåking 7
3 HELSE 8
3.1 Folkehelse 8
3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn 8
3.3 Støy 8
3.4 Luftkvalitet 8
3.5 Elektromagnetisk stråling 8
4 SAMFUNNSSIKKERHET 9
4.1 Kriminalitetsforebygging 9
4.2 Brann og redning 9

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

I oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeid går kommunen igjennom listen under og blir enige med forslagsstiller om hva som vil være nødvendig av utredninger og dokumentasjon for at kommunen skal kunne fatte et forsvarlig planvedtak (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven)

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

- redegjøres for hvordan barn og unge har medvirket som berørt part, og hvordan det i reguleringsarbeidet har vært vurdert hva som er det beste for barn og unge.
- beskrives hvordan barn og unge bruker planområdet, og hvordan det påvirker deres oppvekstsvilkår.
- redegjøres for, og sikres, erstatningsareal der dette er aktuelt, se «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging».
- beskrives hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet.
- vises skolevei med ROS-analyse og utrede trafikksikkerhet for skolevei.

1.2 Estetikk

Det skal:

- settes detaljerte krav til tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng (skråninger og murer), herunder bl.a. fasadeuttrykk med spesiell vekt på utforming av førsteetasje for å ivareta § 7.
- utarbeides illustrasjoner av planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde.
- utarbeides egnete snitt som viser tiltaket sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.
- redegjøres for ny bebyggelse og anlegg sett fra relevante, nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.

1.3 Utearealer

Det skal:

- redegjøres for hvilke vurderinger som ligger til grunn for overvannshåndtering, plassering av uteoppholdsareal og lekeplasser og begrunne hvorfor plasseringen er den beste for treleddsstrategien, solforhold, støybelastning, vind og trafikk (§ 8.1 b).
- settes nødvendige krav til utforming av utearealet.
- kartfestes uteoppholdsarealer, herunder overvannshåndtering og lekeplasser.
- redegjøres for forholdet mellom uteoppholdsareal og førsteetasje, og settes krav til utforming av overgangssonen (§ 7).
- avklares omfang av opparbeidet uteareal ved trinnvis utbygging.

Til reguleringsplanen skal det legges ved illustrasjonsplan og snitt som viser hvordan kravene i reguleringsplanen kan oppfylles.

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

- eksisterende vegetasjon som skal bevares, og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng, med skråningsutslag og støttemurer
- universell utforming
- gangveier
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn
- renovasjon og areal til varelevering, og tilgang til disse med relevant kjøretøy
- oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting, og tilstrekkelig areal for drift og fremkommelighet av veier vinterstid
- overvannshåndtering
- areal medregnet til oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal (felles og privat MUA)

1.4 Bo- og boligkvalitet

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til:

- eksisterende boligsammensetning i området, kulturminneverdier, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur og mobilitet.
- varierte boligtyper og boligstørrelser, herunder lokalisering av ensidige leiligheter.
- fellesarealer og muligheter for samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt.
- boenheter på bakkeplan og forholdet til uteoppholdsarealene.
- sosiale boformer.
- dagslyskrav.

Det skal settes krav i bestemmelser som sikrer godt bomiljø og god boligkvalitet (§§ 7, 8 og 9).

Dersom reguleringsplanen legger til rette for sosiale boformer, skal det settes krav i bestemmelsene om min. leilighetsstørrelse, størrelse på bofellesskapet (antall boenheter), antall kvadratmeter fellesareal per. boenhet, krav til romprogram som felles kjøkken, felles innendørs lekeareal, gjesterom, med flere, og krav til andre kvaliteter som fremmer felleskapet.

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

- gjøres registreringer av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og kulturmiljø. Eksisterende registreringer skal oppdateres.
- beskrives hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap.
- redegjøres for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området.

1.6 Næring

Det skal angis hvilke former for næringsvirksomhet som tillates, basert på ABC-prinsippene.

Definisjon av ABC-prinsippene: De mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

1.7 Handel

Det skal, der det tillates handelsvirksomhet over 500m^2:

- redegjøres for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus.
- redegjøres for tilgjengelighet, spesielt kollektivtransport og trafikksikker atkomst for fotgjengere og syklister.

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

1.8 Plan for midlertidighet

Til reguleringsplaner som omfatter større planområder i by/tettstedsnære strøk, skal det lages en plan for midlertidig opparbeidelse og som viser hvordan arealene etter riving av eksisterende bygninger kan brukes i påvente av videre utvikling.

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

- prioritering av gående, syklende og kollektivtransport, med særlig vekt på barn og eldre.
- løsning for varelevering, levering til pakkebokser og andre mobile tjenester.
- sykkelparkering.

Til reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal det:

- utarbeides trafikkprognose.
- vurderes kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss.
- redegjøres for konsekvenser og avbøtende tiltak.

For veianlegg som skal overtas av kommunen, skal det utarbeides veitekniske tegninger iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vei-og-trafikk/veinorm/vei-norm-2020.pdf

1.10 Renovasjon

Det skal redegjøres for hvordan renovasjonstjenesten er ivaretatt, herunder lokalisering og løsning. Sambruk av renovasjonsløsning og kjøreareal for å minimere arealbruk skal tilstrebes.

1.11 Teknisk infrastruktur

Det skal vises løsninger for og settes krav til nødvendig teknisk infrastruktur og redegjøres for gjennomføringen av denne.

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 12.4 Arealnøytralitet, skal det til reguleringsplanen utarbeides en plan for økologisk kompensasjon.

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

- utredes naturmangfold, herunder viktige naturtyper og arter, biologisk mangfold og økologiske funksjonsområder. Kunnskapsgrunnlaget skal være oppdatert, dekkende og basert på anerkjente metodikk.
- beskrives hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- sikres at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder ivaretas og ikke fragmenteres.

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/unnga-negative-virkninger-for-miljoet/

2.3 Matjord

Til reguleringsplan som omfatter dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan (§ 12.4).

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas etter matjordplanen.

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

- dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt etter § 17.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 8Byggegrunn, miljøforhold mv.) og TEK17 § 7-3 (Sikkerhet mot skred) med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- dokumenteres skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon.
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen.

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav til kvaliteten på tilførte masser herunder forurensningsgrad.
- redegjøres for risiko for spredning av fremmede arter.

2.6 Vassdrag

Til reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan påvirke/innvirke på vassdrag, skal det gjøres en registrering av kantvegetasjonssonen og lages en plan for hvordan kantsonen kan videreutvikles for å ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og friluftsliv.

Reguleringsplanen skal:

- sikre kantvegetasjonssonen og angi med bestemmelser hvordan dette skal gjøres.
- angi byggegrense mot vassdrag.
- avklare hvordan lukkede eller gjenfylte vassdrag kan gjenåpnes.

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og overvannsflom etter §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.8 gjennom å sette av tilstrekkelig areal til overvannshåndtering og flomveier.

https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/revidert-overvannsveileder-nordre-follo-06.07.2023.pdf skal følges både for private og kommunale anlegg

Det skal:

- utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann iht. https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/veileder-va-og-overvann-rammeplan-04.10.2024.pdf
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- valg av energiløsninger og byggematerialer.
- tiltak for å minimere energibruk og redusere effekttopper.
- produksjon av fornybar energi.
- tiltak for å minimere klimagassutslipp.

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

Det skal utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden i tråd med veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.
https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

Det skal redegjøres for mulig forurensing i grunnen og eventuelle tiltak, spesielt med tanke på forurensing av vannmiljø og vassdrag, se https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det stilles krav til overvåking og rapportering. Førtilstanden i berørte bekker og vassdrag skal dokumenteres før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Der det er krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad, skal det redegjøres for hvordan hensynene i miljøprogrammet ivaretas i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og forankret i tilknyttede planer for anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

Det skal gjøres en vurdering av tiltakets påvirkning på folkehelsen. Positive og negative helsemessige konsekvenser skal belyses og vurderes, og gis en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

Det skal dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta er planlagt på en slik måte at grunnleggende premisser for universell utforming er ivaretatt. Dette omfatter både orienterings- og bevegelsesmuligheter og mulighetene til å være aktiv, oppleve og delta i lek og sosialt samvær.

Det skal redegjøres for:

- hvordan tilgjengelighet og brukbarhet for alle har vært førende for sammenhengen med omkringliggende områder, spesielt koblingen til gangveier, kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt.
- hvordan tiltaket legger til rette for at innbyggerne våre kan bo trygt hjemme lengst mulig,

Det skal settes detaljerte og konkrete, relevante bestemmelser som sikrer gjennomføring av universell utforming.

3.3 Støy

Til reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, skal det:

- utarbeides støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- utarbeides støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16 kan oppfylles.
- vurderes samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning beregnes.

3.4 Luftkvalitet

I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (§ 12.2) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

3.5 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold, foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

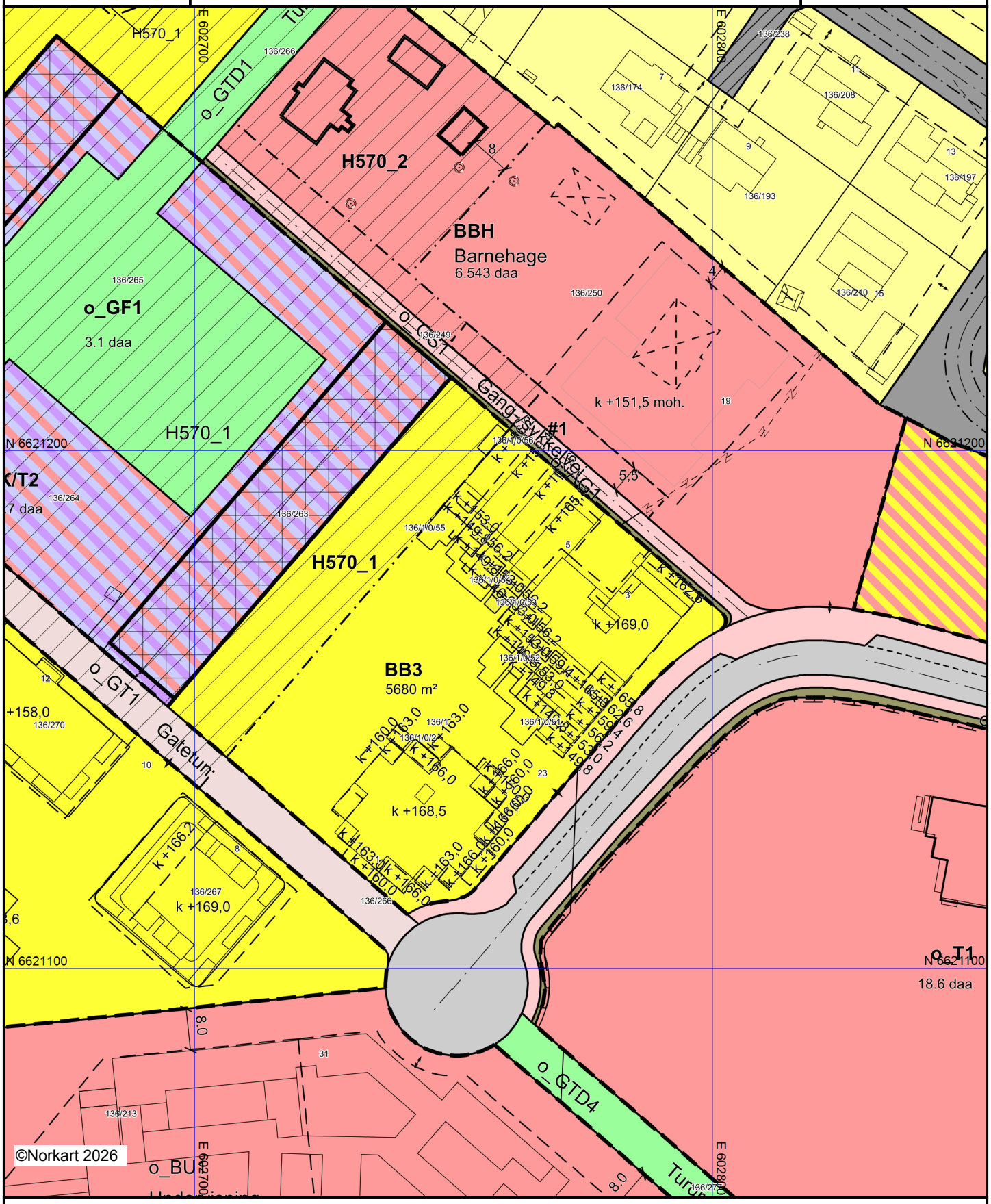
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 136/1/0/53
Adresse: Magasinparken 5
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Ark. L12/201709

Vedtatt av
Ski kommunestyre
20.3.2019



SKI KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR SKI VEST FELT BB2 OG BB3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201709

§1 Plankart og planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Ski vest felt BB 2 og BB 3 og datert 20. april 2018

§2. Arealformål

2.1 Reguleringsformål (Pbl §12-5)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, felt BB2 – BB3

2.2 Hensynsoner (Pbl §12-6)

Sone med angitte særlige hensyn:

Bevaring av kulturmiljø, felt H570_1

§3. Dokumentasjonskrav

Ved rammesøknad skal det redegjøres for følgende:

- Muligheter og bakgrunn for valg av løsning for energiforsyning
- Klimagassregnskap for utbyggingen
- Redegjørelse for universell utforming i prosjektet
- Redegjørelse for hvordan krav til utendørs støy oppfylles
- Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan iht. Ski kommunes veileder, basert på vedtatt miljøoppfølgingsprogram.
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, gangveger og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Det skal redegjøres for overvannshåndtering, avfallsbehandling og gangforbindelser.
- Detaljplan VA, Miljøoppfølgingsplan utomhusplan skal være godkjent av Ski kommune før igangsettingstillatelse godkjennes.
- Det skal foreliggende en utredning av støyforhold for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest og vurdering av eventuelt nødvendige avbøtende tiltak.

§4. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler (pbl. § 12-7 nr. 10 og pbl § 12-7 nr.2)

4.1 Rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav

Nye områder kan ikke tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp) og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende skjerming mot støy. Dette gjelder i tillegg for eventuelt nødvendige tiltak for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest.
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke tas i bruk før følgende felles infrastrukturtiltak i planområdet for områderegulering Ski Vest er opparbeidet som regulert i detaljregulering med plan-ID 201508:

- Kjørevei (V2), fortau (F1-F4), annen veigrunn (AG1-AG8, AT1)
- Gatetun (GT1)
- Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)
- Turdrag (GTD1, GTD2, GTD4)

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke tas i bruk før gjennomføring av følgende infrastrukturtiltak i planområdet for hele Ski Vest er sikret:

- Turdrag GT3 i områderegulering
- Nedgraving og/ eller omlegging av høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjeppestad
- Strøkslekeplass i område T/G1
- Friområde GF1
- Ombygging av fremtidig kryss mellom vei V2 og Vestveien
- ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410_1 - med mulighet for å videreføre gang- og sykkelveibroen over Vestveien med kobling til Bjerkelundveien

4.2 Utbyggingsavtale

- For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder de til enhver tid gjeldende vedtak og bestemmelser i Ski kommune.
- Kostnader til felles infrastrukturtiltak jfr. 4.1 skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder tilknyttet tiltaket.
- Opparbeiding av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

§5. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)

5.1 Grad av utnytting

- Kjeller som kun inneholder tilleggsdel (parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i BRA.

5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.
- På bygningsdeler som trappes ned fra den høyest angitte kotehøyden på hvert bygg, tillates tett parapet som terrasserekkverk med opp til 1,1 m over angitt kotehøyde.
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng.
- For utkragede balkonger tillates ikke understøtting på terreng/garasjedekke av balkonger, eller utkragede bygningsdeler med klimatisert fasade innenfor disse områdene.
- Balkonger tillates ikke å krage / stikke ut over byggegrensen / formålsgrensen.
- Det tillates at byggegrenser som utgjør høydebegrensninger innenfor bygningsvolumene justeres med inntil 1,5 m innenfor byggegrensenes ytre begrensninger. Intensjonen om avtrapping av bebyggelsen mot hensynsoner for bevaring skal opprettholdes.
- Det tillates at byggegrenser som viser fremskutte/tilbaketrukne bygningsdeler kan forskyves inntil 1,5 m langs bygningskroppens hovedvolum. Det tillates ikke justering som medfører at bygningenes totale lengde- eller breddemål økes, eller at bygningsdeler legges nærmere nabobebyggelse/hensynssoner enn det viste byggegrenser sikrer.
- Der det ikke er vist byggegrenser sammenfaller disse med formålsgrense.
- Planens høydebestemmelser gjelder også for takterrasser. Det tillates nødvendige takoppbygg på maks. 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 2,0 m over angitt høyde og for trapp-/heisrom er tillatt høyde 4,0 m over angitt høyde på plankart. Takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims. Takoppbygg tillates ikke for bygg H.
- Eventuelle støyskjermingstiltak skal integreres i bebyggelse og vegetasjonsbelter eller løses som transparente konstruksjoner. Massive treskjermer tillattes ikke.

5.3 Estetikk og utforming

- All bebyggelse skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.
- Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade.
- Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging.
- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant uttrykk.
- Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak. Det tillates etablert takhager og takterrasser.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området.
- Det skal innpasses offentlig tilgjengelige fotgjengerforbindelser gjennom feltene.
- For bygg H, I og J skal balkongene ikke ha et sammenhengende gulv. Rekkverk / brystning skal være i transparente materialer. Fasadene skal ha vertikale elementer.
- Nordøstfasaden av bygget L skal ikke ha utkragete balkonger. Sørvestfasaden skal ha en vertikal markering.
- Sørøstfasaden av bygget K skal ha en vertikal markering.

5.4 Universell utforming

- Offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Uterom i direkte tilknytting til slike bygninger skal utformes etter de samme prinsipper.

5.5 Parkering

Følgende norm angir maksimumstall:

- 1-roms - 0,4 plasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering
- 2-roms - 0,8 plasser
- 3-roms – 1,1 plasser
- 4-roms – 1,2 plasser

- Det skal etableres 2,5 sykkelplasser/100 m² bolig. Sykkelplassene skal hovedsakelig ordnes i underjordisk eller lukket anlegg. Det skal etableres plasser på terreng for besøkende i nærheten av inngangspartiet. Sykkelplasser på terreng tillates med maks. 10 stk / bygning.
- Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og plasseres i nærheten av inngangspartiet / trappe-/heis fra garasjeanlegg.
- Minst 20% av plassene i felles garasjeanlegg skal ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge de for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
- Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Plassering og utforming av parkeringsplasser:

Biloppstillingsplasser

- Parkeringsplasser skal i sin helhet ligge under bakken
- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m.
- 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.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

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

5.6 Renovasjon

- Avfallsanlegg plasseres under bakken, eller med annen løsning der arealet ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater og byrom. Det skal tilrettelegges for henting med lastebil.

§6. Miljøkrav

6.1 Overvann

- Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet. Åpne løsninger skal så vidt mulig benyttes.
- Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal

overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urenset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken.
- Det må etableres en midlertidig hjulvaskestasjon for lastebiler før arbeidene på tomta starter.

6.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- Utbygginger/ prosjekter: 0,75
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

6.3 Svartelistearter

- Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

6.4 Biologisk mangfold

- Ved planting av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes arter som kan ha negative miljøkonsekvenser, for eksempel parklind og sølvlind.
- Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal søkes bevart.

6.5 Fjernvarme

- Nye bygninger skal forberedes tilknyttet fjernvarmeanlegg. Internt fordelingsnett for vannbåren varme skal installeres, slik at det dominerende varmebehovet kan dekkes ved fjernvarme. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.
- Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

6.6 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for gjennomføring av planen, med følgende presiseringer:
  - Det tillates oppføring av boliger i gul sone forutsatt at 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet har vindu mot stille side ($L_d \leq 55$ dB)
  - Det tillates ensidige boenheter mot gul sone for maks 10 % av boenhetene. Minst ett av soverommene i disse, skal ha lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene, som absorbent og høy brystning, evt. innglassing. Balkonger mot gul sone skal ha tett felt i høyde 1,2meter og akustisk absorbent på underside av balkong i etasjen over. Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt.
- Nødvendige tiltak mot støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak.
- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2016. Grenseverdier i T-1442/2016 tabell 3 skal også gjelde for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest. Ved søknad om rammetillatelse for felt BB2 og BB3 skal det utarbeides støyvurdering for denne tomten og vurderes eventuelt støydempende tiltak. En eventuell støyskjerm skal være transparent. Høyden og lengden vil bli nærmere vurdert i byggesaken.

6.7 Adkomst i anleggsperiode

- I anleggsperioden tillates ikke tilliggende boliggater nord og vest for planområdet brukt som adkomst for anleggstrafikk.

6.8 Automatisk fredede kulturminner

- Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr lov om kulturminner (kulturminneloven)§8.

§7. Byggeområde for boligbebyggelse, felt BB2 og BB3 (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av felt BB3 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1, jfr. § 11.

7.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige:

- Felt BB2: BRA = 18.000 m²
- Felt BB3: BRA = 11.000 m²

Areal på balkonger regnes ikke med i BRA tallet dersom balkongene i sin helhet ligger innenfor planens byggegrenser.

7.2 Høyder

- Maksimale bygningshøyder er vist på plankart.

7.2 Leilighetssammensetning

- Det skal være variert leilighetssammensetning i området. Boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.
- Maksimalt 35 % av boenhetene kan være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA.

7.3 Utforming av boliger

- Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- Samtlige leiligheter skal ha privat uteareal på terreng, balkong eller terrasse om min. 8 m².

7.4 Uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være 25 % av boenhetenes innvendige bruksareal (BRA). Minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Øvrig del av felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser, felles for beboerne. Felles uteoppholdsarealer skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting – beregnings- og måleregler, H2300-B.
- Utearealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning.
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn .
- Det skal opparbeides lekeplasser med 15 m² / boenhet, hvorav 5 m²/ boenhet avsettes til lekeplasser maks. 50 m fra inngangen og resterende til nærlekeplasser maks. 150 m fra inngangen.
- Felles uteoppholdsareal, MUA, som opparbeides som nærlekeplass skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og minste bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.
- Minst en nærlekeplass skal ha en størrelse på minst 600 m2.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Materialbruken skal ha høy klima- og miljøprofil. Bruk av materialer med plast eller gummigranulater tillates ikke.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Private utearealer skal skjermes fra felles utearealer med hekk eller gjerde.
- Felles utearealer skal være tilgjengelig for ferdsel og gjennomgang for allmennheten.

§8. Hensynsoner (Pbl §12-6)

8.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_1

- Hensynssonen skal sikre opplevelse av og avstand til vernet bebyggelse i Magasinleiren. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak av 6. mai 2004 legges til grunn.
- Ny bebyggelse på felt BB3 skal ikke ligge innenfor hensynssonen.
- Arealet kan brukes som adkomstsone og uteoppholdsareal for ny bebyggelse og skal opparbeides med høy kvalitet og med utforming som tar hensyn til fredet bebyggelse.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon innenfor hensynssonen forutsatt at fredet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak
- Eventuelt renovasjonsanlegg skal være helt nedgravd og innkastsøylene må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

Nordre Follo kommune

Barn og unge i Nordre Follo medvirker.

Kommuneplan
2026–2037

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Plankart og bestemmelser 5
Generelle bestemmelser 7
(plan- og bygningsloven § 11-9) 7
§ 1 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 11, pkt. 6) (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 7
§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1) 7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2) 7
§ 4 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3) 8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg 8
§ 4.2 Overvann 8
§ 4.3 Flomveier 8
§ 4.4 Blågrønn faktor 9
§ 4.5 Tilrettelegging for vannbåren varme 9
§ 4.6 Veier, gater og offentlige byrom 9
§ 4.7 Vann og avløp (VA) 9
§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4) 9
§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5) 10
§ 6.1 Offentlige veier 10
§ 6.2 Vassdrag 10
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp 11
§ 6.4 Byggegrense mot dyrket mark 11
§ 7 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 11
§ 7.1 Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg 11
§ 7.2 Bo- og boligkvalitet 13
§ 7.3 Boliger uten krav til heis 13
§ 7.4 Fellesarealer i boliger 14
§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter 14
§ 7.6 Friluftsanlegg 14
§ 7.7 Belysning 14
§ 7.8 Trinnvis utbygging 15
§ 7.9 Klimagassregnskap 15
§ 8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 16
§ 8.1 Beregning 16
§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal 17
§ 9 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6) 18
§ 9.1 Utforming og innhold 18
§ 9.2 Arealkrav 19
§ 9.3 Terreng 19
§ 9.4 Avstand 19
§ 10 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5) 20
§ 10.1 Formål 20

§ 10.2 Definisjoner ... 20
§ 10.3 Skiltplan ... 20
§ 10.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger ... 20
§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5) ... 22
§ 11.1 Virkeområde ... 22
§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel ... 22
§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil ... 23
§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel ... 24
§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6) ... 24
§ 12.1 Støy ... 24
§ 12.2 Luftkvalitet ... 25
§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer ... 26
§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord ... 26
§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-8 og § 11-9 pkt. 7) ... 27
§ 13.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø ... 27
§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø ... 27
§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) ... 27
§ 13.4 Historiske veifar ... 27
§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden ... 28
Bestemmelser og retningslinjer til arealformål ... 29
§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) ... 29
§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen ... 29
§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF ... 29
§ 14.3 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt boligbebyggelse) ... 29
§ 14.4 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt fritidsbebyggelse) ... 30
§ 14.5 Bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka ... 30
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner ... 31
§ 15 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) ... 31
§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2) ... 31
§ 15.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2) ... 31
§ 15.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6) ... 31
§ 16 Støysoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) ... 32
§ 16.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6) ... 32
§ 16.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3, 4 og 6) ... 32
§ 16.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5) ... 32
§ 16.4 Støyskjerming ... 32
§ 17 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a.) ... 33
§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) ... 33
§ 17.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8) ... 33
§ 17.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16) ... 33
§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17) ... 33

§ 18 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 bokstav b.) 34
§ 18.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) 34
§ 19 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 bokstav c.) 37
§ 19.1 Hensyn landbruk, H510 (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling) 37
§ 19.2 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10) 37
§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11) 37
§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) 38
§ 20 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 bokstav d.) 39
§ 20.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 39
§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart) 39
§ 20.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13) 40
§ 20.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart) 40
§ 21 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 bokstav e.) 40
§ 21.2 Omforming, H820 (Temakart 15) 41
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 44
§ 22 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1) 44
Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12) 45
Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø 45
Hensynssone H570_2 Kulturmiljø 45
Hensynssone H570_7 Enhetlige boligområder 45

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens mål og arealstrategi slik de er formulert i samfunnsdelen. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel består av:

- Arealplankart og temakart. Temakartene 1–9, 13–17 er juridisk bindende. Temakartene 10–12 er retningsgivende.
- Bestemmelser, som er juridisk bindende, og retningslinjer.
- Dokumentet "Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid", som skal følges ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
- Planbeskrivelse, som er retningsgivende.

Definisjon av retningslinje

En retningslinje er anbefalinger og råd basert på faglig kunnskap, og skal være førende for de valgene som tas i plan- og byggesaker. Retningslinjen beskriver hva Nordre Follo kommune mener er god praksis. Den er ikke juridisk bindende, men hvis man velger å avvike fra anbefalingen i retningslinjen, skal dette begrunnes.

Bestemmelser og retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–13
Bestemmelser til arealformål		§ 14
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 15–21
Bestemmelser til bestemmelsesområder		§ 22
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven Soner med særlig angitte hensyn – landbruk	§ 20.1 § 20.2 § 20.4 § 19.1
Bestemmelsesområder: Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	§ 23
Hensynssoner: Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	§ 15
Temakart 3	Støysoner – baner	§§ 16.1 og 16.2
Temakart 4	Støysoner – vei	§§ 16.1 og 16.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	§ 16.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	§§ 16.1 og 16.2, § 15.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	§ 17.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	§ 17.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	§ 18
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	§ 19.2
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	§ 19.3
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	§ 19.4
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	§ 20.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	§ 21.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	§ 21.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	§ 17.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	§ 17.4

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 1 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 11, pkt. 6) (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

Hvis en reguleringsplan ikke har bestemmelser om forhold som er omtalt her i § 2–22 gjelder kommuneplanens bestemmelser for nye tiltak. Det kommer frem av den enkelte bestemmelse om den kun gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1)

I områder innenfor bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder (Temakart #1) og områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål, skal tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 (tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene) bokstav a, d, g, k og l være regulert i reguleringsplan.

Det er også krav til detaljreguleringsplan for tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og som kan ha konsekvenser for biologisk mangfold eller kulturmiljø, innenfor alle arealformål i kommuneplanen.

Tiltak etter pbl. § 20-5 (tiltak som er unntatt fra søknadsplikt) og kommuneplanens § 14 er unntatt fra dette plankravet. Det samme gjelder søknadspliktige tiltak pbl. 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j eller tiltak som etter kommunens skjønn ikke gjør det vanskelig å bruke eiendommen slik det er bestemt i områdereguleringsplan eller kommuneplanen i fremtiden.

Det er ikke unntak for krav om reguleringsplan i faresonene/hensynssonene H320_1 Byggeforbudssone flom, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Aktsomhetsområde skred i bratt terreng (se § 17).

Før kommunen kan gi tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan (pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum (reguleringsplan)).

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2)

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

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak, i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17 Utbyggingsavtaler. Avtalen kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdet.

§ 4 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3)

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

Separate avløpsanlegg skal ikke brukes i tettbygde strøk.

Definisjon av tettbygd strøk (forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k)

En samling hus der avstanden mellom husene ikke er mer enn 50 meter. For større bygninger, som blokker, kontorer, lager, industribygg og idrettsanlegg, kan avstanden være opptil 200 meter til ett av husene i hussamlingen. Hussamlinger med minst fem bygninger, som ligger mindre enn 400 meter utenfor avgrensingen i første og andre punktum, skal inngå i tettbebyggelsen.

Avgrensingen av tettbebyggelse er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser. Hvis avløpsvann fra to eller flere tettbebyggelser, som nevn i første ledd, samles opp og føres til ett felles renseanlegg eller utslippssted, regnes tettbebyggelsene som én tettbebyggelse.

§ 4.2 Overvann

Naturbaserte løsninger skal brukes for å ta vare på og styrke naturmangfold, bynatur, landskap og økosystemer og for å håndtere overvann. Det må avsettes tilstrekkelig areal og kapasitet for håndtering av overvann, inkludert flomveier.

Håndtering av overvann skal gjøres etter treleddsstrategien: 1) infiltrasjon, 2) fordrøyning og 3) avledning. Snøopplag skal ikke påvirke overvannsløsningens funksjon eller områdets avrenningsmønster.

20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon og fordrøyning (ledd 1 og 2). Avrenning fra 100-årsnedbør med klimafaktor 1,5 skal avledes til trygge flomveier (ledd 3). For offentlige veier fastsettes dimensjonerende regn i reguleringsplan.

Det er ikke tillatt å føre overvann til kommunale ledninger, med mindre det følger av reguleringsplan eller tillatelse fra ledningseier.

§ 4.3 Flomveier

Nye flomveier skal dimensjoneres for 100-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveiers inn- og utløpspunkt skal ikke endres, med mindre det kan dokumenteres en løsning som forbedrer avrenningssituasjonen og reduserer skaderisiko for arealer nedstrøms.

Eksisterende bekker skal ikke lukkes. Kommunen kan kreve at lukkede bekker gjenåpnes eller rekonstrueres og at våtmarksområder reetableres i forbindelse med regulering eller ved søknad om nye tiltak.

Retningslinje:

- Veier bør ikke brukes som flomveier. Dersom veier likevel brukes som flomvei, skal veien sikres mot erosjon og skader.
  Andre ulemper skal forebygges slik at sikkerhet for mennesker, kjøretøy og samfunnssikkerhet ivaretas.

§ 4.4 Blågrønn faktor
Med mindre annet fastsettes i reguleringsplan, skal blågrønn faktor være minst 0,8. For offentlige veier, plasser og gater skal blågrønn faktor være minst 0,4.

Blågrønn faktor skal beregnes etter Norsk Standard NS 3845 (10.juli 2020) for blågrønn faktor.
https://standard.no/fagomrader/parker-og-grontanlegg/blagronn-faktor/

Konstruksjoner og arealer som skal ha en overflate som inngår i beregning av blågrønn faktor, må dimensjoneres for nødvendig volum på jordsmonnslag som sikrer gode vekstforhold. Det må avsettes tilstrekkelig areal for god dybde på plantegroper. Når arealene også skal brukes til snøopplag og/eller overvannshåndtering, skal vekstmediet tåle denne belastningen.

§ 4.5 Tilrettelegging for vannbåren varme
Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

§ 4.6 Veier, gater og offentlige byrom
Ved regulering skal sentrale gangforbindelser planlegges uten trapper og med tilfredsstillende stigningsforhold.

Uteområder i sentrumsområder (parker, gater, gangveier, plasser og lignende) skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av alle.

Ved tiltak på eksisterende fortau, gang- og sykkelveier og holdeplasser skal alle fysisk gjennomførbare krav til universell utforming ivaretas.

§ 4.7 Vann og avløp (VA)
Nye vann- og avløpsanlegg som kommunen skal overta, skal planlegges og bygges etter vedtatt VA-norm for Nordre Follo kommune (28. februar 2022).

Før det settes i gang arbeid med reguleringsplan for et område skal det være dokumentert at det er tilstrekkelig spillvannskapasitet eller at det er sikret opparbeidet.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4)

Innenfor hensynssoner med rekkefølgekrav til infrastruktur (§ 18) skal det ikke bygges før det er etablert nødvendig infrastruktur. Dette er nærmere beskrevet i § 18.

Ved regulering av boligområder som er sårbare for bortfall av vannforsyning og slokkevann, kreves det tosidig vannforsyning (ringledning).

§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 6.1 Offentlige veier

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, gjelder disse byggegrensene langs offentlige veier:

Veinavn og veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
• Fylkesvei 152 Åsveien/Kirkeveien/Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien • Fylkesvei 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien • Fylkesvei 155 Enebakkveien • Fylkesvei 156 Gamle E6 forbi Tussetjern • Fylkesvei 1374 Assurdiagonalen	50
• Fylkesvei 1374 Vevelstadveien • Andre fylkesveier	20
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest tiltaket.

Det er tillatt med parkeringsplasser på terreng og forstøtningsmur med høyde på inntil 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens fot i strid med byggegrense mot kommunal vei, så lenge krav til frisikt er overholdt.

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som er nevnt i pbl. § 1-6 (Tiltak) er forbudt innenfor byggegrensene mot vassdrag. Forbudet gjelder likevel ikke disse tiltakene:

- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Dette gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Reparasjon og vedlikehold av eksisterende og godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg, teknisk infrastruktur og vei.
- Innvendige arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Dette gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Dette gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevannskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, gjelder disse byggegrensene langs vassdrag:

a) 100 meter fra disse innsjøene/tjernene/vassdragene:
    - Assurtjern
    - Gjersjøen
    - Gjersjøelva
    - Nærevann
    - Midsjøvann
    - Rullestadtjern
    - Karlsrudtjern
    - Tussetjern
    - Vientjern
    - Hobølvassdraget/Morsa med disse delstrekninger:

- Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
- Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
- Syverudtjern og Soldaltjernet–Holetjernet–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
- Gjedsjø via Buvannet til Langen
- Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen og mellomliggende vassdrag til Ås grense

b) 50 meter langs disse vassdragene (der ikke annet kommer frem av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midtsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
   - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
   - Bukkestitjern–Vevelstad
   - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
   - Tussebekken/Sætrebekken

c) 20 meter langs disse innsjøene/tjernene/bekkene:
   - Kolbotntjernet
   - Kantorbekken
   - Skredderstubekken
   - Greverudbekken
   - Skillebekk

d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, bekker og sidebekker med årssikker vannføring som ikke er listet opp over, vannløp uten årssikker vannføring og vann og dammer hvis det/den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

Byggegrensen langs Langen gjelder ikke i områder med arealformål naturvernområde N1 eller N2.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp
Byggegrensen til offentlige vann- og avløpsledninger er minimum 4 meter fra hver side av ledningens ytterkanter. Det kan bygges nærmere hvis det er gitt tiltalelse av den som eier ledningen.

§ 6.4 Byggegrense mot dyrket mark
Byggegrense mot dyrket mark fastsettes i reguleringsplan der planer grenser mot dyrket mark.

§ 7 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

§ 7.1 Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg
Bebyggelse og uteanlegg skal tilpasses terreng, underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker slik som kirkebygg, høydedrag, elve- og bekkedaler og jordbrukslandskap.

Bebyggelse og uteanlegg skal plasseres og utformes slik at det

- oppnås gode forhold med tanke på støy, luftkvalitet og mikroklima
- blir tydelige skiller mellom privat- og offentlig areal

Det skal legges særlig vekt på utformingen av første etasje med særlig hensyn til universell utforming, terrengtilpassing, bolig-/brukskvalitet og arkitektoniske kvaliteter.

Forstøtningsmurer høyere enn 1,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng ved murens fot, tillates ikke.

Ved regulering skal verdifull vegetasjon og karakteristiske naturelementer, stier og snarveier sikres og bevares.

Ved endring av arealer som brukes av barn og ungdom eller er egnet for lek, gjelder «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» § 5 bokstav d) (Miljøverndepartementet 20. september 1995).

Ved nedbygging av naturarealer og dyrkbar og dyrket mark gjelder § 12.4 om arealnøytralitet og erstatningsarealer/kompensasjon.

Retningslinjer:

- Utforming og plassering av ny bebyggelse og nye anlegg bør være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres. God terrengtilpassing er blant annet å unngå skråningsutslag brattere enn 1:3. Ved regulering kan det tillates høyere murer.
- Energibehov bør løses med lokal, fornybar energi (vann, jord, sol, luft)
- Plastholdige materialer eller materialer som inneholder helse- og miljøskadelige kjemikalier, bør ikke brukes.
- Ny vegetasjon bør fremme biologisk mangfold og ikke ha høy risiko for uønsket spredning og andre negative effekter av fremmede arter (Artsdatabankens fremmedartliste). For større anlegg skal det gjøres en risikovurdering av den enkelte arts spredningsrisiko.
- Større trær bør bevares.
- Utforming av uteområder bør ta utgangspunkt i «NS 11005:2011 Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger», tilpasset relevante forhold i det enkelte prosjektet.
- Bebyggelse bør ha arkitektonisk variasjon og være av høy kvalitet.

Definisjon av verdifull vegetasjon

Det bør gjøres en særskilt vurdering av natur i hver sak. Eksempler på verdifull natur kan være natur av lokal verdi eller høyere, truede eller fredede arter og naturtyper, og natur som har viktig økologisk funksjon.

Definisjon av naturarealer

Naturarealer er hovedøkosystemene skog, våtmark, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer. Semi-naturlig mark er et miljø eller en naturtype som er formet av mennesker gjennom langvarig, ekstensiv bruk, som for eksempel slåttemark eller beite.

Definisjon av stort tre

Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) 3.0 sin definisjon av «stort tre» fordelt på treslag.

Definisjon av arkitektonisk variasjon

Arkitektonisk variasjon kan innebære klassisk og organisk uttrykk, fasadedekor, varierte tak, varierte materialer, farger mv.

§ 7.2 Bo- og boligkvalitet

Ved regulering av boligområder skal boligstørrelser og boligtyper tilpasses områdets karakter og behov. Boligen og omgivelsene skal utformes slik at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Disse kravene skal være oppfylt:

- Ensidige leiligheter skal ikke orienteres mot nord, eller innenfor 30 grader mot nordøst eller nordvest.
- Leiligheter på bakkeplan skal utformes slik at rom for varig opphold og private uteoppholdsareal kan skjermes mot sjenerende innsyn uten at det går på bekostning av utsyn og lysinnslipp. De skal ha direkte utgang til uteareal på terreng.
- I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i førsteetasje ha BRA på minimum 80 m^2.
- I blokkbebyggelse med 4 eller flere boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

Retningslinjer:

- Nye boliger bør bidra til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området. Den enkelte bør kunne ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, uavhengig av endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet.
- For ensidige leiligheter bør det vurderes om dagslysforholdene kan gjøres bedre enn krav i TEK 17. De bør ha god avstand til omkringliggende bebyggelse og utsyn mot grønnstruktur.
- Flertallet av boenhetene bør ha utsyn i minst to retninger.
- Leilighetene på min. 80 m^2 på bakkeplan bør ha en familievennlig planløsning som gjør det mulig for beboerne å utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre (Byggforsk 330.114).
- Det bør vurderes om det er andre funksjoner enn bolig som skal ligge i førsteetasje dersom god bokvalitet er vanskelig å oppnå med tanke på innsyn, dagslys etc.

§ 7.3 Boliger uten krav til heis

Ved utbygging av 4 eller flere boenheter som ikke har krav til heis, skal minst 50 % av boenhetene være tilgjengelige.

Retningslinje:

- Ved feltutbygginger bør tilgjengelige boenheter fordeles på ulike boligtyper når det er mulig uten store terrengendringer.

§ 7.4 Fellesarealer i boliger

Retningslinjer:

Ved regulering av 30 boenheter og flere bør det sikres etablering av fellesrom som kan brukes til ulike typer aktiviteter. Minst ett rom bør være egnet som felles samlingssted og godkjent for varig opphold.

- Felles samlingssted for beboerne bør ligge i førsteetasje med direkte kontakt med felles uteoppholdsareal.
- Fellesarealene bør gi mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt. Innholdet i fellesarealene bør sees i sammenheng med beliggenhet, boligtyper og boligstørrelser.
- Det bør tas utgangspunkt i disse størrelsene for areal for fellesfunksjoner:
  - For 30–50 boenheter, min. 40 m^2
  - For 50–100 boenheter: min. 60 m^2
  - Over 100 boenheter: min. 80 m^2, pluss 0,5 m^2 per. boenhet over 100 boenheter

§ 7.5 Hybler og hybelleiligheter

Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler/hybelleiligheter i tillegg til hovedboenheten. Mellom hybel/hybelleilighet og hovedboenheten må det være intern forbindelse.

Definisjon av hybel

Hybel er et enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller hovedboenheten.

Definisjon av hybelleilighet

Leilighet som har alle primærfunksjoner som soverom, kjøkken/stue og bad.

§ 7.6 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg med tilhørende sitteplasser, parkering og lignende skal utformes slik at de gir gode opplevelseskvaliteter og kan brukes på like vilkår av alle. Krav om tilrettelegging for alle gjelder likevel ikke der det ikke er mulig av hensyn til natur og landskap.

§ 7.7 Belysning

Belysning tilhørende offentlige uteområder, sentrumsbebyggelse, større bygg og næringsarealer skal utformes slik at lysforurensning (strølys) minimeres av hensyn til omgivelsene, energibruk, naturmangfold og nattehimmelen. Lyskilder skal ikke lyse opp himmelen, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning, skal ikke belyses.

Retningslinjer:

- Det bør være en bevisst bruk av utelys også ved mindre tiltak. Unødig lysbruk bør unngås.
- Lysanlegg bør ha bevegelsessensor, spesielt der lysanlegget er i nærheten av naturområder.

§ 7.8 Trinnvis utbygging

Flomveier

Overvann skal håndteres etter treleddsstrategien og ledes til trygge flomveier også ved trinnvis utbygging, basert på en overvannsplan for alle byggetrinnene.

Universell utforming

Andel tilgjengelige boenheter (§ 7.3), skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Lekeplasser

Ved trinnvis utbygging skal lekeplassene opparbeides etter til kravene til leke areal per boenhet (§§ 8, 9.1 og 9.2). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 7.9 Klimagassregnskap

Klimagassregnskap skal utarbeides ved alle reguleringsplaner og for tiltak med vesentlige naturinngrep, for eksempel ved bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann og avløp.

Klimagassberegninger til reguleringsplaner skal beregnes etter Mal for klimagassberegninger Follo (2025). Forslagsstiller / tiltakshaver skal sammen med klimagassberegningene redegjøre for tiltak som kan minimere klimagassutslipp knyttet til de ulike delene av byggeprosjektet med 20 og 35 %. Tiltak knyttet til ombruk, materialvalg, arealendringer og transport i byggets levetid skal vurderes.

Definisjon av vesentlig naturinngrep

Med vesentlige naturinngrep menes inngrep i areal der inngrepet fører til vesentlige utslipp av karbon (CO_2) eller tap av karbonlagringsevne.

§ 8 Uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

§ 8.1 Beregning

a) Størrelse

Ved regulering av nye bygg skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Boligtype	Felles MUA (MFUA) per 100 m² BRA bolig når det bygges 4 eller flere boenheter	Privat MUA m² per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	100
Konsentrert småhusbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	70 (min .50 m² skal være sammenhengende)
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min.5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Blokkbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsområde	30	Min. 5
Andre institusjoner	Uteoppholdsareal	
Boliginstitusjoner	15 m² per boenhet	
Skoler	Iht. «Standardprogram for skoleanlegg for Nordre Follo kommune 2024»	
Barnehager	Iht. rundskriv f-08-2006 fra Kunnskapsdepartementet	

Alle arealkravene er minimumskrav. For blokkbebyggelse utenfor prioriterte utbyggingsområder kan kravet til uteoppholdsareal for blokkbebyggelse på bakkeplan fordeles mellom privat MUA og felles MUA, men slik at det er min. 20 m² privat MUA tilhørende hver leilighet på bakkeplan.

Definisjon av prioritert utbyggingsområde

De prioriterte utbyggingsområde vises på temakart #1

Definisjon av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er arealer som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (TEK 17)

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for MUA:

- Innvendige fellesarealer som beskrevet i § 7.4
- Utvendig overdekket areal
- Parkeringsarealer, tekniske rom og kjellerboder under terreng og lokk

Arealer som er uegnet for opphold skal ikke inngå i beregningen av minste private og felles uteoppholdsareal (MUA). I tillegg til det som er konkretisert i TEK 17 § 5.6 (Minste uteoppholdsareal (MUA)), presiseres:

- areal som ikke oppfyller krav til støy i § 12.1, krav til luftforurensning i § 12.2 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
- areal med helling brattere enn 1:3

Arealer nærmere enn 2 meter fra fasade eller privat uteareal kan ikke medregnes i felles uteoppholdsareal.

Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles uteoppholdsareal hvis arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

b) Plassering av felles uteoppholdsareal (MFUA)
Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan.

Minimum 20 % av uteoppholdsarealet skal være direkte solbelyst på ett valgfritt tidspunkt mellom kl. 09 og 11 den 1. mai i prioriterte utbyggingsområder og vårjevndøgn i andre områder.

Minimum 60 % av uteoppholdsarealet skal være direkte solbelyst på ett valgfritt tidspunkt mellom kl. 15 og 17 den 1. mai i prioriterte utbyggingsområder og vårjevndøgn i andre områder.

Arealene skal også tilfredsstille krav i § 8.2.

c) Privat MUA
Privat MUA skal være solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 8.2 Kvalitet i felles uteoppholdsareal

Arealene skal:

- ha en hensiktsmessig form og størrelse for å ivareta sin funksjon som rekreasjonsarealer
- utformes med elementer og soner som egner seg for flere ulike aktiviteter, tilby både solfylte og skyggefulle oppholdssoner og være tilrettelagt for sammenkomster hele året
- håndtere overvann og ha vegetasjon som både gir opplevelsesverdi og bidrar til å fremme biologisk mangfold
- oppleves som trygge i bruk

Overganger mellom privat og felles uteoppholdsareal skal utformes slik at opphold på private terrasser og balkonger ikke virker privatiserende på felles uteoppholdsareal, og vice versa. Det skal særlig legges vekt på dette ved plassering av lekeplasser og sitteplasser.

Gangadkomster til felles utearealer skal oppfylle krav til universell utforming.

Uteoppholdsarealer tilhørende skoler, barnehager og boliginstitusjoner skal ha vegetasjon og/eller konstruksjoner som gir skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Retningslinjer:

- Det bør planlegges for å minimere behov for brannoppstillingsplasser på areal som er godt egnet til uteoppholdsareal. Der brannoppstillingsplassen likevel inngår i MFUA, skal det i reguleringsplan tas stilling til hvilke aktiviteter det skal tilrettelegges for.
- Mest mulig av uteoppholdsarealet bør ligge utenfor underliggende betongkonstruksjoner, spesielt lekeplasser med krav til fallunderlag.
- Fremfor å bruke takarealer til takterrasser for opphold bør takene tilrettelegges for energiproduksjon og ev. også dimensjoneres for fremtidig matproduksjon.

§ 9 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved tiltak som berører felles uteoppholdsarealer der størrelse og/eller innhold i leke- og aktivitetsplasser ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 9.1 Utforming og innhold

Terreng og natur skal utnyttes slik at behovet for lekeapparater reduseres. Lekeplassene skal ha god estetisk kvalitet, være trygge i bruk og bygges i hardføre materialer. Det skal tilrettelegges for at barn kan skape sitt eget lekemiljø sammen med andre, med ulike typer lek til ulike årstider. Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

Alle aktivitets- og lekeplasser med tilhørende sitteplasser skal være tilrettelagt for at barn og voksne med funksjonsnedsettelser kan delta i lek og samvær. Lekeplasser kan ikke være del av overvannshåndteringen, men gressplener beregnet for ballspill og lignende kan være flombasseng.

Lekeplassene skal ha trafikksikker gangadkomst fra barnas bolig.

Lekeplass for små barn (2–6 år): Lekeplassen skal ligge med visuell kontakt til hoved- eller biinngang og utformes og utrustes slik at barna har mulighet for fysisk aktivitet og samlek, som utfordrer ulike bevegelsesmåter (for eksempel løpe, huske, balansere, klatre, rulle, sykle, sandlek.) og kreativitet (sandlek, vannelementer og lignende). I tilknytning til lekeplassen skal det være sitteplasser for voksne. Det skal tilrettelegges for minimum fire av de nevnte bevegelsesmulighetene på lekeplassen.

Nærlekeplass (5–13 år): Lekeplassen skal stimulere til motorisk og fysisk utfoldelse og gi muligheter for allsidige aktiviteter. Det skal være muligheter til for eksempel å klatre, henge, krype, løpe, sykle, balansere, ake og spille med ball. Det skal være sitteområder som er egnet for sambruk med voksne i tilknytning til lekeplassen. Det skal tilrettelegges for minimum fire av de nevnte bevegelsesmulighetene på lekeplassen.

Strøkslekeplass (10 år og eldre barn): Strøkslekeplassen skal være et inspirerende aktivitets- og møtested for hele nærmiljøet. Det skal være sitteområder som er egnet for sambruk med voksne, og det skal være sykkelparkeringsplasser i tilknytning til lekeplassen.

Aktivitetsmuligheter for eldre: Uteoppholdsarealene og lekeplassene skal utformes på en slik måte at eldre mennesker kan være aktive (for eksempel legge til rette for enkle styrkeøvelser/bevegelighetsøvelser, turgåing eller lignende.).

Retningslinjer:

- Lekeplassene bør lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås.
- Lekeplassene bør legges mot områder for grønnstruktur, der dette er mulig.
- Der det ikke er hensiktsmessig å bruke egnede naturbaserte materialer, kan det brukes gummibasert materiale i selve fallsonen. Det må iverksettes tiltak for å hindre spredning av mikroplast.

§ 9.2 Arealkrav

Innenfor minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (§ 8) skal det anlegges leke- og aktivitetsplasser. Plassene skal ha minimumsstørrelse som vist i tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimums-størrelse (m^2)
Lekeplasser for små barn	4 eller flere	10 % av MFUA, men ikke mindre enn 150 m^2
Nærlekeplass og strøkslekeplass skal slås sammen	4–29	40 % av MFUA, men ikke mindre enn 250 m^2
	30–199	40 % av MFUA, men ikke mindre enn 600 m^2
Nærlekeplass	200 eller flere	20 % av MFUA, men ikke mindre enn 1000 m^2
Strøkslekeplass	200 eller flere	20 % av MFUA, men ikke mindre enn 2500 m^2

§ 9.3 Terreng

50 % av arealet avsatt til lekeplasser kan ha brattere stigning enn 1:50 så sant de har preg av skogs- eller naturområder og ivaretar stedets naturgitte karakter. Areal brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis det er tilrettelagt for aking.

§ 9.4 Avstand

Gangavstand til lekeplass fra boligens hoved- eller biinngang skal ikke være lengre enn:

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

Gangveien skal være trafikksikker og trygg.

§ 10 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5)

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

§ 10.2 Definisjoner
Med skilt mener vi alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Med reklame mener vi innretninger som plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming, folie, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer og tjenester.

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

§ 10.3 Skiltplan
For næringsbygg og offentlige bygg skal det utarbeides skiltplan som viser hvordan kravene i § 10.4 oppfylles.

§ 10.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger
a) Plassering og størrelse
Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan likevel tillates ett skilt på inntil 3 m^2 på forretninger.

Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje i områder avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, med mindre annen plassering godkjennes i skiltplan. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 meter fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt med skilt og reklameinnretninger som bryter bygningens silhuett. Det er ikke tillatt med skilt og reklameinnretninger på takflater.

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

Med unntak av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet er det ikke tillatt med mobile skilt- og reklameinnretninger. De kan ikke plasseres i gangarealer eller på annen måte være til hinder for ferdsel eller medføre fare.

Reklameskilt og – skjermer kan tillates integrert i leskur og bysykkelstativ.

b) Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk, bygningsmiljø og omgivelser:
- Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- Reklameinnretninger på fasaden tillates ikke.
- Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.
- Skilt på samme fasade skal harmonisere med hverandre i størrelse og farge.
- Pyloner og flaggstenger med reklame tillates kun i nærings- og industriområder som ikke ligger i sentrale, bymessige områder.
- På teglfasader og murfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.
- Foliering og annen tildekking på/av vindusflater og dørflater kan maksimalt dekke 1/3 av hver flate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

c) Antall
Én virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt med mindre annet godkjennes i skiltplan. For fasader som er lengre enn 30 meter, eller der virksomheten disponerer flere fasader, kan det tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

d) Lys
Lyssettingen skal ikke blinke eller blende og skal ikke være til urimelig sjenerende for trafikanter, naboer og gjenboere. Lyskasse med gjennomlyst frontplate og sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Utendørs skal digitale skjermer dempes om kvelden og natten. Innendørs skjermer skal ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

e) Vedlikehold og fjerning
Skilt og reklameinnretninger, inkludert belysning, skal vedlikeholdes. Hvis en virksomhet legges ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.
Skilt og reklameinnretninger skal være lydløse.

§ 11 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 11.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggetiltak som berører eiendommens parkeringsbehov der dette ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 11.2 Parkeringsplass for bil, motorsykkel og sykkel

a) Antall parkeringsplasser

Det skal avsettes plass for bil, motorsykkel og sykkel i samsvar med tabellen under. Kommunen kan i reguleringsplan kreve et lavere antall bilparkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	**Enhet**	**Bilparkering**		**Motorsykkel / elektrisk rullestol/sykkelvogner o.l.**	**Sykkelparkeringsplasser**
		Prioritert utbyggings-område	**Utenfor prioritert utbyggingsområde**		
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Min. 0,4–maks. 1	Min. 0,7–maks. 1,2	Min. 0,1	Min. 2,0 plasser per 100 m^2 BRA
Enebolig/ tomannsbolig	Per boenhet	Min. 2	Min. 2		
Sekundærleilighet	Per boenhet	Min. 1	Min. 1		
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	Min. 1,2–maks. 1,5	Min. 1,2– maks. 1,5	Min. 0,2	
Forretning/ handel	Per 100 m^2 BRA	Maks. 1	Maks. 1		Min. 3
Kontor	Per 100 m^2 BRA	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Min. 0,2	Min. 2,5
Offentlig/privat tjenesteyting	Per 100 m^2 BRA	Min. 0,1–maks. 0,5	Min. 1–maks. 2	Min. 0,2	Min. 2,5
Undervisning (skole /barnehager o.l.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	Antall plasser skal vurderes i den enkelte saken. Parkeringsnorm skal fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.			*Som for bilparkering*	Skole: 0,7 plasser per elev fra 4. trinn Barnehage: min. 6 plasser per avdeling Ved videregående skoler skal det avsettes areal til 0,3 plasser per elev. til moped/scooter For andre formål vurderes antall plasser i den enkelte sak tilsvarende som for bilparkering.

Disse arealene inngår ikke i beregningsgrunnlaget for parkering:

- Parkeringsarealet
- Teoretiske etasjeplan i rom med stor høyde

b) Antall gjesteparkeringsplasser

For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % (minst 3 plasser) av bilparkeringsplassene som er beregnet for bolig, avsettes til tjenesteleverandører nær inngang og til gjesteparkering.

c) Antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være 5 % (minst 1 plass) av alle bilparkeringsplasser.

Retningslinjer:

- For at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig, bør det vurderes å øke andelen parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, eventuelt å utforme parkeringsanlegget slik at det enkelt kan tilpasses fremtidig behov for flere tilrettelagte plasser.

§ 11.2 Kvalitetskrav for parkeringsplass for bil

a) Plassering av parkeringsplasser

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

Innenfor prioriterte utbyggingsområder skal parkering legges under bakken. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering, HC og tjenestebiler på bakken.

Utenfor prioriterte utbyggingsområder kan inntil 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på bakken.

Retningslinjer:

- Utenfor prioriterte utbyggingsområder kan det ved regulering vurderes om det er hensiktsmessig å legge til rette for bygging av felles parkeringshus i stedet for anlegg under terreng. Det bør i så fall gis en utforming som gjør det mulig å enkelt transformere bygget til annen bruk i fremtiden.
- Ved regulering bør det avsettes nødvendige og hensiktsmessige arealer for varelevering. Arealene bør kunne brukes som korttidsparkering for mobil tjenesteyting, slik som håndverkere og hjemmetjeneste.

b) Utforming av bilparkeringsplasser

- Parkeringsplass skal være minst 2,6 x 5,0 meter.
- Innendørs parkeringsplasser skal utformes etter anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg (oktober 2023).
- Utendørs parkeringsplasser skal utformes etter Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (6. oktober 2023).
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha fri høyde på minst 2,2 meter. Dette gjelder også kjøreport.
- Fall på parkeringsplass skal ikke være brattere enn 1:20.
- Alle parkeringsplasser må kunne brukes uavhengig av hverandre.
- Snuplass for parkering skal ikke være i offentlig vei. Snuplassen skal være tilpasset kjøretøyet som skal bruke den.

c) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- Parkeringsplass for bil skal være minst 4,5 x 6,0 meter.
- Parkeringsplass for elektriske rullestoler eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

d) Frikjøpsordning
Der det er krav om parkeringsplasser i prioriterte utbyggingsområder, kan kommunen samtykke til at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (pbl. § 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal).

§ 11.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel

- Sykkelparkering skal ha en brukervennlig plassering og utforming slik at det er enkelt å ta sykkelen i bruk (godt opplyst, trafikksikkert, trinnfritt og nær naturlige bevegelseslinjer) og sikre sykkelen mot tyveri.
- Sykkelparkeringen skal ha god bruksmessig kvalitet og fremme smart og effektiv arealbruk.
- Fall på parkeringsplass skal ikke være brattere enn 1:20.
- Sykkelparkeringen skal utstyres med solid forankret sykkelstativ som gir sykkelen god støtte, utformet slik at både sykkelens ramme og hjul enkelt kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.

For boliger skal minst 80 % av sykkelparkeringsplassene være i låsbart rom/bygning. Bod etter TEK 17 § 12-10 regnes ikke som sykkelparkering. Ved skoler og arbeidsplasser skal min. 50% av plassene være under tak. 10% av plassene under tak/i låsbart rom/bygning skal være tilgjengelig og dimensjonert for lastesykler.

I tillegg stilles disse kravene der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I leilighetsbygg og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

§ 12 Ytre miljø (pbl. § 11-9 pkt. 6)

§ 12.1 Støy

Bestemmelsene gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggetiltak der det ikke er fastsatt bestemmelser om støy i reguleringsplanen som gjelder for tiltaket.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjelder ved arealplanlegging og tiltak etter pbl.. § 20-1 (Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene). Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Se § 16 for krav til bebyggelse i støysonene.

a) Grenseverdier
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal grenseverdier for utendørsstøy i tabellen under ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (§ 16) eller fastsatt i reguleringsplan:

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)**	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)**
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night}, 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB L_{Afmax}
Vindturbiner	45 dB L_{den}	–	–
Nærmiljøanlegg	60 dB L_{Afmax}		

Definisjon av støyfølsom bebyggelse

Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

b) Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres og utformes slik at støybelastningen og behovet for avbøtende (kompenserende) løsninger blir minst mulig.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal bruksformålet være forenlig med boligformålet.

Retningslinjer:

- Frittstående støyskjermer begrenses til tomter der hensyn til kvalitet på uteoppholdsareal går foran hensynet til visuell, arkitektonisk kvalitet for allmennheten.
- Støyskjermingstiltak utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	Bygge- og anleggsvirksomhet er ikke tillatt	Bygge- og anleggsvirksomhet er ikke tillatt
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

d) Begrensning av støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet skal kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag).

Hvis bygge- og anleggsvirksomheten varer kortere enn 6 måneder, er det tillatt med inntil 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabellen over. Hvis flere bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som én sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og fremdrift vektlegges ved behandling av søknad om avvikende arbeidstid.

§ 12.2 Luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) skal legges til grunn for arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Dette gjelder også i bygge- og anleggsfasen.

§ 12.3 Naturmiljø, kulturlandskap og blågrønne strukturer

Sammenhengende grøntdrag, blågrønne drag, økologiske funksjonsområder og grønne lunger skal styrkes og bevares.

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på å styrke det biologiske mangfoldet. Større trær og viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbeltet skal være tilstrekkelig og min. 10 meter målt fra vannkanten ved middels vannstand. Beltet skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr.

I kulturlandskapet skal særegne elementer som setter preg på landskapet, og som er viktige for naturmangfoldet, bevares. Dette omfatter blant annet åkerholmer, gårdsdammer og gamle og store trær.

Definisjon av stort tre

Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) 3.0 sin definisjon av «stort tre» fordelt på treslag.

§ 12.4 Arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord

a) Arealnøytralitet

Arealnøytralitet gjelder i hele kommunen. Det innebærer å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur. Prinsippet om arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for utviklingen av kommunen realiseres.

b) Økologisk kompensasjon

Hvis en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet om arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

c) Matjord

I alle reguleringsplaner og byggesaker som tillater endret bruk av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon.

Definisjon av natur

Natur er hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede frilufts- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

Definisjon av dyrket eller dyrkbar jord

Dyrket jord er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, se NIBIO arealressurskart.

Dyrkbar jord er areal som ikke er fulldyrka, men som ut ifra agronomisk perspektiv kan dyrkes opp til fulldyrka jord, og som overholder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking, se NIBIO arealressurskart.

§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-8 og § 11-9 pkt. 7)

§ 13.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø:

- Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.
- Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 13.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som er omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø», gjelder disse bestemmelsene:

- Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.
- Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.
- Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 13.3 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. For landskapene gjelder disse bestemmelsene:

Kråkstad middelalderkirkested
Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

Gamle Mossevei langs Gjersjøen
Veiens linjeføring skal bevares.

§ 13.4 Historiske veifar

Historiske veifar er markert med hensynssone H570-4. Der veifaret har et autentisk preg, skal dette bevares. Her tillates ikke tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter. For fredede veifar gjelder også kulturminneloven.

Hensynssonen omfatter:

- Den Fredrikshaldske kongevei
- Kjente fragmenter av oldtidsvei i Sørmarka
- Kirkeveien – Rytterkleiva
- Gamle Mossevei

§ 13.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_6 i plankartet gjelder disse bestemmelsene:

- Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.
- Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.
- Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.

Definisjon av arkitektonisk uttrykk

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Bestemmelser i § 7 gjelder også for bebyggelse i LNF.

Når bestemmelser i kommuneplan og reguleringsplaner er i konflikt med hverandre, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen foran reguleringsplaner i LNF-områdene.

§ 14.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

I strandsonen langs sjøen gjelder byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Mulighet for merking av kyststi skal vektlegges ved nye tiltak.

§ 14.2 Bestemmelser til landbrukseiendommer i LNF

- Nye tiltaket skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere. Det er tillatt med garasje som tilhører boligen.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

§ 14.3 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt boligbebyggelse)

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.
- Det er ikke tillatt å opprette nye eiendommer.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Grad av utnytting skal ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Boligens areal skal ikke overstige 200 m^2 bebygd areal (BYA) eller 400 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
- Maksimal gesimshøyde for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse, er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter.

§ 14.4 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder (LNF-spredt fritidsbebyggelse)

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.
- Det er ikke tillatt å opprette nye eiendommer.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates når tiltaket ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Grad av utnytting skal ikke overstige 15 % BYA per eiendom. Grad av utnytting (% BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 90 m^2 bebygd areal (BYA) eller 80 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolighus er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.
- Maksimal gesimshøyde for frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse, er 2,5 meter og maksimal mønehøyde 3,5 meter.

§ 14.5 Bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka

- Nye tiltak skal ikke forringe dyrket og dyrkbar jord.
- Det er kun tillatt med én boenhet per eiendom.

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke tiltak som er unntatt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) § 5 andre ledd og følgende tiltak:

- Ombygging og mindre utvidelser av eksisterende bygninger, anlegg og konstruksjon så lenge det ikke endrer byggets karakter i vesentlig grad.
- Bruksendring i eksisterende bygning.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Etablering av private anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen.

a) Tillatt utnyttelse til boligbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka:

- Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 200 m^2 bebygd areal (BYA) eller 300 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,5 meter. Maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
- Mindre frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelse med BYA inntil 36 m^2 er tillatt. Maksimal gesimshøyde for disse bygningene er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.

b) Tillatt utnyttelse til fritidsboligbebyggelse i LNF-områder innenfor Marka:

- Grad av utnytting skal ikke overstige 12 %-BYA per eiendom. Grad av utnytting (%-BYA) beregnes av hele eiendommen.
- Bebyggelsens samlede areal på eiendommen skal ikke overstige 90 m^2 bebygd areal (BYA) eller 80 m^2 bruksareal (BRA).
- Maksimal gesimshøyde for fritidsboliger er 3,0 meter. Maksimal mønehøyde er 5,0 meter.
- Mindre frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelse med BYA inntil 23 m^2 er tillatt. Maksimal gesimshøyde for disse bygningene er 2,50 meter. Maksimal mønehøyde er 3,50 meter.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 15 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 15.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Hensynet til drikkevannskvalitet skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Innenfor sonen gjelder:

- Innenfor 100-metersgrensen rundt Gjersjøen er det forbudt med lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier som medfører fare for forurensning av drikkevannet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke fartøy i vannverkets tjeneste.
- Det er ikke tillatt med arrangementer i kantsonen, på Gjersjøen eller på øya Geitungen, som kan påvirke drikkevannskvaliteten.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen eller på øya Geitungen.
- Der det er mistanke om forurenset grunn[1)] skal det, ved tiltak etter pbl. 20-1 a og k, undersøkes om det er risiko for avrenning av stoffer som er skadelige for drikkevannskvaliteten f.eks PFAS e.l. til drikkevannskilden. (jf. pbl. 28-1)

[1)] Arealer med utfylling eller tilkjørte masser av ukjent opprinnelse, branntomter, eiendommer i sentrumsområder, tidligere industri og virksomhet, tidligere avfallsmottak og deponier, nedgravde tankanlegg og områder langs vei.

§ 15.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR FV. 152 RIKÅSTUNNELEN OG FV. 1416 INGIERTUNNELEN

Sikringssonen H130-2 rundt veitunneler er 50 meter. Avstanden måles fra ytterkant bergrom, horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Dersom overdekning er mindre enn sikringssonen, går den opp til eksisterende terrengnivå. Tiltak innenfor sikringssonen som kan medføre vibrasjoner eller på annen måte kan skade tunnelkonstruksjonen og/eller tekniske installasjoner i tunnelen, er ikke tillatt. Dette er tiltak som f.eks. sprenging, pigging, boring i fjell, peleramming, komprimering m.m. Innenfor en sone på 15 m fra ytterkant bergrom er nevnte tiltak ikke tillatt.

§ 15.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (TEMAKART 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (TEMAKART 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNSLEDNING (TEMAKART 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (TEMAKART 6)

Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 16 Støysoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 16.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.
Det er heller ikke tillatt å opprette nye eiendommer til støyfølsom bebyggelse (se definisjon i § 12.1)

Tilbygg og påbygg til eksisterende boliger i rød støysone er tillatt, forutsatt at det ikke etableres flere boenheter.

Ved riving eller brann tillates det å gjenoppføre boligen på eksisterende eiendom, forutsatt at antall boenheter ikke økes.

Hvis man ved støyskjermingstiltak oppnår et støynivå under rød støysone på alle fasader, gjelder § 16.2 for behandling av søknad om støyfølsom bebyggelse og for opprettelse av nye eiendommer til støyfølsom bebyggelse.

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates hvis disse vilkårene oppfylles:

- Alle boenheter skal være gjennomgående.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (j§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles ved alle soverom i bolig, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal på stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

§ 16.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3, 4 og 6)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre disse vilkårene oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i TEK17 (kap. 13, del IV, Lyd og vibrasjoner) oppfylles.
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- For øvre del av gul støysone skal minst ett soverom plasseres mot stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (§ 12.1 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i bolig, eller på minst én fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 7.3 og 8 for å fremme trivsel og helse.

§ 16.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)
Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 16.4 Støyskjerming
Maks tillatt høyde på støyskjerming er 2,4 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng.

§ 17 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a.)

§ 17.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Vassdragsflom skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

Overvannsflom skal dimensjonere for 100-årsregn med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_1 UTREDET FARESONE FLOM

Hensynssonen omfatter områder som er detaljmodellert for 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, med unntak av bokstav c, h og i, med mindre det kan dokumenteres sikkerhet mot flom.

HENSYNSSONE H320_2 AKTSOMHETSOMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

Ved regulering innenfor hensynssonen skal det gjennomføres nærmere utredning av overvannsflom og vassdragsflom, inklusive vannlinjeberegninger.

Når slike beregninger er gjort kan hensynssonen justeres i reguleringsplan.

§ 17.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 17.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED

Hensynssonen viser mulige løsneområder for kvikkleireskred. Den er utarbeidet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal følges ved tiltak i sonen.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

I reguleringsplaner og for tiltak som kan medføre fare for skred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred (TEK17 § 7-3 med veiledning). Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser mulig utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner og tiltak som kan medføre fare for skred, skal reell fare for skred vurderes etter krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, og NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020).

§ 17.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetssonen skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet skal omfang av i hensynssonen vurderes. Endring av aktsomhetsområde skal avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre bygg som har betydning for beredskap og samfunnssikkerhet
Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende.

§ 18 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 bokstav b.)

§ 18.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

- avløpsledninger nedstrøms frem til påslippet til Bekkelagstunellen er forbedret og det er dokumentert at spillvannsnettet har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen

Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.

HENSYNSSONE H430_2 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32
Utbygging skal ikke skje før:

- ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.
- I området skal utbygging ikke skje før ny sykkelvei med fortau langs planområdet i Sønsterudveien er etablert.
- I området skal utbygging ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til Frøyas vei er utbedret.

HENSYNSSONE H430_3 FLØYSBONN
I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke skje før:

- ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet ned til Skiveien) er etablert.
- avløpsledninger nedstrøms frem til Frøyas vei er utbedret.

HENSYNSSONE H430_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

- ledningsnettet nedstrøms utbyggingsområdet frem til Siggerud pumpestasjon er fornyet.
- før slukkevannkapasiteten er forbedret.

HENSYNSSONE H430_5 ØSTRENG GÅRD
Utbygging skal ikke skje før:

- slukkevannkapasitet er forbedret.
- spillvannsnettet nedstrøms frem til Parkveien er forbedret.

HENSYNSSONE H430_6 KIRKEVEIEN NORD
I området skal utbygging ikke skje før ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien er forbedret.

HENSYNSSONE H430_7 SKORHAUGÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

- ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien og Industriveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.
- bredere fortau med sykkelfelt i Idrettsveien, mellom Sanderveien og til Gymnasveien, er etablert.

HENSYNSSONE H430_8 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Det må etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikksikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_9 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
Utbygging skal ikke skje før:

- ny gang- og sykkelløsning langs Stasjonsveien er etablert.
- avløpsledninger og slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_10 KLARA SOLHEIMS VEI
Utbygging skal ikke skje før:

- bredere fortau med sykkelfelt i Idrettsveien, mellom Sanderveien og til Gymnasveien, er etablert
- fortau i Klara Solheimsvei er etablert.
- ledningsnett nedstrøms frem til Eikeliveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_11 LEIKVOLLEN
Utbygging skal ikke skje før:

- ny adkomstvei fra Industriveien i øst er etablert.
- sykkelvei med fortau mellom Leikvollen og rundkjøringen i Kråkstadveien/Åsveien er utbedret.
- fortau i Leikvollen, fra Kråkstadveien og opp til utbyggingsområdet, er etablert.
- avløpsledninger nedstrøms frem til nytt ledningsnett i krysset Industriveien/Verkstedveien er forbedret.
- slukkevannkapasitet er forbedret.

HENSYNSSONE H430_12 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
Utbygging skal ikke skje før:

- fortau i Gamleveien, fra Gauselveien langs planområdet, er etablert.
- spillvannsledningen i Gamleveien langs planområdet er fornyet.

HENSYNSSONE H430_13 MONSERUDVEIEN 14-16
Utbygging skal ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til krysset Magasinveien/Vestveien er fornyet.

HENSYNSSONE H430_14 ROSENHOLM SYD

- Tilknytting til kommunal vannledning skal skje ved Kolbotn gravlund.
- I området skal utbygging ikke skje før avløpsledninger nedstrøms frem til påslippet til Bekkelagstunellen er forbedret og det er dokumentert at spillvannsnettet har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen

HENSYNSSONE H430_15 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

- I forbindelse med reguleringsplan av området skal det utarbeides ny tiltaksplan for deponiet.

HENSYNSSONE H430_16 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST A
Utbygging skal ikke skje før avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.

HENSYNSSONE H430_17 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST B
Utbygging skal ikke skje før avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.

HENSYNSSONE H430_18 VEVELSTADÅSEN
Utbygging skal ikke skje før:

- avløpsnettet nedstrøms frem til spillvannstunellen Vevelstad-Kongslia er fornyet.
- fortau eller g/s-vei i Vevelstadåsen er etablert.

HENSYNSSONE H430_19 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
Utbygging skal ikke skje før fortau langs Hebekkveien fra Oppegårdveien til Fjellklangveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_20 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Utbygging skal ikke skje før:

- fortau eller g/s-vei i Eikjolveien er etablert.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSSONE H430_21 RØIS VEST OG RØIS 2 (UNNTATT RETTSVIRKNING FOR RØYS VEST I PÅVENTE AV MEKLING)

- Røis 2 skal bygges ut før Røis Vest
- Utbygging av Røis vest skal ikke skje før ny E 18 er sikret etablert

Utbygging ikke skje før:

- nytt renseanlegg er etablert.
- ny overføringsledning for vann fra nytt høydebasseng er etablert.
- g/s-vei i langs Skotbuveien ned til Skotbu stasjon er sikret etablert.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSSONE H430_ 22 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Utbygging ikke skje før:

- ledningsnettet nedstrøms utbyggingsområdet frem til Siggerud pumpestasjon er fornyet.
- slukkevannkapasiteten er forbedret.
- vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSONE H430_23 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
I området skal utbygging ikke skje før vannforsyning og sikker bortledning av avløpsvann er etablert.

HENSYNSONE H430_24 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
I området skal utbygging ikke skje før slukkevann, sikker bortledning av avløpsvann og drikkevannsforsyning er avklart.

§ 19 Soner med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 bokstav c.)

§ 19.1 Hensyn landbruk, H510 (unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

Innenfor hensynssonen skal hensynet til landbruk vare overordnet, og flyplassaktiviteten skal tilpasses en fremtidig tilbakeføring til landbruksformål.

§ 19.2 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

- Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.
- Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 19.3 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi.

Retningslinje:

- Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke.

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder.

Retningslinje:

- Nye tiltak som kan påvirke områdets funksjon for naturtyper og arter negativt, skal unngås. Dersom det likevel legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres hvordan hensynene til vilttrekk og økologisk funksjon ivaretas.

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder.

Retningslinje:

- I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som negativt påvirker områdets funksjon eller vannbalanse.

§ 19.4 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (VEDLEGG – TABELL H570_1)
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.2.

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (VEDLEGG – TABELL H570_2)
Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø.

Retningslinjer:

- Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.
- Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

Retningslinje:

- Ved reguleringsplan som kan berøre viktige kulturmiljøer eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskapet og kulturmiljøet utredes. Det skal legges særlig vekt på landskapsbildet.

Viktige kulturmiljøer og kulturlandskap er:

- Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier
- Kråkstad kirke med omgivelser
- Ski kirke med omgivelser
- Bålerud–Sjødal
- Oppegård kirke med omgivelser
- Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn
- Ingierstrand
- Gjersjøen med omgivelser

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

HENSYNSSONE H570_5 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)
For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 13.3 i tillegg til disse retningslinjene:

Retningslinjer:

Kråkstad kirkested

a) Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.
b) For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.
c) Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser og kulturminner i skog og vassdrag.
d) Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør bevares. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
e) Kulturminnene skal ikke skades ved hogst. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

a) Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.
b) Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.
c) Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner og bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.
d) Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.
e) Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.

HENSYNSSONE H570_6 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTID (VEDLEGG – TABELL H570_6)
For hensynsonen gjelder bestemmelsene i § 13.5.

§ 20 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 bokstav d.)

§ 20.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE
Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 20.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1
For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2
For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3
For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4
For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5
For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6
For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7
For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8
For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (FOR-2018-12-14-1940).

HENSYNSSONE H720-9
Østmarka nasjonalpark (FOR-2023-11-10-1812)

HENSYNSSONE H720-10
Ellingsrud (Gammel verneforskrift, trolig vernedato 30.05.1961)

§ 20.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

Automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

Listeførte og fredede kirker
Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke. Alle tiltak som berører kirkene, skal avklares med riksantikvaren.

§ 20.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)
HENSYNSSONE H740
For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (LOV-2009-06-05-35).

§ 21 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 bokstav e.)

§ 21.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) **(UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)**
Drifts, vedlikeholds og fornyelsestiltak på eksisterende infrastruktur og bygninger er unntatt fra kravet om felles planlegging når tiltaket ikke gjør en fremtidig helhetlig utvikling i hensynssonen vanskelig, se også § 2. Det samme gjelder tiltak på jernbanen med krav om detaljreguleringsplan.

Det er krav om felles reguleringsplan for eiendommer i disse sonene:

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN
HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN
HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
HENSYNSSONE H810_5 ØSTRENG GÅRD
HENSYNSSONE H810_6 VARDÅSVEIEN
HENSYNSSONE H810_7 KIRKEVEIEN NORD
HENSYNSSONE H810_10 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
HENSYNSSONE H811_11 OPPEGÅRDVEIEN 2A OG 2B
HENSYNSSONE H812_12 KLARA SOLHEIMS VEI
HENSYNSSONE H813_13 LEIKVOLLEN
HENSYNSSONE H814_14 MONSERUDVEIEN 14-16
HENSYNSSONE H815_15 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
HENSYNSSONE H810_16 SKIVEIEN 217
HENSYNSSONE H810_17 ROSENHOLM SYD
HENSYNSSONE H810_18 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_19 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_20 FLÅTESTAD SKOG
HENSYNSSONE H810_21 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

HENSYNSSONE H810_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_23 VEVELSTADÅSEN
HENSYNSSONE H810_24 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
HENSYNSSONE H810_25 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_26 RØIS VEST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
HENSYNSSONE H810_27 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST A
HENSYNSSONE H810_28 BERGHAGAN NÆRINGSOMRÅDE VEST B

HENSYNSSONE H810_8 SKORHAUGÅSEN
For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
For eiendommene i sonen skal det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

§ 21.2 Omforming, H820 (Temakart 15)
HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD
Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur, større trær og andre naturelementer, skal bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN
Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, og fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN
Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE
Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien. Fortetting kan skje med 3–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler områdets karakter.

HENSYNSSONE H820_5 ØSTRENG GÅRD
Ved utvikling av Østreng gård skal grønnstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_6 VARDÅSVEIEN
Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_7 KIRKEVEIEN NORD
Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdige boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grønnstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_8 SKORHAUGÅSEN
Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_9 SKI ØST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel. I området skal det utvikles gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde.

Retningslinjer:

- Områdene nord og sør i bydelen må kobles sammen på en trafikksikker måte. Det kan være aktuelt å etablere barnehage, barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter. Lokaliseringen må være i nærhet av boligområdene. Eksisterende blågrønnstruktur må ivaretas og videreutvikles for å øke det biologiske mangfoldet, sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering, lokalt friluftsliv og folkehelse. Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter, og en hovedtrasé for sykkel fra Ski Øst til Ski sentrum som er adskilt fra gang- og biltrafikk. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i fellesanlegg.
- Det vil være viktig med arkitektonisk og estetisk tilpasning til nyere tids kulturminner knyttet til industriell historie. Gårdstunene Vestre Ustvet gård og Drømtorp gård inngår i kulturlandskap av regional og nasjonal verdi og skal bevares. Grøntområdet ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal utformes som en park for variert bruk og opphold.
- Området skal har en lavere utnyttelsesgrad enn Ski sentrum ettersom det ligger i utkanten av Ski tettsted. Det planlegges for både småhusbebyggelse og leiligheter.
- Daglighandel, tjenestetilbud og sosial infrastruktur innenfor planområdet skal ikke konkurrere med kulturtilbud, handelsnæring, uteliv og urbane kvaliteter i Ski sentrum.

HENSYNSSONE H820_10 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE
For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonssvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal legges til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

HENSYNSSONE H820_11 OPPEGÅRDVEIEN 2A OG 2B
Struktur og høyder for ny bebyggelse skal tilpasses tilgrensende nabobebyggelse.

HENSYNSSONE H820_12 KLARA SOLHEIMS VEI
Eiketre i nord skal bevares og eventuell utbygging skal hensynta dette eiketreet.

HENSYNSSONE H820_13 LEIKVOLLEN
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_14 MONSERUDVEIEN 14-16
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) eller blokk i maksimum 4 etasjer.

HENSYNSSONE H820_15 FOLKETS HUS, GAMLEVEIEN 37
Det skal utredes hvor stor del av lekeplassen/parkområdet som skal bevares og hvor eventuelt resterende del som bygges ut erstattes.

HENSYNSSONE H820_16 SKIVEIEN 217
Innenfor området kan det etableres næring, grønnstruktur og parkering. Ved utvikling av eiendommene skal adkomst til ny undergang under jernbanen i den nordlige delen av området ivaretas. Det skal settes av areal til håndtering av overvann fra utbyggingsområdene ved Oppegård senter og boligområdene overfor. Ny adkomst fra Skiveien skal plasseres slik at ikke trafikksikkerheten på gang- og sykkelveien reduseres.

HENSYNSSONE H820_17 ROSENHOLM SYD
Innenfor området Rosenholm syd skal det planlegges for offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge arbeidsintensiv næring, og næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Grønnstruktur skal bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_18 TARALDRUD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Planprosessen skal avdekke hvor stort areal som skal avsettes til døgnhvileplass og for sikring av alunskiferen. Det skal settes av en betydelig grønn buffer i sør. Friluftsinteresser skal ivaretas i størst mulig grad. Det skal etableres en god av- og påkjøring til området.

HENSYNSSONE H820_19 EKORNRUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Området skal utvikles med blokkbebyggelse. Avgrensing av planområdet kan vurderes utvidet mot øst til å omfatte dagens riggområde. Høyden på blokkene skal tilpasses eksisterende terreng, naturkvaliteter og nabobebyggelse. Området skal koble seg på allerede etablert lokalsenter på Trelasttomta. Avkjøring bør være fra Skiveien til p-kjeller. Området i nord skal opprettholdes som en sammenhengende grønn infrastruktursone som vandringsvei for arter. Det må gjøres en registrering av nyere tids kulturminner, og disse kan integreres i utearealene. Kvalitetsprogrammet for områderegulering Myrvoll Ekornrud skal gjelde.

HENSYNSSONE H820_20 FLÅTESTAD SKOG
Området skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_21 SIGGERUD NORD (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_22 NORDLØKKA (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området skal utvikles med eneboliger / Området kan utvikles med fremtidig boligbebyggelse med en begrensning på fem boliger.

HENSYNSSONE H820_23 VEVELSTADÅSEN
Området skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsbolig).

I forbindelse med planprosessen skal det ses på gangforbindelser både mot Skoglia og langs Vevestadåsen (veien).

HENSYNSSONE H820_24 HEBEKKVEIEN/FJELLKLANGVEIEN
Innenfor området skal det utvikles konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

HENSYNSSONE H820_25 ÅRÅSTUNET (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)
Åråstunet skal utvikles som et gårdstun med velferdstjenester og tilbud innen undervisning, helse og arbeidstrening. Det skal vurderes omlegging av Eikjolveien rundt tunet.

HENSYNSSONE H820_26 RØIS VEST (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området på Røis vest skal utvikles med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Også leiligheter (for enslige/pensjonister).

HENSYNSSONE H820_27 BEKKENSTENVEIEN 49 (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Området kan utvikles med eneboliger.

HENSYNSSONE H820_28 SKI FLYPLASS (UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)

Det tillates flyplass til ikke allmenn bruk, det vil si konsesjonsregulert virksomhet drevet av klubb. Landingsstripen skal være gresskledd. Det tillates ikke nye bygninger og konstruksjoner.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 22 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Vedlegg Kulturminnevern (Temakart 12)

Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Hensynssone H570_2 Kulturmiljø

Hensynssone H570_7 Enhetlige boligområder

Hensynssone H570_1
Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
6	4	bolighus, stasjonsmiljøet ved kråkstad stasjon
6	37	Kråkstad samfunnshus
6	47	Forretningsbygning med bolig
10	2	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	17	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	23	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	49	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	77	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	78	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	79	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	80	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	81	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	82	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	86	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	86	forpakterbolig, smie, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	87	kirkebygg, stall, telthus/lager, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	89	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	93	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	151	prestegård hovedbygning, miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	95	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
10	126	Kråkstad skole, 1911- bygget
10	128	enebolig, "gamleskolen" (gamle Kråkstad skole)
52	8	stasjonsmiljø Skotbu
52	9	enebolig, stasjonsmiljø Skotbu
55	1	stasjonsmiljø Skotbu
55	3	Stasjonsbygningen, uthus, stasjonsmiljø Skotbu
55	13	stasjonsmiljø Skotbu
55	19	enebolig, stasjonsmiljø Skotbu
60	8	Bolig solvang 140078247, uthus 140078263, bolig Leikvang 140078255, stasjonsmiljø Kråkstad
60	9	Bolighus Vestli 140078336, stasjonsmiljø Kråkstad
60	13	verksted "Det gamle meieriet" 140078131, stasjonsmiljø Kråkstad
60	18	Bolig "Gamle-bygingen" 140078301, Bolig Villa Midsem 140078328, uthus 148863970, stasjonsmiljø Kråkstad
60	23	Posthus og bolig 148863849, stasjonsmiljø Kråkstad
60	30	Bolig 148863954, garasjeuthus 148863962, stasjonsmiljø Kråkstad
60	42	kornmagasin 140078158, stasjonsmiljø Kråkstad
60	45	stasjonsmiljø Kråkstad
60	55	stasjonsmiljø Kråkstad

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
60	56	stasjonsmiljø Kråkstad
60	57	stasjonsmiljø Kråkstad
60	58	stasjonsmiljø Kråkstad
102	86	Gårdsmiljø Krokhol, eldre gårdsbygninger nr.140072397, 140072362, 148900981, 140072389
104	1	Siggerud gård, tunet, byggnr. 140072583, 140072575
104	2	Siggerud kirke og kirkestue
104	293	Siggerud gård, gårdsmiljø
108	7	Gårdstunet ved Brantenborg med eldre bebyggelse
122	1	Gårdsmiljøet ved Langhus gård, byggnr. 148905029, 148847797, 140074004, 140074012, 148847800, 140074047, m.mer, miljø
129	1	Gårdsmiljø Hebekk, bygnr. 12236719, 140074152, 140074160, 140074179, 140074144, 148905142
131	1	Gårdsmiljø Rullestad, bygnr. 140074802, 140074810, 140074829
131	7	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	10	ski middelalderkirke, kulturmiljølet rundt
131	16	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	31	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	101	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	103	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
132	6	Lensmannsgården, tun med bolig, driftsbygning, uthus, fjøs
132	90	Sander Østre, bolig, uthus
132	253	Villa Underland, bolig med garasje og tilbygg
133	1	Gårdsmiljø Kappell-Sander, bolig, stabbur, driftsbygning, uthus, bryggerhus
133	5	Waldemarhøy med miljø, Ustvedthuset, Stabbur
133	6	bolig, miljøet i Holtekvartalet
133	7	bolig, miljøet i Holtekvartalet
133	8	Bolighus Fagertun, eldre boligbebyggelse i Ski
133	10	Bolighus med butikk Lund, uthus, eldre boligbebyggelse i Ski
133	14	to bolighus og et uthus, miljøet i Holtekvartalet
133	281	miljøet i Holtekvartalet
134	12	bolig Almas hus, miljøet i Holtekvartalet
134	15	bolighus Nyborg, eldre uthus, miljøet i Holtekvartalet
134	33	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	40	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	53	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	59	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	75	bolig, miljøet langs Kirkeveien

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
134	82	Ski hotell med omkringliggende kulturmiljø
134	86	bolig, miljøet langs Kirkeveien
134	129	miljøet i Holtekvartalet
134	133	Forretningsbygg Rutheimgården
134	147	Bolig og forretningsbygg Torvang/Næss-gården
134	225	bolig Dagli, 60-talls hus tegnet av Per Amund Riseng
137	259	miljø, bolig og drengestue søndre Finstad gård
137	260	miljø, Våningshus, stabbur, søndre Finstad gård
141	13	bolig Drømtorp (vestre, tidligere tilkn. Drømtorp bruk)
149	13	stasjonsmiljø Skotbu
150	8	miljøet rundt kråkstad kirke og prestegård
152	9	Område ved kråkstad stasjon
232	47	Bekkensten, miljø, hytte bygnr. 16885622
232	68	bjørnsrud, tundannelse med bolig og to uthus
232	71	Våningshus og miljø, tundannelse
233	5	bolig, stabbur, miljø
233	7	gårdsmiljø Vestre Oppegård
234	1	bolig, uthus, tunmiljø
235	1	to bolighus og driftsbygning, tundannelse, kulturmiljø
235	2	Svartskog brygge, veitrasè
235	5	bolig, eldre uthus, miljø
235	7	tundannelse med bålerud skole, bolighus, do, stall, driftsbygning
235	10	bolighus, uthus, miljø
235	14	bålerud brygge, miljø
235	15	miljø, tundannelse bålerud gård, eldre bebyggelse
235	17	lysthus, eldre hageanlegg
235	21	bolig, miljø
235	32	bolighuset Linnekastet, uthus, miljø
235	51	fritidsbolig, miljø
235	61	enebolig "Tuften", miljø
235	62	enebolig Uranienborg, miljø
235	64	enebolig Furuly (hytte+ jordkjeller), miljø
235	65	enebolig Knausen, utedo, miljø
235	72	Svartskog kolonial med tilhørende lagerbygninger, miljø
235	80	enebolig Skogsrud, miljø
235	86	enebolig Kanora, miljø
235	114	enebolig Rødstuen, uthus, miljø
235	147	enebolig Vildmark, miljø
236	1	kulturmiljø ved søndre oppegård, eldre bebyggelse
237	5	kulturmiljø ved sjødalenga, bolighus, vedskjul, hytter (fjøs og hønsehus)
237	12	miljø - sjødalsstrand
239	55	miljø Li gård, uthus
239	63	Miljø, Industrikulturminner mm. i Gjersjøelvdalen
239	64	miljø Solerud, bolighus, garasje
239	65	miljø, bolig Utsikten
239	66	miljø Øvre Langstrøm, bolighus
239	130	miljø Li gård, driftsbygning, enebolig
239	133	Kodak- bygget, se bestemmelser i reg.plan.
240	46	bolighus, uthus, miljø
240	49	bolighus Støyl, miljø
240	50	bolighus Heimen, miljø
240	57	bolighus, miljø
240	60	bolighus, miljø
240	67	Gamle Oppegård rådhus med omgivelser
240	97	Bolighus Mariefred, miljø
240	132	bolighus Strandli, uthus, miljø
240	133	bolighus Lisbo, miljø
240	135	Tårnhuset
240	163	bolighus Liljen, uthus
240	175	bolighus Aalborg, uthus, miljøet i Holteveien
240	179	bolighus Solsæter, miljøet i Holteveien
240	182	Jahren, to bolighus, miljø i Holteveien
240	202	Skogsland, forsamlingshus, miljø
240	261	Solbråtanveien 52, bolighus, uthus,
240	302	Høiden, bolighus, skjul, miljø
240	303	Nymark, bolighus, uthus, miljø
240	329	Høgset, bolighus, miljø
240	345	Kolbotn kirke, kirkemiljø
240	489	Omrerudveien 36, uthus/gammel sommerhytte, miljø
240		Kullebunnen, bolighus, skjul, drengstue, miljø gårdstun, låve
241	22	Tømtehytta, driftsbygg, stue, miljø gårdstun
241	41	Ekornrud, bolighus, skjul, miljø
242	5	Dammen, stue, miljø
242	8	Skovly, bolighus, uthus/do, miljø
242	22	Frydenbergveien 5, bolighus, uthus (sammenbygd)
243	106	Aspelund, bolighus, uthus, miljø
243	107	Askli, bolighus, miljø
243	109	Fjeldthun, velhus, miljø
243	196	Stalheim, bolighus, uthus, miljø
243		Vestre Greverud, bolighus, miljø
244	1	Sætre nedre, bolighus, miljø
244	9	Sæterhøyden, miljø, bolighus
244	43	Sætrebråten, fabrikk, miljø rundt fabrikkbygg
244	44	Fridheim, bolighus, miljø
244	57	Young, bolighus, uthus, miljø
244	97	Bakketun, bolighus, uthus, miljø
244	105	Bjergbakken, bolighus, miljø
244	121	Solfjeld, uthus, miljø

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
244	123	Bolig/gammel butikk, miljø
244	127	Sæterskansen, bolighus, uthus, lager, miljø
244	129	Heimen, bedehuset, miljø
244	161	bolighus, miljø
244	162	Greverud skole, skolehus, toalettbygning, gymsalg, miljø skolegård
244	191	Lindheim, bolighus, miljø
244	198	Miljø rundt bolighus
244	247	Solvang, kolonihandel, uthus, miljø
244	287	Solglimt, bolighus, miljø
244	627	Fjellklang, bolighus, uthus, miljø
244	637	Furuseter, bolighus, miljø
244	659	Kollen, uthus, bolighus, miljø
244	825	Sætre, bolighus, miljø
244	846	Oppegård stasjon, gamle stasjonsbygget, stasjonsmiljø
244	948	Sætre nedre, miljø, uthus
245	1	Kurud gård, bolighus, stabbur, drengestue, miljø gårdstun + Åsen, bolighus, uthus, miljø miljø gårdstun
245	9	Sjeisen, bolighus, miljø
246	1	miljø, Dal gård bolighus, stabbur
246	4	miljø øst for vei, Villa Sandvigen, brønnhus, bolig, garasje
246	7	Gjersjøen bensinstasjon, miljø
246	16	miljø Tyrigraven, restaurantbygg
246	23	miljø Tyrigrava strandsone
248	32	miljø gårdstun, bolighus, vognskjul
248	33	Kruttmølleplassen, driftsbygg, bryggerhus, damhus, miljø rundt tun og skog.
248	39	Ljansbruket, Berget, Holmen (hytte), bryggerhus, tømmerhytte, uthus, båthus, miljø
248	41	miljø. Industrikulturminner mm. i Gjersjøelvdalen
248	46	Kruttmølleplassen, driftsbygg, bolighus, miljø
249	4	Sagstuen, hovedhus, stall, vognskur, hønsehus
249	171	Fløisbonn, drengestue, hovedhus, miljø gårdstun
0	0	miljø, eiendommen har flere teiger
0	1	miljø, eiendommen har flere teiger
133	20	miljø Holtekvartalet
133	27	Miljø Holtekvartalet
235	20	miljø, sommerbolig, snekkerbod, uthus, svartsk- og brygge
237	1	miljø, bolighus, gårdsbruk
237	2	bygg, miljø, sørdalsstrand, søndre sjødalsstrand,
237	6	Våningshus og miljø
235	196	svarskogveien 11, R A vei 145miljø
240	161	skolebygg, miljø
134	9	Miljø Holtekvartalet
134	66	Miljø Holtekvartalet, uthus, to eneboliger
134	145	Miljø Holtekvartalet

Gnr.	Bnr.	Vern knyttet til
141	98	Miljø Ski middelalderkirke
144	7	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
144	8	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
144	9	Miljø Kråkstad kirke og prestegård
145	4	Miljø Forretningsbygg Rutheimgården
146	5	Miljø Ski middelalderkirke
152	8	Stasjonsmiljø Kråkstad
235	38	miljø, eldre trappeanlegg
235	42	miljø, eldre trappeanlegg
235	171	Roald Amundsens vei 145, miljø,
235	172	Roald Amundsens vei 145, miljø,
247	1	skytestilling ved Gjersjøen/Gjersjø bru, også stillinger på andre siden av veien
60	6	stasjonsmiljø Kråkstad, stasjonsbygning, toalett
60	7	stasjonsmiljø Kråkstad
75	3	Kjeppestad Herredshus
77	2	Gårdsmiljø Nordre Ski med eldre bebyggelse, bolighus, bryggerhus, kulturmiljøet rundt Ski middelalderkirke
77	16	Gårdsmiljø Nordre Ski, kulturmiljøet rundt Ski middelalderkirke
116	2	gårdsmiljø Klokkerud, bolighus, stabbur
122	2	Langhus skole, gamleskolen (Lillebjørn)
122	18	Miljøet rundt Langhus gård
122	38	Miljøet rundt Langhus gård
122	158	Miljøet rundt Langhus gård
122	159	Miljøet rundt Langhus gård
122	160	Miljøet rundt Langhus gård
122	161	Miljøet rundt Langhus gård
129	591	Dagbo, institusjonsbygg
131	48	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	60	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
131	61	kulturmiljøet rundt ski middelalderkirke
240	5	Stasjonsmiljø rundt Kolbotn stasjon
240	23	Solbraaten, bolighus, miljø
240	38	Authen, bolighus, miljø
240	61	Bergland, bolighus, miljø
240	73	Belsjø, bolighus, miljø
240	129	Bekkedal, bolighus, miljø
240	140	Arnestad, bolighus, miljø
240	177	Engen, bolighus, miljø
240	218	Dalali, bolighus, miljø
240	257	Haga, bolighus, uthus, miljø
240	269	Villa Breskekjær
240	286	Kolbotn skole/Wendelborg, sidebygg, skolebygg, skolegårdmiljø

Hensynssone H570_2
Kulturmiljø

Gnr.	Bnr.
88	1
90	2
90	4
90	5
90	13
95	17
107	2
107	247
123	8
123	11
123	15
123	20
123	70
123	78
123	81
123	128
123	131
123	139
123	140
123	141
123	152

Gnr.	Bnr.
123	158
123	189
123	208
129	389
129	422
129	423
129	424
131	1
131	2
131	44
131	55
131	64
131	79
131	110
132	39
132	116
132	174
133	1
133	5
133	9
133	12

Gnr.	Bnr.
133	21
133	176
133	228
133	301
134	5
134	65
134	183
134	219
134	303
145	5
146	3
240	14
240	19
240	21
240	32
240	40
240	45
240	46
240	65
240	74
240	78

Gnr.	Bnr.
240	94
240	131
240	140
240	156
240	178
240	178
240	178
240	226
240	258
240	281
242	8
243	11
243	38
243	53
243	99
243	106
243	271
243	860
243	1307
244	24
244	57

Gnr.	Bnr.
244	64
244	65
244	79
244	97
244	124
244	133
244	156
244	158
244	187
244	264
244	279
244	309
244	336
244	537
244	551

Hensynssone H570_7
Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2
137	1	3
137	1	4
137	1	5
137	1	6
137	1	7
137	1	8
137	1	9
137	1	10
137	1	11
137	1	12
137	1	13
137	1	14
137	1	15
137	1	16
137	1	17
137	1	18
137	1	19
137	1	20
137	1	21
137	1	22
137	1	23
137	1	24
137	1	25
137	1	26
137	1	27
137	1	28
137	1	29
137	1	30
137	1	31
137	1	32
137	1	33
137	1	34
137	1	35
137	1	36
137	1	37
137	1	38
137	1	39
137	1	40
137	1	241
137	1	42
137	1	43

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	45
137	1	46
137	1	47
137	1	48
137	1	49
137	1	50
137	1	51
137	1	52
137	1	53
137	1	55
137	1	56
137	1	57
137	1	58
137	1	59
137	1	60
137	1	62
137	1	63
137	1	64
137	1	65
137	1	66
137	1	67
137	1	68
137	1	69
137	1	70
137	1	71
137	1	72
137	1	73
137	1	74
137	1	75
137	1	76
137	1	77
137	1	78
137	1	81
137	1	82
137	1	83
137	1	84
137	1	85
137	1	86
137	1	87
137	1	88
137	1	89
137	1	90

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	91
137	1	92
137	1	93
137	1	94
137	1	95
137	1	98
137	1	99
137	1	100
137	1	102
137	1	103
137	1	104
137	1	105
137	1	106
137	1	107
137	1	108
137	1	109
137	1	110
137	1	111
137	1	112
137	1	113
137	1	114
137	1	115
137	1	116
137	1	117
137	1	118
137	1	119
137	1	120
137	1	121
137	1	122
137	1	123
137	1	125
137	1	126
137	1	127
137	1	128
137	1	129
137	1	130
137	1	131
137	1	132
137	1	133
137	1	134
137	1	135
137	1	136

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	137
137	1	138
137	1	139
137	1	140
137	1	141
137	1	142
137	1	143
137	1	144
137	1	145
137	1	146
137	1	147
137	1	148
137	1	149
137	1	150
137	1	151
137	1	152
137	1	153
137	1	154
137	1	155
137	1	156
137	1	157
137	1	158
137	1	159
137	1	160
137	1	161
137	1	162
137	1	163
137	1	164
137	1	165
137	1	166
137	1	167
137	1	168
137	1	169
137	1	170
137	1	171
137	1	172
137	1	173
137	1	174
137	1	175
137	1	176
137	1	177
137	1	178

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	179
137	1	180
137	1	181
137	1	182
137	1	183
137	1	184
137	1	185
137	1	187
137	1	189
137	1	190
137	1	191
137	1	192
137	1	195
137	1	196
137	1	197
137	1	198
137	1	199
137	1	200
137	1	201
137	1	202
137	1	203
137	1	204
137	1	205
137	1	206
137	1	207
137	1	208
137	1	210
137	1	211
137	1	212
137	1	213
137	1	214
137	1	215
137	1	216
137	1	217
137	1	218
137	1	219
137	1	220
137	1	221
137	1	222
137	1	223
137	1	224
137	1	225
137	1	226
137	1	228

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	229
137	1	230
137	1	231
137	1	232
137	1	233
137	1	234
137	1	235
137	1	236
137	1	237
137	1	238
137	1	239
137	1	240
137	1	241
137	1	242
137	1	243
137	1	245
137	1	246
137	1	248
137	1	249
137	1	250
137	1	251
137	1	252
137	1	253
137	1	254
137	1	255
137	1	256
137	1	257
137	1	258
137	1	259
137	1	260
137	1	261
137	1	262
137	1	263
137	1	264
137	1	265
137	1	266
137	1	268
137	1	269
137	1	271
137	1	272
137	1	273
137	1	274
137	1	275
137	1	276

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	277
137	1	278
137	1	279
137	1	280
137	1	281
137	1	282
137	1	283
137	1	284
137	1	285
137	1	286
137	1	287
137	1	288
137	1	289
137	1	290
137	1	292
137	1	294
137	1	295
137	1	296
137	1	297
137	1	298
137	1	299
137	1	300
137	1	301
137	1	302
137	1	303
137	1	304
137	262	0
137	310	8
137	310	10
137	310	12
137	310	14
137	310	16
137	310	19
137	310	21
137	310	22
137	310	24
137	310	25
137	310	27
137	310	28
137	310	29
137	310	30
137	310	31
137	310	36
137	310	39

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	310	43
137	310	44
137	310	45
137	310	47
137	310	48
137	310	49
137	310	50
137	310	51
137	310	52
137	310	53
137	310	56
137	310	57
137	310	58
137	310	59
137	310	60
137	310	61
137	310	62
137	572	0
137	573	0
137	574	0
137	575	0
137	576	0
137	577	0
137	578	0
137	579	0
137	580	0
137	581	0
137	582	0
137	587	0
137	589	0
137	590	0
137	601	0
137	602	0
137	603	0
137	646	0
137	647	0
137	648	0
137	649	0
137	650	0
137	651	0
137	652	0
137	653	0
137	654	0
137	655	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	661	0
137	662	0
137	710	0
137	711	0
137	712	0
137	713	0
137	714	0
137	770	0
137	771	0
137	772	0
137	773	0
137	774	0
137	775	0
137	776	0
137	777	0
137	778	0
137	795	0
137	796	0
137	798	0
137	799	0
137	801	0
240	558	0
240	578	0
240	580	0
240	587	0
240	588	0
240	589	0
240	592	0
240	593	0
240	594	0
240	595	0
240	596	0
240	597	0
240	598	0
240	599	0
240	600	0
240	601	0
240	602	0
240	603	0
240	604	0
240	605	0
240	606	0
240	839	0
240	840	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
240	841	0
240	842	0
240	843	0
240	844	0
240	845	0
240	846	0
240	847	0
240	848	0
240	849	0
240	850	0
240	851	0
240	852	0
240	853	0
240	854	0
240	855	0
240	856	0
240	857	0
240	858	0
240	859	0
240	860	0
247	174	0
247	188	0
247	189	0
247	227	0
247	228	0
247	229	0
247	230	0
247	231	0
247	232	0
247	233	0
247	234	0
247	235	0
247	236	0
247	237	0
247	238	0
247	240	0
247	241	0
247	242	0
247	243	0
247	244	0
247	245	0
247	246	0
247	247	0
247	248	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
247	249	0
247	250	0
247	251	0
247	252	0
247	253	0
247	254	0
247	255	0
247	256	0
247	257	0
247	258	0
247	259	0
247	260	0
247	261	0
247	262	0
247	263	0
247	270	0
247	271	0
247	272	0
247	273	0
247	274	0
247	275	0
247	276	0
247	278	0
247	279	0
247	280	0
247	281	0
247	282	0
247	283	0
247	284	0
247	285	0
247	286	0
247	287	0
247	288	0
247	289	0
247	290	0
247	291	0
247	292	0
247	293	0
247	294	0
247	295	0
247	296	0
247	297	0
247	298	0
247	299	0

Gnr.	Bnr.	Fnr.
247	300	0
247	301	0
247	302	0
247	303	0
247	304	0
247	305	0
247	306	0
247	307	0
247	308	0
247	309	0
247	310	0
247	311	0
247	312	0
247	313	0
247	314	0
247	315	0
247	316	0
249	125	0
249	151	0
249	152	0
249	176	0
249	449	0
249	450	0
249	510	0
249	511	0
249	512	0
249	513	0
249	514	0
249	515	0
249	740	0
249	741	0
249	742	0
249	743	0
249	744	0
249	745	0
249	746	0
249	747	0
249	748	0
249	749	0
250	29	0

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 10.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	53
Adresse	Magasinparken 5, 1423 SKI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63895259	65	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	43
63895399	49	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	35

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.07.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	53
Adresse	Magasinparken 5, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 573,22 kr
Renovasjon	3 953,71 kr
Vann	9 215,23 kr
Sum	**24 742,16 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	39 m3	56.54	1/1	0 %	2 204,96 kr	2 204,96 kr
Forbruk vann i fjor	15%	39 m3	52.01	1/1	0 %	2 028,57 kr	2 028,57 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	39 m3	42.34	1/1	0 %	1 651,16 kr	1 651,16 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	39 m3	38.95	1/1	0 %	1 519,07 kr	1 519,07 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-33 m3	56.54	1/1	0 %	-1 865,74 kr	-1 865,72 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-33 m3	52.01	1/1	0 %	-1 716,47 kr	-1 716,47 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-33 m3	42.34	1/1	0 %	-1 397,14 kr	-1 397,11 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-33 m3	38.95	1/1	0 %	-1 285,34 kr	-1 285,34 kr
A konto forbruk vann i år	15%	83 m3	47.17	1/1	0 %	3 915,36 kr	2 283,95 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	83 m3	49.02	1/1	0 %	4 069,03 kr	2 373,62 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 520,73 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 053,31 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	1 904,44 kr
					Sum	**18 515,26 kr**	**11 275,17 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2026

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

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

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

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

Kommunen har for **2026** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	**per. år**
Vann pr. m^3	Kr 47,17	
Avløp pr. m^3	Kr 49,02	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2607,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 3520,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 4081,00
Helårsrenovasjon større		Kr 5305,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2857,00
Fellesrenovasjon		Kr 4081,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3265,00
Feiing per bruksenhet m/skorstein		Kr 105,00
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet		Kr 283,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Utskriftsdato:
13.07.2026

Nordre Follo
kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	136	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	53
Adresse:	Magasinparken 5, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer for juli 2026 med forfall 20.07.2026 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for juni 2026 med forfall 20.06.2026 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

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

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

SØRAAS-SÆTHER MONICA
MAGASINPARKEN 5
1423 SKI

Fakturanummer	100821130
Kundenummer	627656
Fakturadato	19.06.2026
Forfallsdato	**20.07.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00627656100000308**
Fakturabeløp NOK	**1448,01**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 136/1/0/53/5421 - Magasinparken 5
Eier SØRAAS-SÆTHER MONICA

Kommunale gebyrer juli 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	83,00	m3	41,02	1/1	010726-310726	283,72	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	83,00	m3	42,63	1/1	010726-310726	294,86	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010726-310726	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010726-310726	255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010726-310726	217,65	25%

Netto	**1240,21**
MVA	**207,80**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1448,01**

Grunnlag MVA middel sats: 1022,56, MVA: 153,39
Grunnlag MVA høy sats: 217,65, MVA: 54,41

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00627656 AvtaleGiroreferanse 00627656100000308

Frontline Follo AS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Magasinparken BB3 Boligsameie**

Megleropplysninger 13.07.2026
Vi viser til forespørsel av 10.07.26

Boligselskap:	Magasinparken BB3 Boligsameie
Organisasjonsnr:	933 361 756
Gnr./bnr:	136 / 1
Eier(e):	Monica Søraas-Sæther
Seksjons-/andelsnr:	53
Adresse:	Magasinparken 5, 1423 Ski
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/magasinparkenbb3
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/magasinparkenbb3/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Nei
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93948714
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet, 5466,7 m²
· Parkering:	Seksjonseier disponerer ikke parkeringsplass i sameiet.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.327,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 299,- pr. md.
Oppvarming	kr 465,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.091,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:
A-konto vannbåren oppvarming og varmtvann, TV/bredbånd (grunnpakke), felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer.
Seksjonseier faktureres direkte for kommunale avgifter.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører. Kan hentes på selgers skattemelding.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER

Sist oppdatert: mai 2025, godkjent på årsmøte xx.xx.xxxx

Formål/styret

a) Formålet med våre husordensregler er å skape gode forhold innad i sameiet, samt å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer. Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter.

b) Våre husordensregler skal sikre beboerne ro, orden og trivsel i egen leilighet og på sameiets område. Beboerne plikter å følge oppsatte regler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten.

c) Samtlige beboere plikter å lese og forstå sameiets vedtekter og husordensregler. Styret har rett og plikt til å påse at reglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

d) Brudd på sameiets regler er å betrakte som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet og kan i alvorlige tilfeller føre til at Eierseksjonsloven § 38 *Pålegg om salg av seksjonen* eller § *39 Fravikelse av bruksenheten* kommer til anvendelse.

e) Brudd på regler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

f) Alle henvendelser til styret rettes til felles e-postadresse: magasinparkenbb3@styremail.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og brann

HMS

a) Samtlige beboere plikter å innrette seg etter lovpålagte HMS-regler.
b) Styret er pålagt å følge opp og sikre en tilfredsstillende internkontroll. Det skal gjennomføres jevnlige inspeksjoner og vernerunder i bygningene.
c) Det skal utarbeides en plan for internkontroll. Årlig egenkontroll gjennomføres av alle beboere. *Igangsettes når ny HMS-modul tas i bruk medio 2025.*
d) Personskader som oppstår på sameiets grunn (fellesarealer) skal rapporteres styret for registrering i sameiets internkontrollsystem. Dette gjelder arm- og benbrudd eller andre skader hvor man må kontakte lege.
e) Samtlige beboere plikter å melde styret om avvik på sameiets område som kan føre til personskader, gi også beskjed ved nestenulykker.

Brann

a) Beboere er selv ansvarlig for å holde rømningsveier ryddige og fri for hindringer. Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealer som kan være til hinder under evakuering, eller for rullestolbrukere, rullatorer, bårer etc. **NB: gjelder også i ganger, det er ikke tillatt å oppbevare ting utenfor egen inngangsdør**. Lovpålagte krav til rømningsvei er 1,5 meter fri passasje. Ved brann kan strøm forsvinne, det er derfor viktig at alle rømningsveier inkl. korridorer er fri for gjenstander.
b) Branndetektorene i oppgangene er seriekoblet, når én alarm utløses, utløses alle hvis ikke knapp for forsinkelse aktiveres innen 2 min. eller alarm slås av. Alarmen er direkte tilknyttet Follo Brannvesen. Se instruks på tavlen ved inngangene.
c) Ved unødvendig brannutrykning forårsaket ved forsett eller uaktsomhet vil den enkelte seksjonseier bli belastet et gebyr (pr. 2024 ca. kr. 6000,-) fra Follo Brannvesen. Dette gjelder alle personer som er gitt tilgang til leiligheten. Dette i de tilfeller hvor Follo Brannvesen fakturerer sameiet.
d) Eksempler på unødvendig utrykning er stekos og damp fra komfyr/stekeovn, tørrkoking, urent fettfilter over komfyr etc. Alle må sette seg godt inn i spesielt hvordan komfyrvakt og kjøkkenvifte fungerer siden feil/manglende bruk av disse kan utløse alarmen. Det er bl.a. viktig å sette på kjøkkenviften i god tid før noe skal stekes/kokes. Vær også obs på at mye damp kan utløse alarm – ikke kun røyk.
e) Røykdetektorer skal vedlikeholdes av sertifisert personell. Se FDV og brukerveiledning i Rubus.
f) Pulverapparat må vendes hvert halvår eller oftere slik at pulveret ikke «pakker» seg.

Når brannalarmen utløses

a) Se egen instruks for brannalarm.
b) Oppmøtepunkt er på lekeplassen bak avfallsbrønner.
c) Dersom ingen fra styret er til stede må noen sørge for å ta imot brannvesenet. Gi tydelig tegn når du ser brannbilen så de forstår at dette er en person som tar dem imot og kan sette dem kort inn i status.
d) Ingen må være til hinder for brannmannskap under utrykning.
e) Heis er ingen rømningsvei - når alarmen utløses sklir heisen automatisk ned til 1. etasje.

Grilling og oppbevaring av gassbeholdere

a) Grunnet stor brannfare og sjenanse for naboer er bruk av kullgrill, bål/bålpanne og fakler forbudt på balkong, terrasser og ellers på sameiets område. Det er kun lov å benytte elektrisk- eller gassgrill. Fakler kan erstattes med lyslykter.
b) Det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere innendørs i leiligheter, i garasjeanlegg og i sportsbod i kjeller.

Ro og orden

a) Leiligheten må ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre i sameiet.
b) Det skal være ro fra kl. 23.00 - 07.00.
c) Mandag til fredag skal det ikke foretas støyende arbeid o.l. etter kl. 20.00. Lørdager skal støyende arbeid kun foregå mellom kl. 10.00 - 17.00. Det tillates at det i særskilte tilfeller er behov for å avvike disse tidene, naboer skal i så fall varsles. Vær obs på at spesielt lyd

av boring forplanter seg i vegger opp/ned flere etasjer. Søndager og helligdager, samt 1. mai og 17. mai er støyende arbeider ikke tillatt.

d) Musikkøvelser, lydanlegg, TV o.l. må ikke være til sjenanse for naboer.
e) Ved større selskapelighet bør naboer varsles.
f) Man skal unngå lek/støyende aktivitet innendørs som kan være plagsomt for naboleiligheter.
g) Klager på støy, røyking eller annet skal i første omgang rettes direkte til beboer. Hvis det etter gjentatte klager ikke hjelper skal klage rettes til styret. Bekymringsverdig og vedvarende støy meldes til politi om nødvendig

Leiligheter

a) Den enkelte seksjonseier har råderett over egen leilighet fra dørstokken og innenfor sine fire vegger, inkl. balkong eller terrasse/hage frem til hekk.
b) Hekk oppsatt av utbygger tilhører sameiet og blir vedlikeholdt av ansvarlig for uteområder (Lindhaugen har ansvar for uteområder ut høsten 2025).
c) FDV for din leilighet finner du i Rubus ved å logge inn her: https://www.bygr.no. Her legger du også inn evt. reklamasjoner til Solid. Kun eiere har tilgang til Rubus, ikke leietakere.
d) I tilfeller hvor skader eller forsømmelser forårsaket med forsett eller uaktsomhet av seksjonseier eller andre som er gitt tilgang til leiligheten, vil egenandelen ved benyttelse av sameiets bygningsforsikring tilfalle seksjonseier.
e) Ruter og tv-boks fra Telia som fulgte leiligheten skal stå igjen ved fraflytting.
f) Seksjonseier plikter å sette seg inn i krav til vedlikehold for egen seksjon. Se vedtekter, pkt. 5; «Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar».
g) **De vanligste punktene for vedlikeholdsplikt:**
    - Rensing av fettfilter i kjøkkenvifte skal skje jevnlig for å unngå en eventuell brann. Et rent fettfilter gir bedre avtrekk. Det kan vaskes i oppvaskmaskin.
    - Sluk og avløp skal renses regelmessig.
    - Det skal ikke helles fett eller matolje i vasken, tøm det i tette poser og kast det i avfallsbrønn for restavfall. Selv om fettet er flytende når det helles ut i vasken med kokende vann, vil fettet etter hvert stivne. Dette vil gi avleiringer og etter hvert tette rør som kan påføre Sameiet en stor kostnad.
    - Filter til ventilasjonsanlegg i leiligheter byttes i hht. anbefaling fra leverandør (1-2 ganger årlig). Styret står for innkjøp av filtre fra Flexit til alle leiligheter. Kostnad for den enkelte leilighet vil inngå i felleskostnader. Styret vil organisere utdeling av filtre og felles påminnelse om filterbytte.
    - Forsiktig støvtørking rundt ventiler. NB: Vær forsiktig ved renhold av ventiler, disse er innstilt for riktig mengde luft og må ikke skrus på.
    - Alle gjennomfører vedlikehold i hht. FDV.

f) Balkong (inkl. altan og veranda) og terrasse

- Oppsetting av alle installasjoner som pergolaer, levegger, skillevegger o.l. skal godkjennes av styret. Vær obs på at det også kan være behov for kommunal godkjenning. Det vil bli utarbeidet en samlet plan etter årsmøtet i juni 2025.
- Fastmontert varmepumpe tillates ikke.

- Fastmontert parabolantenne tillates ikke.
- Basseng eller jacuzzi på balkong tillates ikke.
- Vask av balkonggulv må foregå slik at beboere under ikke blir plaget av vannsøl.
- Sluk er kun ment å ta unna regnvann, ikke større mengder.
- Det skal ikke henges blomsterkasser eller andre gjenstander (unntak for flagg) på utsiden av rekkverk.
- Hager, terrasser og balkonger skal ikke benyttes til oppbevaring av annet utstyr enn det som naturlig hører til uteområdet.
- Snømåking på balkong ligger på den enkeltes ansvar. Det skal alltid måkes foran balkongdør, balkong er rømningsvei. Snø må ikke kastes ut fra balkongen med mindre styret organiserer felles tidspunkt for rydding. Da vil det bli satt opp vakter nede på bakken så ingen blir skadet.
- Sluk/avløp må til enhver tid være fri for snø eller annet som kan hindre avrenning.
- Balkongflagg: flagg max ca. 100 cm., stang max ca. 150 cm.
- Alle plikter å vise hensyn ved røyking og grilling slik at røyken ikke er til sjenanse for naboer.
- Det skal ikke kastes søppel eller sigarettsneiper/snusputer fra balkong.
- Risting av tepper fra vindu og balkong/terrasse skal unngås av hensyn til naboer.
- Det er tillatt med ensfargede hvite/gule, ikke blinkende, lys/-slynger på balkong eller terrasse i forbindelse med julen/vinterperioden november-februar.

g) Solskjerming

- Ved ettermontering av markiser og utvendige screens benyttes samme modeller og farger som allerede er benyttet i prosjektet. Se info om farger og leverandører på sameiets nettside.
- Løse parasoller kan benyttes. Det er viktig at disse sikres godt.

Utleie

- Navn og kontaktinfo på leietakere skal meldes inn av eiere før leieforholdet starter. Eget skjema som benyttes finner du her: https://magasinparkenbb3.no/portfolio/576/details_single/utleie

Fellesarealer

a) Ytterdører og garasjeport skal holdes låst.
b) Ytterdører kan settes i åpenstilling ved behov, men må settes tilbake i lukkestilling.
c) Heisdør må ikke sperres for å holdes åpen, bruk åpne-knapp i heisen eller bryt fotocelle. Etter 1-1,5 minutt vil heisen koble ut hvis det settes for eksempel esker el.l. som sperring og det vil være behov for assistanse for å koble den til igjen. Evt. kostnad vedr. dette dekkes av den enkelte.
d) Radiatorer skal stå på max 1. Vaktmester sørger for justering, men beboere kan sette ned til 1 dersom radiatorene er satt høyere.
e) Alle har råderett over egen leilighet, men på fellesarealene må man etterleve de regler som er fastsatt og forvaltes av styret.
f) Fellesarealene skal brukes med aktsomhet. Beboere er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

g) Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å tilegne seg private områder av fellesarealene.
h) Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddig.
i) Det er ikke anledning til å ha barnevogner, skotøy, avfallsposer el.l. i fellesareal utenfor leiligheter, ei heller montere noe fast på vegger (bortsett fra ensartet dørskilt som styret monterer).
j) Barnevogner kan parkeres under trapper i kjelleren.
k) Rengjøring av trappeoppganger og fellesarealer utføres mandager i Kronen og tirsdager i Magasinhagen. Alle ganger skal være ryddet før kl. 07.00 på vaskedag, dvs. hver seksjonseier må ta inn evt. egen dørmatte (husk alltid fri rømningsvei).
l) Matter byttes hver annen uke på vinteren og hver fjerde uke på sommeren.
m) Leker skal ryddes vekk etter bruk.
n) Sykler skal kun plasseres på henviste plasser. NB: i sykkelstativet ved Kronen må sykler settes på baksiden av stativet så ikke sykkelen blir stående i veibanen.
o) Ved bruk av utendørs sykkelstativ på vinteren må sykler fjernes ved snøfall så området kan måkes.
p) Sykler som settes i sykkelparkering i garasjeanlegg skal merkes med navn og leilighetsnummer. Ved flytting skal sykler fjernes.
q) Sportsutstyr og andre gjenstander må den enkelte oppbevare innenfor eget område.
r) Det er ikke tillatt å mate fremmede katter eller fugler på sameiets eiendom eller egen balkong/terrasse.
s) Det skal ikke oppbevares mat eller dyrefôr utendørs eller i boder mht. mus/andre skadedyr.
t) Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater/oppslag på eiendommen. Til salgs-plakater ved eiendomssalg er lov.
u) For å holde driftskostnader nede kan styret innkalle til dugnad ved behov. Spesielt for skjøtsel av planter og bed vil dette være aktuelt.

Vintervedlikehold/vaktmester

- Styret har inngått avtale med H. Fjeldstad AS som står for snøbrøyting og annet vintervedlikehold på vinteren.
- H. Fjeldstad AS har også vaktmestertjeneste for fellesarealene med ukentlig runde.
- Beboere skal ikke selv ta kontakt med Fjeldstad, men rette evt. henvendelser til styret. Spesielt viktig er dette hvis det er misnøye med brøyting. Det skal brøytes mange steder samtidig og vi er ikke alltid først på roden. Noen ganger kan det hende det blir måkt senere enn noen skulle ønske, mens andre ganger kan det bli måkt på natten og det er nymåkt på morgenen. Begge deler er like vanlig.
- I vinterperioden blir det satt egne dunker med grus foran hver inngang slik at beboere selv kan strø foran inngangen og evt. i trapp ved behov.

Takterrasse

For å legge forholdene best mulig til rette for bruk av takterrassen har vi utarbeidet egne ordensregler for denne. Takterrassen skal være et sted alle i sameiet skal kunne trives. Alle beboere plikter å påse at terrassen brukes på en måte som ikke stenger andre beboere ute eller er til sjenanse.

- Takterrassen kan kun benyttes av beboere i Magasinhagen og Kronen og deres gjester.
- Inngang fra nr. 3, ta heis eller trapper til 9. etasje. Det er lik nøkkel til fellesdører for begge blokker, så beboere fra Kronen kommer seg inn i Magasinhagen.
- Beboer skal alltid være til stede.
- Takterrassen er ikke et festlokale, og skal kun brukes på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre som oppholder seg på takterrassen eller nærliggende naboer.
- Det er ikke mulig å reservere takterrassen.
- Det skal være stille mellom kl. 23 og 09.
- Det er ikke tillatt med musikkanlegg.
- Det er ikke tillatt å grille pga. brannfare.
- Det er ikke tillatt med ballspill eller andre leker som kan falle ut over kanten.
- Det er ikke tillatt med dyr.
- Det er ikke tillatt med røyking.
- Det er ikke tillatt med fyrverkeri.
- Det er ikke tillatt å gå på sedumtaket (som er utenfor rekkverket).
- Husk å rydde opp etter deg. Matrester, flasker og annet søppel må fjernes.
- Dører skal holdes lukket (og låst der det er lås).
- Skader/hærverk kan medføre erstatningsansvar.

Postkasseskilt/dørskilt

a) Navneskilt på postkasser skal være enhetlige.
b) Ved bruk av Postens flyttemelding kan postkasseskilt fås gratis av Posten. Bestill evt. skiltet som heter «Postkasseskilt – liten», hvit med sort tekst her: https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten
c) Navneskilt over ringeklokker til leiligheter skal være enhetlige. Bestilles og monteres av styret.
d) Ved behov for endring av navn kan plate som allerede er montert byttes ut.
e) Kostnad for postkasseskilt og dørskilt dekkes av seksjonseier.

Garasjeanlegg og parkering

a) **Garasjeanlegg**
   - Vi har egen vaskemaskin for garasjegulv som blir kjørt jevnlig på dugnad av en fast gruppe beboere.
   - Røyking forbudt i garasjeanlegget.
   - Garasjeanlegget skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdsrom for barn/ungdom.

- Beboere kan kun benytte egen p-plass eller p-plass det er inngått avtale om lån/leie av.
- Parkering av MC tillates innenfor egen oppmerket p-plass forutsatt at det ikke er til hinder eller ulempe for andre.
- Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass og skal til enhver tid holdes fri for søppel o.l.
- Oljesøl el.l. på egen p-plass rengjøres av eier.
- Ladekabel skal alltid henges opp så den ikke er i veien for gulvvask.
- Bestilling av ladeavtale, ta kontakt med Aneo: https://www.aneo.com/no/
- Det er ikke tillatt å lade elbil via vanlig stikkontakt.
- Det er ikke tillatt å lade batterier til el-sykler el.l. i garasje eller kjeller.
- Det er ikke sluk/avløp i garasjen. Børst av snø på bilen før innkjøring hvis det er store mengder.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlig arbeid i garasjen.

b) Parkering/gjesteparkering

- Parkeringslommer i Magasinveien kan benyttes av alle.
- Gjesteparkering, fire plasser, finnes i garasjen.
- Gjesteparkering i garasje kan ikke benyttes av beboere, men er forbeholdt gjester.
- Max to døgn ved bruk av gjesteparkering i garasjen, min. 48 timer til neste parkering for samme bil/eier.
- Parkering forbudt foran blokker og inne på tunet, området er i utgangspunkt bilfritt. Korte stopp i forbindelse med varetransport, flytting eller annen av/pålessing er tillatt.

Avfallshåndtering

a) Sameiet benytter avfallsbrønner plassert ovenfor Kronen.
b) Sameiet har kildesortert avfallshåndtering i avfallsbrønner (her kommer ny ordning i 2026):
   - Grønne poser brukes kun til matavfall og kastes i restavfall.
   - Annet avfall, inklusive plast, kastes også i restavfall.
   - Papp og papir kastes i papirbrønn. Esker må sprettes og deles i mindre biter så de ikke setter seg fast og tetter brønnen. NB: her beregnes kun dagligavfall av papp/papir, *ikke større mengder, store esker o.l. – dette må leveres til et av kommunens gjenvinningsanlegg.*
   - Glass og metall kastes i egen avfallsbrønn. Denne deler vi med BB2.
c) Det er ikke tillatt å etterlate noe utenfor avfallsbrønnene.
d) Grønne poser for matavfall er tilgjengelig i skap ved avfallsbrønner og i sykkelboder i kjelleren.
e) Juletrær (ikke kunstige) samles inn av Ski IL Fotball, sameiet dekker leveringen

Nøkler, dørtelefon og garasjeportåpner

a) Ekstra nøkler til leilighet og portåpner til garasjen kan bestilles. Info om bestilling her: https://magasinparkenbb3.no/portfolio/576/details_single/nokler-og-portapner
b) Tap av portåpner må varsles styret snarest.
c) For å unngå uvedkommende inn i blokker eller garasje er det viktig at ingen slipper inn ukjente som ringer på dørtelefonen. Det er av samme grunn viktig at ytterdører og dører i kjeller alltid holdes lukket og låst.
d) Det er lagt inn kode til ytterdører som kan benyttes hvis man har glemt nøkkel. Koden byttes jevnlig og sendes ut på e-post til beboere. Det er viktig at koden ikke deles med uvedkommende.
e) Det er montert elektronisk lås fra Unloc på de fleste fellesdører og garasjeport. Les mer om Unloc her: https://help.unloc.app/no/

Dyrehold

a) Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hund i bånd på Sameiets område.
b) Sameiets fellesområder – spesielt gjelder dette grøntområder og lekeplasser - skal ikke benyttes til hundelufting.
c) Eier plikter å plukke opp etterlatenskaper etter hund.
d) Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre personer eller eiendommen.
e) Eier har ansvar for at dyret ikke sjenerer naboer med bjeffing.
f) Vis hensyn i fellesareal når våte eller skitne hunder tas med inn, tørk gjerne av poter ved inngangen for å holde trapper og ganger renest mulig.

Kanaler for info til og for beboere

- Styret sender e-post til eiere og leietakere fra felles e-postadresse: magasinparkenbb3@styremail.no Vi sender som oftest fellesmailer der mottakere ligger som blindkopi. Dette medfører dessverre at mange e-postprogrammer oppfatter e-postene som spam og de havner dermed i reklame/eller spamfilter. **Vi ber derfor alle om å legge inn styrets adresse som sikker avsender i e-postprogrammet og/eller legg oss til som kontakt for å unngå å havne i spamfilter**.

- **Magasinparken BB3 hjemmeside**: https://magasinparkenbb3.no/

- **Lukket Facebookgruppe for eiere og leietakere i BB3:** https://www.facebook.com/groups/2216005015410564
- **Lukket Facebookgruppe for å koordinere gjesteparkering i BB3:** https://www.facebook.com/groups/567688562752193
- **Lukket Facebookgruppe for hele Magasinparken:** https://www.facebook.com/groups/2715237702061909

Vedtekter
Magasinparken BB3 Boligsameie

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19. april 2024
Sist endret på ordinært årsmøte 19.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Magasinparken BB3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.2023. Sameiets organisasjonsnummer er 933361756.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 113 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 136, bnr. 1 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

- Privat uteareal
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

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.

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

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

2-2 Korttidsutleie
Korttidsutleie av boligseksjon, definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende, kan skje i maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.

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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting 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. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
(1) Næringsseksjon nr 114 utgjør parkeringsareal i p-kjeller og består av 107 parkeringsplasser. Næringsseksjon 114 utgjør et tingsrettslig sameie mellom eierne av denne.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering
(1) Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Magasinparken BB3 Boligsameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Magasinparken BB3 Boligsameie.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Ved overdragelse av eierandel i næringsseksjon parkering plikter selger å påse at grunnbokshjemmel overføres ved skjøte. Overdragelse eller utleie av p-plass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i boligsameiet eller sameiets forretningsfører. Plikten til melding påligger kjøper og selger eller eier og leietaker i fellesskap. Forretningsfører har rett å kreve gebyr for sitt arbeid med registrering av leietaker av p-plass, som skal dekkes av utleier.

4-3 Vedlikehold
(1) Magasinparken BB3 Boligsameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 114, garasjeanlegget for øvrig med adkomst-, kjørebane og parkeringsarealer.

4-4 Felleskostnader
(1) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer.

Dette gjelder for eksempel, men er ikke begrenset til, kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre særskilte drifts- og administrasjonskostnader for næringsseksjon 114

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Det er styret i Magasinparken BB3 Boligsameie som fastsetter størrelsen på felleskostnadene for næringsseksjonen.

Ideelle eiere i næringsseksjon nr. 114 skal innbetale felleskostnader for p-plass til Magasinparken BB3 Boligsameie.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Installasjon av lader skal skje etter en samlet plan.

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

4-6 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, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon 114. 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 brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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 hærverk.

(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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 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 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fordelingsnøkkel som er basert på følgende prinsipp: 30 % av kostnadene skal fordeles med lik andel pr boligseksjon, og 70% av kostnadene fordeles ut fra sameierbrøk (størrelsen) pr boligseksjon, med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Det er installert individuelle målere for fjernvarme. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes mot faktisk forbruk. Avregning skjer årlig.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, skal fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer, se § 4-4.

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
(1) 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
(1) 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.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør bestrebes etter at hvert av byggene er representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

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

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

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

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

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en valgkomité, og velger denne.

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
(1) 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
(1) 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) Årsrapport, 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 stedet 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. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
(1) 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
(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
(1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 114 (Parkering)
(1) Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 114 (Parkering). Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 114, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 114 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne.

(2) Styret i Magasinparken BB3 Boligsameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 114 (parkering).

11-4 Generelle plikter
(1) 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.

11-5 Fullmakt til innhenting av data
(1) Styret i sameiet har fullmakt til å innhente data fra Nordre Follo kommune om den enkeltes seksjons bruk av varmtvann slik det er registrert på kommunens vannmålere. Slike data skal kun brukes til fordeling av kostnad for fjernvarme og skal

slettes etter at formål med innhenting ikke lenger er til stede.

11-6 Fullmakt til å installere kameraovervåking

(1) Årsmøte har gitt styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåking av sameiets fellesareal. Vedtaket forutsetter at installasjon og overvåking gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

ooOoo

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 19. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Folkets Hus Ski

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Olav Styrvold foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jan Olav Harstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

37 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 38 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 250 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Kjell Åge Mosle ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

5.2. Valg av to styremedlemmer

Irene Høgset Hove ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Kjell Runar Strupstad ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av ett varamedlem

Terje Langø ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kjell Åge Mosle	På valg: 2027
Styremedlem:	Per Christian Horvath	På valg: 2027
Styremedlem:	Lars Byom	På valg: 2027
Styremedlem:	Jon Arne Nesgård	På valg: 2027
Styremedlem:	Jan Olav Harstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Irene Høgset Hove	På valg: 2028
Styremedlem:	Kjell Runar Strupstad	På valg: 2028
Varamedlem:	Terje Langø	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Videoovervåking av deler av fellesområder

Forslagstiller:
Styret

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Endringsforslag fra styret:
Det vil etableres videoovervåking fra Solid Sikring AS av inngangsdører til byggene utenfra og fra garasjen.

Det vil lagres videopptak som kan hentes frem av politi ved hendelser som tilsier slik behandling. Styret vil ikke ha tilgang til opptakene. Solid Sikring AS håndterer all utlevering av video på styrets vegne, gjennom en strukturert og loggført prosess.

Kostnad for etablering: ca NOK 150.000, deretter ca NOK 20.000 for overvåking ++

Vedtak:
Styrets endringsforslag ble godkjent/vedtatt med 38 stemmer for.

6.2 Vindusvask

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet bekoster årlig vask av vinduer som ikke lar seg vaske innenfra. Beboere som ønsker vask av sine vinduer tilbys dette utført mot kostnadsdekning i forbindelse med den øvrige vasken. Pris er pt ikke kjent.

Endringsforslag fra styret:
Styret innhenter tilbud for vindusvask og sørger for koordinering av dette. Kostnader for dette arbeidet blir fordelt mellom de aktuelle seksjonene som ikke kan eller ønsker å vaske vinduene sine selv.

Vedtak:
Styrets endringsforslag ble godkjent/vedtatt med 38 stemmer for.

6.3 Begrensning av korttidsutleie i sameiet – endring av vedtektene

Forslagstiller:
Irene Høgset Hove

Flertallskrav: 2/3

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre sameiets vedtekter som følger:

Korttidsutleie
Korttidsutleie av boligseksjon, definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende, kan skje i maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon. Vedtektsendringen trer i kraft fra det tidspunkt årsmøteprotokollen er godkjent.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Vedtekter for sameiet endres i tråd med innkommet forslag.

Vedtak:
Godkjent/vedtatt med 32 stemmer for og 6 stemmer mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jan-Olav Styrvold

Protokollvitne:

Jan Olav Harstad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

JAN-OLAV STYRVOLD Norge

Signert med Norsk BankID

20-05-2026 07:57:58 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jan-Olav Styrvold
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5994-4-480549
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1953-10-28

Jan-Olav Styrvold
jan-olav@styrvold.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.138.75

JAN OLAV HARSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

20-05-2026 16:19:51 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jan Olav Harstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1186992
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-01-13

Jan Olav Harstad
janolav7@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.54.7

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE

Møtedato:	fredag, 5. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 12:00
Møtested:	Skriftlig avstemming på Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kjell Åge Moslet foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

34 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 34 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av tillitsvalgte

2.1. Valg av ett styremedlem

Johnny Oskarsen ble valgt som styremedlem for 2 år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kjell Åge Moslet	På valg: 2027
Styremedlem:	Lars Byom	På valg: 2027
Styremedlem:	Jon Arne Nesgård	På valg: 2027
Styremedlem:	Jan Olav Harstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Irene Høgset Hove	På valg: 2028
Styremedlem:	Kjell Runar Strupstad	På valg: 2028
Styremedlem:	Johnny Oskarsen	På valg: 2028
Varamedlem:	Terje Langø	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Thanh Thanh Truong

Protokollvitne:

Kjell Åge Moslet

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

15-06-2026 08:40:54 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Thanh Thanh Truong
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4229172
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2001-02-08

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

KJELL ÅGE MOSLET Norge

Signert med Norsk BankID

15-06-2026 09:28:41 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kjell Åge Moslet
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1473228
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1956-06-17

Kjell Åge Moslet
kmoslet@outlook.com

Leveransekanal: E-post

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Magasinparken BB3 Boligsameie
19. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Magasinparken BB3 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 19.05.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Folkets Hus Ski
Adresse: Gamleveien 37, 1406 Ski

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Videoovervåking av deler av fellesområder
6.2 Vindusvask
6.3 Begrensning av korttidsutleie i sameiet – endring av vedtektene

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Jan-Olav Styrvold	På valg:	2026
Styremedlem	Per Christian Horvath	På valg:	2027
Styremedlem	Lars Byom	På valg:	2027
Styremedlem	Jon Arne Nesgård	På valg:	2027
Styremedlem	Johnny Oskarsen	På valg:	2026
Styremedlem	Jan Olav Harstad	På valg:	2027
Styremedlem	Kjell Åge Moslet	På valg:	2027
Varamedlem	Kristoffer M Winther	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/magasinparkenbb3

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 93948714

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Boligsameie hadde innflytting av første beboere i juni 2024, og i 2025 har vi fortsatt overtakelse av fellesarealer og også uteområder.

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden.

Oppsummering fra året som gikk:

- Mye arbeid knyttet til overtakelse av fellesområder og uteområder
- Oppfølging av mangler og feil registrert i forbindelse med overtakelsene
- Gjennomført tilbudsrunder og inngått avtaler på sentrale områder knyttet til nødvendige årlig service jmf garantiordninger i sameiet.
- Løpende oppfølging av feil i driften (Internett, brannvarsling, lading, låsesystemer…)
- Bytte av forretningsfører fra Enqvist til Solibo, hvilket medførte en god del administrativt arbeide
- Mange runder med Nordre Follo Kommune for å få tilgang til data om forbruk av varmtvann i leilighetene slik at vi skal kunne foreta korrekt avregning, så langt uten resultat
- Løpende oppfølging av eierskifter, nye leietakere
- Innføring av UnLoc
- Løpende håndtering av innkommende mail til styreportalen
- Løpende håndtering av innkommende fakturaer

Særskilte oppgaver som vi skal håndtere framover:

- Følge opp de mange fremdeles utestående mangler fra overtakelsen av felleområder
- Samle mest mulig av informasjon og kommunikasjon på Solibo Home-portalen
- Følge opp den største mangelen registrert så langt knyttet til utvendig kledning. Arbeidet skulle ha startet i uke 16, men er nå utsatt til uke 22

Økonomi og resultat

Detaljert oversikt over resultatregnskap og balanse kommer frem av vedlagt årsregnskap pg revisjonsberetning.

Sameiet hadde et resultat for 2025 på NOK 867.967 og en balanse på NOK 2.157.325, hvorav NOK1.772.690 var i form av bankinnskudd pr 31.12.2025. Det er foreslått å overføre årets overskudd til sameiets egenkapital.

Sameiet må ha økonomi til å håndtere en vesentlig kostnad som vi vet kommer, utvendig behandling av kledning på alle tre byggene. Det vil bør skje i løpet av de første par/tre årene i henhold til vedlikeholdsplan fra leverandør av kledning.

Det er styrets oppfatning av sameiet bør ha en likviditetsbuffer til å håndtere både slike kjente oppgaver og også uforutsette hendelser som måtte inntreffe. Det var bakgrunnen for justering av felleskostnader for 2026. Når vi nærmer oss utgangen av 2026 vil styret igjen vurdere kostnadsbildet, da vil vi har et bedre bilde av kostnader knyttet til de ulike vedlikeholdskontrakter som vi nå har tegnet og er i ferd med å tegne.

Jan-Olav Styrvold Styreleder	Jan Olav Harstad Styremedlem	Johnny Oskarsen Styremedlem	Jon Arne Nesgård Styremedlem

Kjell Åge Moslet Styremedlem	Lars Byom Styremedlem	Per Christian Horvath Styremedlem

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap med noter for 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Horvath, Per Christian (14.11.1994), signert 26.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), signert 17.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), signert 18.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), signert 18.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Byom, Lars (09.07.1965), signert 19.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), signert 19.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), signert 24.02.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Resultatregnskap

Magasinparken Bb3 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 716 686	2 716 250	573 597
Andre inntekter	2	1 077 813	735 344	815 043
Sum driftsinntekter		**3 794 500**	**3 451 594**	**1 388 640**
Styrehonorar		250 000	250 000	0
Andre personalkostnader	3	35 250	35 250	0
Avskrivninger		2 300	0	0
Kommunale avgifter		57 237	20 000	0
Vedlikehold	4	743 973	740 000	92 212
Kollektiv avtale TV/bredbånd		405 513	405 400	84 019
Driftskostnader	5	927 662	1 015 000	168 741
Honorarer	6	209 822	234 500	154 375
Forsikring		273 589	301 000	115 874
Andre kostnader	7	33 223	230 000	7 209
Sum driftskostnader		**2 938 569**	**3 231 150**	**622 431**
Driftsresultat		**855 930**	**220 444**	**766 209**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	12 037	8 000	133
Finanskostnader	9	0	0	102
Netto finansresultat		**12 037**	**8 000**	**31**
Årets resultat		**867 967**	**228 444**	**766 240**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		867 967	0	766 240
Sum overføringer		**867 967**	**0**	**766 240**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Balanse

Magasinparken Bb3 Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		11 283	412 951
Fyringsoppgjør		-394 708	0
Andre fordringer	10	373 352	135 509
Bankinnskudd mv.	12	1 772 690	779 712
Sum omløpsmidler		**1 762 616**	**1 328 172**
Sum eiendeler		**1 762 616**	**1 328 172**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 634 208	766 240
Sum egenkapital	**13**	**1 634 208**	**766 240**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	36 552
Leverandørgjeld		0	174 706
Påløpte kostnader		128 409	350 674
Sum kortsiktig gjeld		**128 409**	**561 932**
Sum gjeld		**128 409**	**561 932**
Sum egenkapital og gjeld		**1 762 616**	**1 328 172**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Magasinparken Bb3 Boligsameie

Jan-Olav Styrvold Styrets leder	Per Christian Horvath Styremedlem	Jan Olav Harstad Styremedlem
Johnny Oskarsen Styremedlem	Kjell Åge Moslet Styremedlem	Jon Arne Nesgård Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 1 Regsnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	253 101	291 900	49 476
Akonto oppvarming	388 278	0	0
Kabel-TV	405 444	405 444	88 317
Andre inntekter	30 990	38 000	0
Likviditetstilskudd	0	0	677 250
Sum	**1 077 813**	**735 344**	**815 043**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	250 000	250 000	0
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	0
Sum	**285 250**	**285 250**	**0**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning	92 176	200 000	0
Drift og vedl.utearealer, grøntskjøtsel	1 247	50 000	0
Vedlikehold og drift heis	184 421	100 000	11 713
Vedl./drift nøkler, låser, skilt m.m.	131 738	190 000	62 055
Vedlikehold porter	2 600	0	0
Egenandel forsikring	12 000	0	0
Filter ventilasjon	22 592	0	0
Vedlikehold/drift elektro	8 795	30 000	0
Vedlikehold og drift garasjeanlegg	0	40 000	0
Vedlikehold, drift parkering	11 665	0	0
Vedl.hold ventilasjon	221 445	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	49 357	80 000	14 090
Diverse drift/vedlikehold	5 936	50 000	4 355
Sum	**743 972**	**740 000**	**92 213**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	169 930	190 000	16 110
Fjernvarme	0	30 000	0
Renhold	221 161	250 000	48 650
Matter	53 500	80 000	12 221
Utgiftsført utstyr	1 256	3 000	2 990
Vaktmestertjenester	268 816	250 000	82 095
Hjemmeside/internett	6 000	6 000	6 675
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	207 000	206 000	0
Koll. avtale TV / Internett	0	405 400	84 019
Sum	**927 663**	**1 420 400**	**252 760**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	16 580	20 000	0
Forretningsførsel	136 200	142 500	87 301
Andel systemkostnader	6 300	22 000	1 575
Honorar juridisk bistand	46 017	0	0
Konsulenttjenester	4 725	50 000	65 499
Sum	**209 822**	**234 500**	**154 375**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styre- og årsmøter	1 220	20 000	210
Styreutgifter	8 370	0	0
Bankomkostninger	12 782	10 000	3 250
Purre-/inkasso-Omkostninger	0	0	89
Diverse kostnader	10 837	200 000	3 663
Øreavrunding	15	0	-2
Sum	**33 224**	**230 000**	**7 210**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	1 544	0	0
Bankrenter	1 912	0	133
Andre finansinntekter	8 581	8 000	0
Sum	**12 037**	**8 000**	**133**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	0	0	102
Sum	**0**	**0**	**102**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	131 383	46 706
Forskuddsbet. kostnader	241 969	88 803
Sum	**373 352**	**135 509**

Note 11 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto fyring	-1 500 150	-332 040
El.kraft	1 033 076	332 040
Service/vedlikehold fyringsanlegg	72 365	0
Sum	**-394 709**	**0**

Avregning for perioden 01.06.24 - 31.05.25 er foretatt pr. 01.06.25

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Boligbanken driftskonto	1 772 690	779 712
Sum	**1 772 690**	**779 712**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	766 240	0
Årets resultat	867 967	766 240
Egenkapital 31.12.	**1 634 208**	**766 240**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**766 240**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	867 967
C. Disponible midler 31.12	**1 634 208**
Årets endring i disponible midler	867 967
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 762 616
- Kortsiktig gjeld	128 409
= Disponible midler 31.12	**1 634 208**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horvath, Per Christian (14.11.1994), 26.02.2026
- Styrvold, Jan-Olav (28.10.1953), 17.02.2026
- Moslet, Kjell Åge (17.06.1956), 18.02.2026
- Harstad, Jan Olav (13.01.1971), 18.02.2026
- Byom, Lars (09.07.1965), 19.02.2026
- Oskarsen, Johnny (07.07.1956), 19.02.2026
- Nesgård, Jon Arne (08.01.1964), 24.02.2026

Forseglet av
Posten Norge

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MAGASINPARKEN BB3 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DOZ4X-HF57V-4DSLU-8M0E7-YPNXF-8LKE0

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-13 12:45:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DQZ4X-HF57V-4DSLU-8M0E7-YPNXF-8LKE0

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Kjell Åge Moslet stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2 Valg av to styremedlemmer
Irene Høgset Hove stiller til valg som styremedlem for 2 år
Kjell Runar Strupstad stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av ett varamedlemmer
Terje Langø stiller til valg som varamedlem for 2 år

Styrets innstilling:
Styreleder: Kjell Åge Moslet (ett år)
Nye styremedlemmer: Irene Høgset Hove og Kjell Runar Strupstad (to år)
Nytt varamedlem: Terje Langø (to år)

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Videoovervåking av deler av fellesområder

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det ble ved siste årsmøte i sameiet besluttet å utarbeide et beslutningsunderlag for videoovervåking av inngangsdører og bodområder. Dette er en sak som krever 2/3 flertall på årsmøtet. Nærmere beskrivelse av foreslått opplegg presenteres på årsmøtet før beslutning.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

6.2 Vindusvask

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er i prinsippet beboere som har ansvar for å vaske vinduer knyttet til seksjonen. Noen av seksjonene har vinduer som ikke lar seg vaske innenfra. Det er også signalisert fra beboere at de opplever det som vanskelig å vaske vinduer som i utgangspunktet skulle være mulig å vaske innenfra.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet bekoster årlig vask av vinduer som ikke lar seg vaske innenfra. Beboere som ønsker vask av sine vinduer tilbys dette utført mot kostnadsdekning i forbindelse med den øvrige vasken. Pris er pt ikke kjent.

6.3 Begrensning av korttidsutleie i sameiet – endring av vedtektene

Forslagsstiller:

Irene Høgset Hove

Forslagsstillers saksfremstilling:

I henhold til eierseksjonsloven § 24 kan seksjonseiere i boligsameier drive korttidsutleie av egen seksjon i inntil 90 døgn per kalenderår. Loven åpner samtidig for at det gjennom sameiets vedtekter kan fastsettes en lavere grense, dog ikke lavere enn 60 døgn per år.

Under henvisning til denne adgangen fremmer undertegnede seksjonseier forslag om å endre sameiets vedtekter slik at tillatt korttidsutleie reduseres fra 90 til 60 døgn per kalenderår.

Sameiet er etablert som et boligsameie med formål om varig bosetting. Omfanget av korttidsutleie kan ha direkte innvirkning på bomiljø, trivsel og trygghet for de fastboende.

Hyppig korttidsutleie kan medføre:

- økt støy og uro, særlig på kvelds- og nattestid
- hyppig utskifting av beboere og redusert nabotilknytning
- økt belastning og slitasje på fellesarealer
- økt behov for oppfølging og administrasjon
- redusert opplevd trygghet og bokvalitet for faste beboere

En reduksjon til 60 døgn per år vil fortsatt gi seksjonseiere rimelig adgang til å leie ut egen bolig i kortere perioder, for eksempel i forbindelse med ferie, midlertidig fravær eller pendling, samtidig som hensynet til et stabilt og godt bomiljø ivaretas bedre.

Forslaget innebærer etter forslagsstillers vurdering en rimelig og balansert begrensning som ivaretar både den enkelte seksjonseiers disposisjonsrett og fellesskapets interesser.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre sameiets vedtekter som følger:

Korttidsutleie
Korttidsutleie av boligseksjon, definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende, kan skje i maksimalt 60 døgn per kalenderår per seksjon.

Vedtektsendringen trer i kraft fra det tidspunkt årsmøteprotokollen er godkjent.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at forslag fra eier Irene Høgset Hove om å begrense anledning til kortidsutleie til 60 dager vil være gunstig for sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Vedtekter for sameiet endres i tråd med innkommet forslag.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Magasinparken BB3 Boligsameie
5. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: https://home.solibo.no/companies/magasinparkenbb3

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 31.05.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Magasinparken BB3 Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 28.05.2026 kl. 12.00 til og med 04.06.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 05.06.2026 kl. 12.00 til og med 12.06.2026 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt) eller benytt QR-kode

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Thanh Thanh Truong (forretningsfører).

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Thanh Thanh Truong (forretningsfører)..
Som protokollvitne foreslås Kjell Åge Moslet.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. VALG AV TILLITSVALGTE

2.1 Valg av ett styremedlem

Per Christian Horvath ble i 2025 valgt som styremedlem for 2 år. Ettersom Per Christian flytter og dermed fratrer vervet sitt, er det nødvendig å velge et nytt styremedlem.

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Johnny Oskarsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

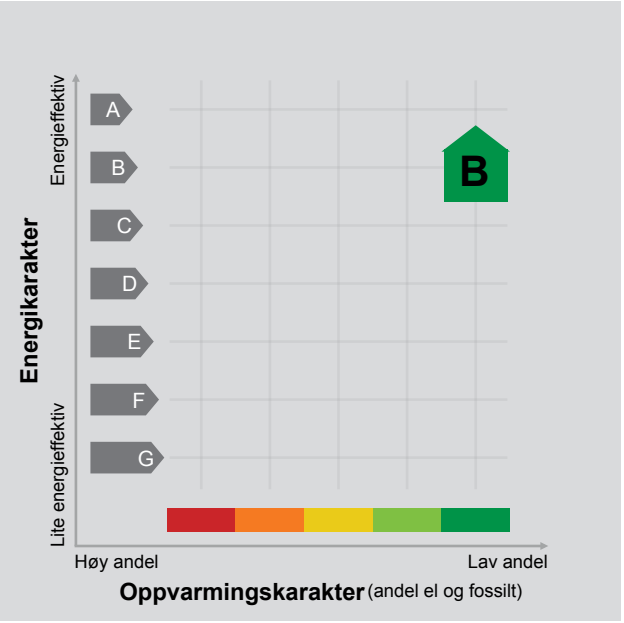
Telefon. _____

Møtedato _____

_____

ENERGIATTEST

Adresse	Magasinparken 5
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	136
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301005421
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	11d11880-e146-4854-9668-563fce451a9b
Dato	14.06.2024
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	5942
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Magasinparken 5
Postnummer: 1423
Sted: SKI
Kommune: Nordre Follo
Bolignummer: H0101
Dato: 14.06.2024 7:35:22
Energimerkenummer: 11d11880-e146-4854-9668-563fce451a9b

Kommunenummer: 3207
Gårdsnummer: 136
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 53
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301005421

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	2 848 m²
Areal tak	1 100 m²
Areal gulv	1 100 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 315 m²
Oppvarmet BRA	5 942 m²
Totalt BRA	5 942 m²
Oppvarmet luftvolum	16 571 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	31,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,48 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.05.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,34 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.6.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	A & H AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	86,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	541 652 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	337 109 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	541 652 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	229 043 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	312 610 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	541 652 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %