

Lagveien 62



Velkommen til

Lagveien 62



Salgsoppgaven produsert 7. februar 2025

Strandeiendom på Nesoddtangen

Strandeiendom med panoramautsikt over fjorden | Flotte terrasser | Solrik beliggenhet | Dobbelgarasje | Badstue | Like ved fergen

Prisantydning	17 950 000,-
Omkostninger	469 600,-
Totalpris	18 419 600,-
BRA-i	272 kvm
Totalt BRA	280 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lagveien 62! - En praktfull strandeiendom med fantastisk utsiktsforhold over Oslofjorden med beliggenhet i rolig og barnevennlig blindvei.

- Idyllisk beliggenhet med panoramautsikt over fjorden
- Flotte utearealer med terrasser på hele 221 m^2 med flere soner som vender mot fjorden
- Innholdsrik enebolig over to plan med 4 soverom og utleiemulighet
- Lys og romslig kvaliteter som store vindusflater og peis
- Åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til solrik terrasse
- Godt med lagringsplass i boder
- Gangavstand til dagligvarebutikker, bussholdeplass, skoler og barnehager
- Populær og barnevennlig beliggenhet i rolig blindvei
- En kort spasertur til Nesoddtangen Brygge, hvor båt og hurtigbåt tar deg til Aker Brygge/ Lysaker

Arealer og innhold

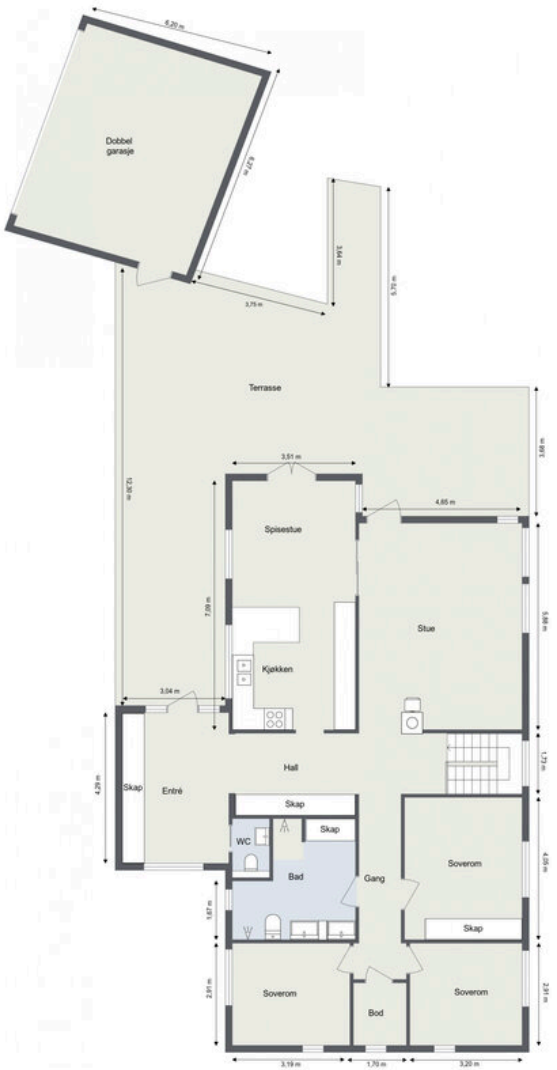
BRA-i:	272 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	280 kvm
TBA:	221 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 130 kvm. Bad hybel, Vaskerom, Stue/kjøkken - hybel, Soverom - hybel, Entré - hybel, Gang, Kjellerstue, Soverom, Badstue, To boder, Innredet rom
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 141 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 142 kvm. Bad, Wc, Entré, Hall, Kjøkken, Stue, Gang, Tre soverom
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 80 kvm.

Tyder



Plantegning 1. etasje

Tyder

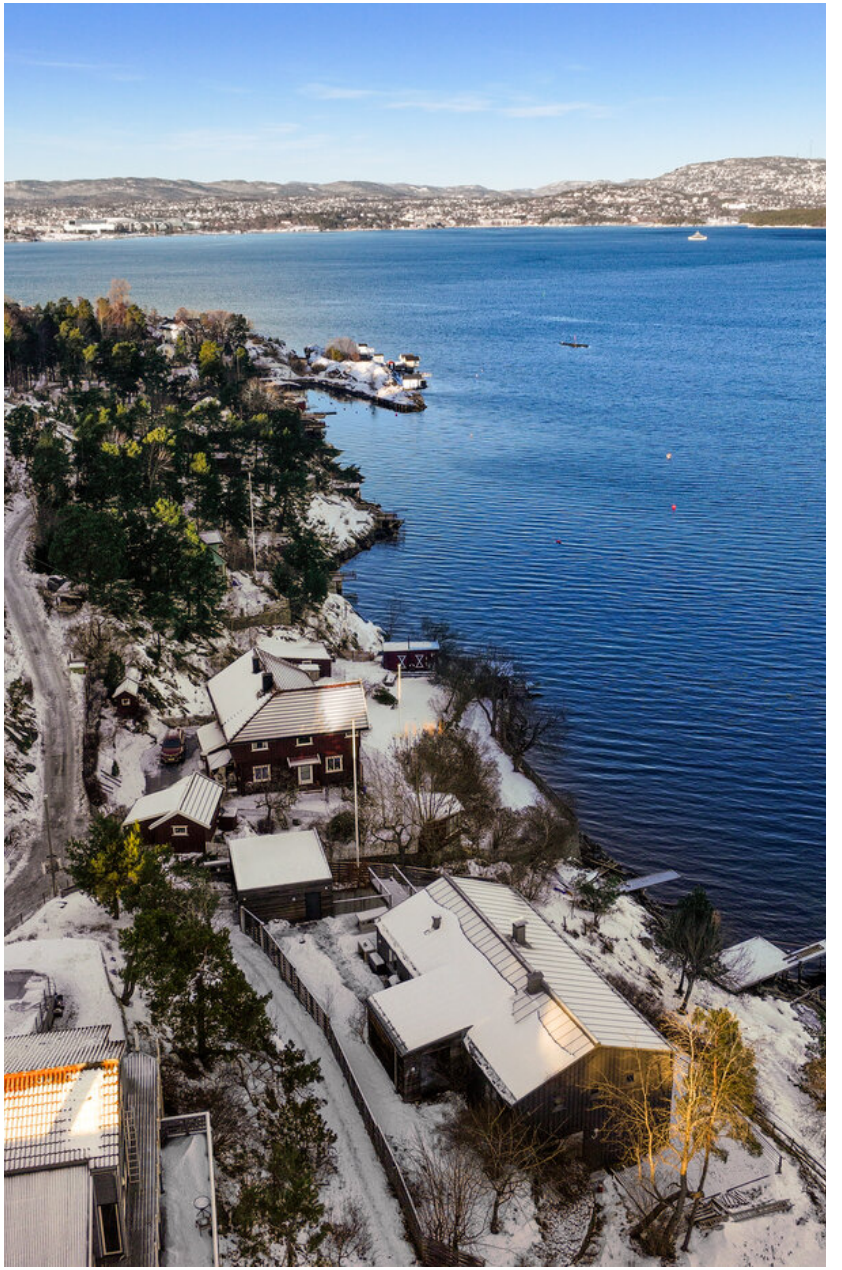


Plantegning underetasje

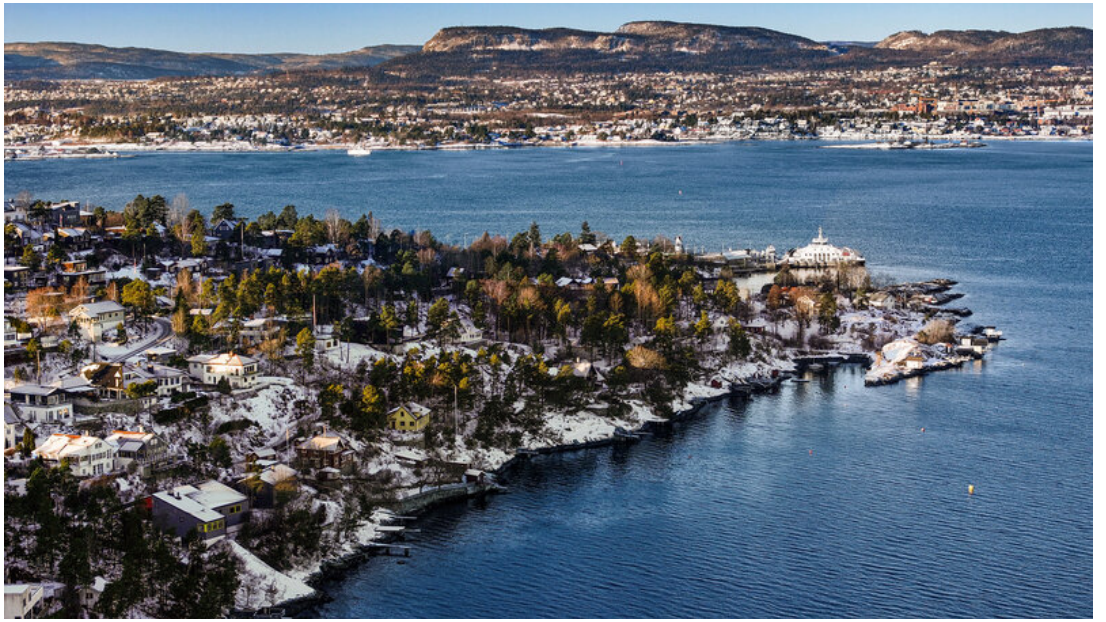


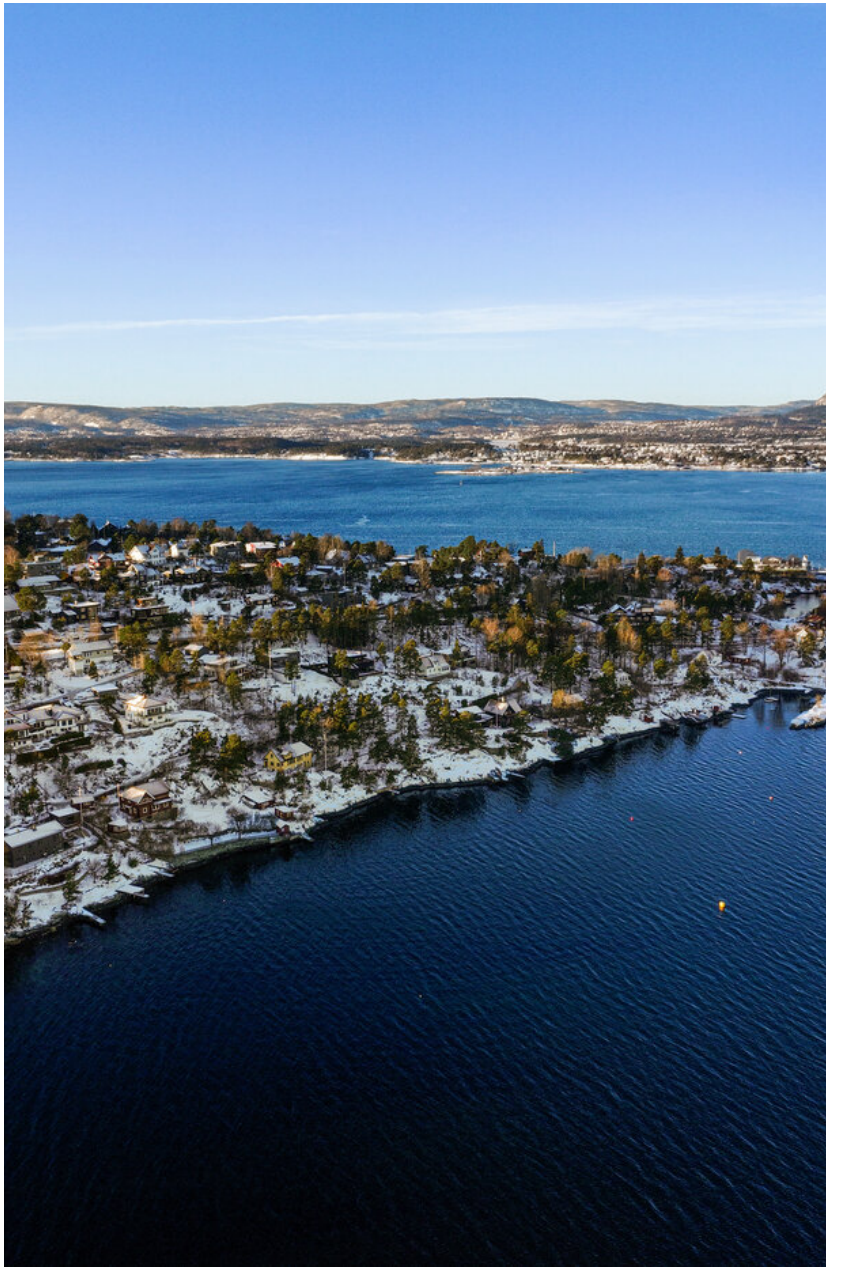













































SAMSUNG
























































62










Nesoddtangen

Informasjon

Lagveien 62

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0803/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN
Gnr 4, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Nesodden kommune

Selger
Per Olav Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
17 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
448 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
450 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
469 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
18 400 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
18 419 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1989

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 272 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 280 kvm
TBA: 141 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 130 kvm. Bad hybel, Vaskerom, Stue/kjøkken - hybel, Soverom - hybel, Entré - hybel, Gang, Kjellerstue, Soverom, Badstue, To boder, Innredet rom
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 141 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 142 kvm. Bad, Wc, Entré, Hall, Kjøkken, Stue, Gang, Tre soverom
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 80 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Boligen strekker seg over 2 plan:

- 1. etasje: Kjøkken, Stue, Tre soverom, Gang Bad, Wc, Entré og Hall
- Underetasje: "Vaskerom", Stue/kjøkken - hybel, "Soverom" - hybel, Bad hybel, Kjellerstue, Soverom, Gang, Badstue, To boder og Innredet rom

1. etasje:
Boligen har en romslig og lys hall som gir et svært godt førsteinntrykk! Et stort vindu sørger for godt lys og en innbydende atmosfære. Lagringsplass ivaretas i en stor plassbygget garderobeløsning. I tilknytning til hallen er det et praktisk gjestetoalett. Mellomgangen, som i dag har en plassbygget kontorløsning, kan enkelt tilpasses ulike behov.

Boligen har et stort sosialt oppholdsrom med kjøkken i åpen løsning mot spisestue og stue. Dette skaper en sosial og hyggelig sone for både hverdagsliv og sammenkomster med venner og familie. Fra stuen, som har store vindusflater, kan du nyte den fantastiske utsikten over Oslofjorden. Peisovnen i stuen tilfører varme og en lun stemning på kjølige dager. Det er god plass til sofaseksjoner, stuebord og mediemøblement. Stort kjøkken med rikelig med skap- og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy for ekstra oppbevaring og mer benkeplass. Spisestuen rommer et flott langbord - perfekt for bevertning av gjester og familie. Fra stue og kjøkken er det utgang til en lun og solrik terrasse, hvor du kan nyte utsikten og følge med på båtlivet. Herfra er det også trappeadkomst til garasje og hage. Videre inneholder etasjen tre gode soverom, alle med garderobeskap, og et stort flislagt bad fra 2011. Badet er utstyrt med to servanter med ettgreps blandebatteri, dusjnisje med glassvegg, badekar, toalett, og en plassbygget skyvedørsgarderobe.

Underetasje:
Underetasjen inneholder en praktisk TV-stue/ kjellerstue, soverom, "vaskerom", badstue og flere boder. Det er montert et stort vindu i veggen i badstuen for å maksimere utsikten over fjorden. I tillegg er det en egen, separat del med egen inngang. Denne består av entré, stue/kjøkken, "soverom" og bad/wc. Arealet leies i dag ut, men er ikke søkt godkjent som egen utleieenhet hos Plan- og Bygningsmyndighetene. Den separate delen kan enkelt integreres i hoveddelen av boligen. Det gjøres oppmerksom på at soverommet som inngår i utleiedelen, samt vaskerommet, ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Fra underetasjen er det utgang til store terrassearealer med flere soner som vender mot fjorden. Her er det godt med plass til utemøbler, beplantning, grill og folk. Eiendommen har også tinglyst båtplass på egen grunn.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad hybel / Underetasje)
Dusj med faste felt og dør i plast, servant og klosett. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Underetasje)
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er ikke vanntett sjikt i gulvet. Det var heller ikke vanlig i vaskerom bygget mot grunnen på denne tiden. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Fast inventar (Bad / 1. etasje)
Plassbygget og flislagt baderomsinnredning og benkeplate, samt skapfronter i tre. Innfelt speil over servanter. Skyvedørsgarderobe med speilfronter til side for dusjen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
Dusjgarnityr til side for klosettet, to servanter nedfelt i benkeplaten og klosett. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Utvendig kledning
- Yttervegger er kledd med stående malt trepanel på original del av huset. Det er enkelte sprekkdannelser som følge av værslitasje, spesielt på fasaden ut mot øst og sør. Det er noe råte i enkelte bord over vinduer og dører på disse 2 fasadene. Det anbefales å skifte ut disse bordene. Kledningen har fått kappilært oppsug fra vannbrett over vinduer/dører. Det er ikke gitt TG 3 på alt panelet av den grunn, men TG 3 gjelder for disse bordene, og det bør påregnes å skifte ut enkelte bord.

- Takkonstruksjon
Saltak i trekonstruksjon. Taket er bygget med lufting i gesimser. Innvendig på loftet hvor tak flate taket møter skråtaket over ytterveggene skal det være luftespalte uten isolasjon. På dette loftet er det isolert helt ut mot takplatene, og denne spalten er derfor tettet. Det anbefales å fjerne noe av denne isolasjonen for å ivareta luftingen.

- Utvendig beslag
Takrenner og nedløp i sink. Takrenner og nedløp ble i følge forrige salgsprospekt skiftet i 2011. Nedløp er avsluttet direkte på terrassen i underetasjen. Disse burde vært ført under terrassen og ut i skråningen mot fjorden.

- Ytterdører
Underetasje: Ytterdør fra byggeår til hybeldel. Terrassedør med tolags isolerglass fra byggeåret til kjellerstue. Enkel boddør fra byggeåret i indre del av bod, som benyttes som inngang fra uteområde til badstuen. 1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass fra byggeåret i stuen, og tilsvarende doble dører i kjøkkenet.

- Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Rekkverk og annen fallsikring
Terrasser i begge etasjer har rekkverk med rammeverk i tre og tau mellom rammeverket. Utvendig trapp mellom terrasser mangler rekkverk. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. På disse terrassene og trappen det ikke tilstrekkelig fallsikring. Det anbefales at forholdet utbedres.

- Gulv på grunn
Støpt betonggulv på grunn. Gulvene er foret opp og belagt med gulvbord i hybeldel og oppholdsrom i hoveddel. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en

risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Fuktindikator er benyttet på betong i boder, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Ledningsnett for vann i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret.
Hovedstoppekran er montert i vaskerommet. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør for vann og plastrør for avløp til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør.
Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Varmtvann
Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2013, montert i vaskerommet. Berederen har forsyning til hoveddel av boligen. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av omtrentlig samme dato, montert i vaskerommet. Berederen har forsyning til hoveddelen. Varmtvannsberederen er på 2300 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling i 2013 var 2 000 W. Den minste berederen er montert på samme kurs/stikkontakt, og har skjøteledning i tillegg. Det bør monteres faste tilkoblinger til begge berederne.

- Ventilasjon
Underetasje: Det mangler friskluftsventil på yttervegger i kjellerstue, soverom, innredet rom og bod.

- Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på opprinnelig del av bygningen. Kursoversikten på skapet i hybeldelen er delvis avrevet. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent innstallatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. I denne boligen foreligger det ikke samsvarserklæring på arbeidene utført i 2010. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkkeninnredning
- 1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål. Ventilator avtrekk over yttertak. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Hybeldel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegg.
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje på begge innredningene.

- Overflater på innvendige gulv
Gulvbord i hallen, stuen og kjøkkenet. Gulvene har bruksslitasje og er derfor vurdert til TG 2.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Generelle opplysninger (Bad hybel / Underetasje) – utbedring estimert til kr. 250 000 – 350 000,-
Badet er fra byggeåret. Gulv: Fliser på betong. Sluk i plast. Vegger: Fliser i dusjen og malt panel forøvrig. Det er påvist noe sprekker og misfarging i fuger i dusjen, samt antydning til løse fliser. Forholdet er som regel en indikasjon på at badet har oppnådd forventet
brukstid, og har blitt påvirket av fuktpåkjenning gjennom tiden. Det anbefales at badet rehabiliteres, da det gir forhøyet risiko for utvikling av fuktskade dersom det fortsettes å benyttes slik det står nå. Det er ikke synlig membran i sluket, I denne typen sluk, burde det vært synlig fukttett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluket. Rehabiliteringen omfatter ikke utskifting av sanitærutstyr eller fast inventar. Det innbærer gulv- og veggkonstruksjon, nye tettesjikt, overflater, rør- og el. anlegg.

- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – utbedring estimert til kr. 350 000 – 450 000,-
Badet er fra byggeåret. Gulv: Fliser på betong. Nedsenket felt i dusjen med lokalt fall, fallet i dusjen er noe for svakt. To sluk på hoveddel av badet, og ett sluk i dusjen. Slukene er i plast fra byggeåret. Vegger og hulltaking: Flislagte overflater. Tilstandsvurdering: Gulv: Det er benyttet bygningsplast som fukttet sjikt. Dette er ikke tilstrekkelig og gir risiko for fuktskader. Vegger: Det er lagt fliser på overflatene, trolig fra byggeåret. Hulltaking er utført i følgende rom: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk
på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 28 % frefibermetning i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes. Badet bør rehabiliteres i sin helhet, for å unngå videre utvikling av fuktskaden i dusjen. Rehabiliteringen omfatter ikke utskifting av sanitærutstyr eller fast inventar. Det innbærer gulv- og veggkonstruksjon, nye tettesjikt, overflater, rør- og el. anlegg.

- Drenering – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
Drenering, fuktskring av grunnmuren og terrenget på motstående side av entreen i forhold til inngangen (utenfor soverommet i hybeldelen) Hva gjelder dreneringen på denne delen, så synes denne å være av eldre dato. Dette er basert på utvendige terrengforhold og dels synlig grunnmursplast på utside av grunnmuren. Noe feil fall utvendig mot grunnmuren hvor det er soverom i hybeldel. Forholdet gir ekstra fuktpåkjenning mot bygningen på denne veggen, som blir tilstøtende soverommet i hybeldelen. Det bør etableres fall på terrenget bort fra bygningen, og denne delen bør dreneres. Punktet har sammenheng med pkt "hulltaking i kjellervegg". TG: 3

- Ytterdører – utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-
Ytterdør til utvendig bod. Døren har løsnet i øvre hengsel, og kan falle ut ved åpning av døren. Døren må utbedres.

- Vinduer – utbedring estimert til kr. 20 000 – 30 000,-
Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har noe råde i nedre del av karmen, og bør derfor skiftes ut. Forholdet kommer av fuktpåkjenning fra vær og vind.

- Hulltaking kjellervegg – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
Hulltaking er utført i følgende rom: Soverom i hybeldel. Det ble påvist fukthet i veggen bak laget med plast. Veggene i soverommet under utvendig terreng er i Leca, og foret ut på innsiden med trelekter, isolasjon, diffusjonstett plast og panel. Denne typen oppbygging medfører risiko for fuktskader, da eventuell fukt i

veggene ikke kan transporteres inn i rommet, da det stoppes av plasten. Det anbefales at utlektingen fjernes og det benyttes materialer som ikke er organiske, dersom det er ønskelig at veggene skal være isolert.
Utbedring: Innvendig panel, plast og isolasjon fjernes, og muren pusses og males med diffusjonsåpne produkter.

- Overflater på innvendige gulv – utbedring estimert til kr. 15 000 – 20 000,-
Underetasje: Fliser i entreen. Det er noe sprekker i fuger, og enkelte fliser har løsnet noe. Forholdet kommer av et underlag som har noe for mye svikt, og vibrasjoner får flisene til å løsne. Det anbefales å fjerne flisene, og legge de på nytt med et noe stivere underlag.

Totalestimat utbedringer: kr. 740 000 – 1 065 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Fundamenter
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell
befaring.

- Annet
Sentralstøvsuger er montert i bod i underetasjen, med uttak i begge etasjer.
Tilstandsvurdering: Anlegget er ikke vurdert.

- Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Underetasje
Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av gulvet. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Frittliggende garasje over 2 plan oppført i 2011. Det er biloppstilling for 2 biler i 1. etasje. Underetasje med stort innredet rom og bod.

Modernisering og påkostninger

I 2010 ble det utført en større oppgradering på eiendommen med nytt garasjebygg med dobbel garasje i 1. etg og et treningsrom samt en bod i underetasjen. Boligens underetasje ble tilbygget med en badstue med innvendig adkomst, og en bod med utvendig atkomst fra terrassen. Boligen ble også tilbygget med entré i 1. etg og en støttemur mot sjøen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
- År 2015

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
- Gjensidige

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Takstmann som har laget tilstandsrapporten opplyste at det var svak fuktighet i dusjveggen på badet. Videre at det er antydning til fukt i sokkelveggen i hybelleiligheten, men at dette best korrigeres ved å fjerne panelvegg og behandle murveggen direkte med en type murprimer. Vegge vil få naturlig lufting på den måten og fukt forsvinner mente han.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Skiftet septiktank og lagt inn ny pumpe. 2020. Terrasse bygget og lagt inn lem i terrassen.
Arbeid utført av Brødrene Hansen Graveservice AS og Olso Pumpeservice.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Skifte en del lampeuttak, nye lamper på bad og vaskerom, skiftet en del spotlys og lagt om til LED. Satte opp Zaptec i garasjen.
Arbeid utført av Elektropartner AS.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja. El-anlegg sjekket når Elektropartner gjennomførte arbeider i november 2023.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Ja. 2 rom med kjøkkenkrok, mindre bad, egen terrasse, egen inngang, vaskemaskin og tørketrommel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Ja. En pågående diskusjon med kommunen angående brygge bygget i 1994 som medfulgte huset ved kjøpet i 2015. Bryggen ble revet ved fortøyning av arbeidsbåter engasjert av kommunen i forbindelse med undervanns-rørlegging forbi eiendommen.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Betongfundamenter. Det er opplyst i forrige salgsoppgave at bygningen er drenert i 2011. Dersom det er drenert i forbindelse med byggingen i 2010, gjelder det rundt entreen og mellom entreen og garasjen. Drenering, fuktskring av grunnmuren og terrenget på motstående side av entreen i forhold til inngangen (utenfor soverommet i hybeldelen) synes å være av eldre dato basert på utvendige terrengforhold og dels synlig grunnmursplast på utside av grunnmuren. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel på original del av huset. Liggende panel i på tilbygget del med entre, og fasader utenfor terrasse i underetasjen mot nord, og fasade på tilbygget del av underetasjen. Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med plater. Takrenner og nedløp i sink.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
I henhold til byggemeldte tegninger er det etablert en hybeldel i boligen. Det er

imidlertid krav til gjennomgående adkomst mellom hybeldel og hoveddel for at det skal kunne klassifiseres som en hybel. Døren mellom hoveddelen og hybelen ble kledd igjen i regi av tidligere eier. Hybelen blir derfor nå å anse som en utleiedel som er fysisk adskilt fra hoveddelen. Å etablere en slik selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis. Ved å tilbakeføre en dør mellom enhetene, vil utleiedelen igjen bli en lovlig hybel.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Soverommet i hybelen er opprinnelig byggemeldt som ikke utsprengt/ pumperom. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Badstueovn i badstuen. Varmekabler i wc og entré i 1. etasje. Peisovn i stue i 1. etg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk som kostet kr. 51.326,- i 2024. Dette var inkludert lading av el-bil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 356,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 5 154,32,-
- Feiing: 468,80,-
- Renovasjon: 3 648,00,-
- Vann: 5 084,60,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Kr 1 500,- pr. år
Husstander i Lagveien er medlem i veilaget

Vannavgift

Det er vannmåler på eiendommen. Vannforbruk i 2023 utgjorde 87 m^3 (kubikkmeter). Vannforbruk faktureres gjennom de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 199 641,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 798 565,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 049 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Nesodden kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger idyllisk til med panoramautsikt, helt nede i fjæresteinene på fredelige Nesoddtangen. Her kombineres en landlig atmosfære med en svært sentral beliggenhet. Det er kun en kort spasertur til Nesoddtangen Brygge, hvor båt og hurtigbåt tar deg til Aker Brygge og Lysaker på kort tid.

Området er populært, barnevennlig og rolig, med beliggenhet i en blindvei. Her finner du et godt etablert nabolag med eneboliger i variert alder. Fraværet av gjennomgangstrafikk gir en fredfull hverdag, akkompagnert av bølgeskvulp og badeglede. Fra eiendommen har du fri utsikt mot innseilingen til Oslo, byen og fjorden – fra Snarøya i vest til Svartskog i øst. Utsikten byr på et levende og stadig skiftende bilde. Fra terrassen, hagen eller stuevinduet kan du følge sjølivet, regattaer og naturens puls. Rådyr rusler gjerne forbi kjøkkenvinduet, mens fugler svømmer i vannkanten

Eiendommen har direkte tilknytning til den vakre kyststien, som strekker seg fra Tangen gård til Blylaget. Stien går langs Nesoddens østside gjennom svaberg, stier og små veier tett på sjøen. Den byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Det er også gangavstand til dagligvarebutikker, bussholdeplass, skoler, barnehager, Steinerskolen, offentlige badestrender og populære Hellviktangen. I nærheten finner du Oksval båthavn og Nesoddtangen gård, samt ridesenter, lysløyper og alpinanlegg, alt innen 5-10 minutters rekkevidde.

Tangen sentrum ligger like ved og tilbyr et kommunesenter med bibliotek, ungdomsskole, fritidsklubb, helsestasjon og kommuneadministrasjon. Tangen Nærsenter har de fleste servicetilbud, inkludert butikker, vinmonopol, frisør, post og bank.

I tillegg kan nærområdet friste med Berger idrettsstadion og flere lysløyper som er ideelle for langrenn, løping, sykling og turgåing.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.11.1986.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig/ garasje/ rehabilitering av støttemur datert 14.04.2014.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er rekvirert byggemeldte tegninger fra Nesodden kommunen i forbindelse med oppføringen av bygget samt ved etablering av ny garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp fra 2009-2010.

Det er avdekket følgende avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning/ rombruk:
- Baderom i 1. etasje er utvidet fra tidligere adskilt byggemeldt bad og vaskerom
- Dør mellom hybeldel og hoveddel er foret inn
- Det er etablert et soverom (tilhørende hybeldelen), et vaskerom og to boder i areal som opprinnelig er byggemeldt som "ikke utsprengt/ pumperom"
- Etablert en kjellerstue og et soverom i tidligere byggemeldt hobbyrom
- Etablert et påbygg med en badstu med innvendig adkomst

Det er ikke avdekket noen søknad om bruksendring for soverom og vaskerom i underetasjen. Både soverom og vaskerom klassifiseres som rom for varig opphold. Rommet som benyttes som soverom i hybelen, kan derfor ikke leies ut som et soverom. Hobbyrom er i utgangspunktet et rom for varig opphold. Dette innebærer at kjellerstuen og soverom nr. 2 i underetasjen er godkjent som rom for varig opphold.

Det gjøres oppmerksom på at tidligere adkomst mellom hybeldel og hoveddel er "foret" igjen. For en hybeldel er det krav til intern tilgang til hoveddel. Arealet som i boligen er utleid av nåværende eier er ikke søkt godkjent som egen utleieenhet hos Plan- og Bygningsmyndighetene. Denne delen kan lett integreres i hoveddelen ved å tilbakeføre en dør mellom enhetene.

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger/ ferdigattest som inkluderer annekset i underetasjen av garasjen. I henhold til byggemeldte tegninger av garasjen skulle det være en støttemur som fundament rundt hele garasjen. Dette kan innebære at annekset ikke er lovlig oppført.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Avløpspumpe og kum er bygget under terrassen, og dette er skiftet i regi av dagens eier. Adkomst via privat vei. Eiendommen er en del av et veilag. Det betales en årlig velavgift på kr. 1.500,-, og ca. 4.000,- per år for snømåking.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i kommuneplan for 2022-2046.
Id: KP2021
Navn: Kommuneplan 2022–2046
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.12.2022

Delareal: 1 037 m
Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Områdenavn: LS

Delareal: 2 m
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn: LNF

Delareal: 10 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3212/4/50:
10.03.1920 - Dokumentnr: 900303 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet.
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde

30.12.1958 - Dokumentnr: 4845 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver:ODD BUHRE
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har tinglyst båtplass på egen grunn

17.04.1986 - Dokumentnr: 4212 - Bestemmelse om veg
Refusjonsplikt til kommunen
Bestemmelse om vann/kloakkledning

26.10.2021 - Dokumentnr: 1337844 - Jordskifte

Saken gjelder eiendomsrett, veirett og grensefastsetting
Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET
Oslo og Østre Vikes Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Flere eiendommer har hatt tilgang til badehustomter/strandparseller siden 1920-tallet. Det var en pågående diskusjon mellom kommunen som eier av gnr. 4 bnr. 1 og følgende eiendommer; gnr. 4 bnr. 71, gnr. 4 bnr. 77 og gnr. 4 bnr 109, om hvorvidt disse eiendommene hadde eiendomsrett til strandparsellene, eller om bruken av strandparsellene skulle betraktes som en bruksrett på areal tilhørende kommunen. Se vedlagt kart i servitutten "Jordskifte" som viser grenser og eierskap til ulike tomter i strandsonen.

17.01.2025 - Dokumentnr: 63137 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.01.1915 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3212 Gnr:4 Bnr:1

21.04.1989 - Dokumentnr: 3606 - Grensejustering

05.06.2007 - Dokumentnr: 447832 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0216 Gnr:4 Bnr:799

01.01.2020 - Dokumentnr: 1759786 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:4 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 1128 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:4 Bnr:50

10.03.1920 - Dokumentnr: 900303 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:4 Bnr:1

27.10.2003 - Dokumentnr: 10128 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:4 Bnr:77
Bruksrett
til ca 10m2 til kyststi
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Eier av eiendommen gnr. 4 bnr. 50 gis bruksrett til ca. 10 kvm av gnr. 4 bnr. 77 slik det fremgår av skissen som er vedlagt den tinglyste heftelsen. Området skal benyttes til opparbeidelse av kyststi, samt rett til å vedlikeholde kyststien. Servitutten, samt skissen, ligger også vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Under arbeider i forbindelse med undervanns-rørlegging forbi naboeiendommen, ble bryggen på eiendommen revet ved fortøyning av arbeidsbåter engasjert av kommunen. Da bryggen skulle erstattes, ble det avdekket at det ikke forelå godkjenning for oppføringen av bryggen på tidlig 90-tallet. Kommunen har derfor ikke ønsket å erstatte bryggen. Selger er i dialog med kommunen. Det kreves godkjent søknad hos plan- og bygningsetaten for re-etablering av brygge.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 179 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 40 973,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 297 473,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. februar 2025

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Lagveien 62

Lagveien 62

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 595 elever, 30 klasser	**22 min** 1.6 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden ... 303 elever, 22 klasser	**6 min** 3 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 ... 282 elever, 20 klasser	**20 min** 1.5 km
Nesodden videregående skole 750 elever	**8 min** 3.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	**26 min** 21.7 km

Ladepunkt for el-bil

Nesoddtangen Brygge - Nesodden...	**11 min**

Offentlig transport

Tangen terrasse Totalt 7 ulike linjer	**6 min** 0.4 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	**37 min** 29.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

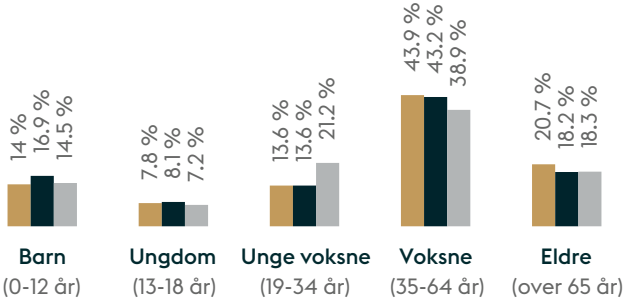
Barnehager

Solsikken Steinerbarnehage (1-... 70 barn	**17 min** 1.2 km
Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	**16 min** 1.2 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	**23 min** 1.8 km

Dagligvare

Meny Tangen	**18 min**
Kiwi Flaskebekk	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/Tangenlaget	1 212	496
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Båt/ferge
- Egen bil

Sport

Tangenåsen ungdomsskole	17 min
Nesoddtangen skole ballbinge	17 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	24 min

«Polig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LAGVEIEN 62, 1450 NESODDTANGEN

Gnr: 4 Bnr: 50 3212 NESODDEN kommune.
Selveier enebolig



Dato befaring:	13/01/2025
Utskriftsdato:	06/02/2025
Oppdragsnummer:	97429
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Rikelig med terrasser og uteområder.

Garasje i betong- og trekonstruksjon med treningsrom og bod i underetasjen.

Standard
Boligen er normalt vedlikehold, hovedsakelig med standard fra byggeåret.

Oppgraderinger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

i 2010 ble boligen tilbygget med entre i 1. etasje, samt badstue og utebod i underetasjen.

Det ble også bygget uteområder med støpte sidevegger, garasjebygningen med treningsrom og bod i underetasjen. og dobbel garasje i 1. etasje.

Terrassen utenfor underetasjen er bygget i regi av dagens eier.
Avløpspumpe og kum er bygget under terrassen, og dette er skiftet i regi av dagens eier.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad hybel / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Underetasje)
- Fast inventar (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Rekkverk og annen fallsikring
- Gulv på grunn
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad hybel / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 350 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 350 000 – 450 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 30 000,-*
- Hulltaking kjellervegg – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Overflater på innvendige gulv – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 740 000 – 1 065 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Per Olav Karlsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Per Olav Karlsen ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning og avløpspumpe.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3212 NESODDEN Gnr: 4 Bnr: 50
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1050
Hjemmelshaver:	Per Olav Karlsen
Adresse:	Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/01/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	09/01/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er tilsendt fra Nesodden kommune via eiendomsmegler		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1989

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	138	100	38
1. etasje	142	142	0
Sum bolig:	280	242	38

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad hybel, Vaskerom, Stue/kjøkken - hybel, Soverom - hybel, Entré - hybel, Gang, Kjellerstue, Soverom, Badstue, Innredet rom	To boder, Ekstern bod
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Hall, Kjøkken, Stue, Gang, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	130	8	0	141
1. etasje	142	0	0	80
Sum bolig:	272	8	0	221
Sum BRA:	280			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad hybel, Vaskerom, Stue/kjøkken - hybel, Soverom - hybel, Entré - hybel, Gang, Kjellerstue, Soverom, Badstue, To boder, Innredet rom	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Hall, Kjøkken, Stue, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2010

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	33	0	33
Underetasje	26	0	26
Sum bolig:	59	0	59

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom
Underetasje		Treningsrom, Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	33	0	0
Underetasje	0	26	0	0
Sum bolig:	0	59	0	0
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	
Underetasje		Treningsrom, Bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det ligger fundamenter for en brygge i rett ved stranden. Det var tidligere en brygge bygget på 1990-tallet. Den ble ikke søkt om den gangen den ble bygget, og var i så måte ikke godkjent.
Under arbeider i forbindelse med naboeiendommen, rev arbeidere bryggen ved uhell. Da den skulle erstattes, ble det oppdaget at det ikke forelå godkjenning for oppføringen, og bryggen ble ikke erstattet.
Dersom bryggen skal re-etableres kreves det godkjent søknad hos plan- og bygningsetaten.

Lovlighet

Beskrivelse: I 2010 var det utført en stor oppgradering på eiendommen.
Det ble bygget nytt garasjebygg med dobbel garasje i 1. etasje, samt et treningsrom og bod i underetasjen. Garasjens underetasjeI er oppført i en betongmur. Selve betongmuren er også en del av ytterveggene for tilbygget del av boligen i underetasjen.

Boligens underetasje er tilbygget med badstue med innvendig adkomst, og en bod med utvendig adkomst fra terrassen. Boligen ble også tilbygget med entre i 1. etasje.

Det ble også etablert støttemurer mot sjøen.

I byggesøknader for eiendommen i 2009, er det kun søkt om oppføring av en ny garasje og tilbygging av inngangsparti/entre.

Garasjens underetasje, støttemuren som knytter boligen og garasjen sammen, uteboden og badstuen er ikke byggesøkt, og derfor heller ikke godkjent hos bygningsmyndighetene.

Underetasje:
I underetasjen er det ikke foretatt søknad for endring etter byggeåret. I tegning fra opprinnelig byggesøknad er det en del avvik i forhold til dagens etablerte rom.
Hele den indre delen av etasjen, som nå er et soverom, vaskerom og boder, er merket som "ikke utsprengt/pumperom".
Dagens kjellerstue er godkjent som hobbyrom.
Dagens stue/kjøkken, entre og bad i hybeldelen er betegnet som "hybel" på tegningen.

Det er i dag etablert en leilighet i kjelleren, ved at den opprinnelige hybelen er avdelt med tett vegg mot hoveddelen. Den avdelte delen består av entre, stue/kjøkken, bad og soverom, og er således å betegne som en leilighet. Da forholdet ikke er godkjent er det ikke tillatt å leie ut denne delen av boligen som en leilighet.

I denner rapporten er rom og arealer beskrevet slik dette fremstod under befaringen, uavhenging om det er godkjent eller ikke.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er opplyst i forrige salgsoppgave at bygningen er drenert i 2011.

Utvendig er det ingen deler av dreneringen som er synlig på grunn av snø og terrasser.

Alder på drenering er ikke kjent, annet enn opplysninger fra forrige salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Basert på innvendige forhold i den største delen av bygningen, kan dette være riktig, men det er ikke kjent. Dersom det er drenert i forbindelse med byggingen i 2010, gjelder det rundt entreen og mellom entreen og garasjen.

Det ble benyttet fuktindikator på grunnmurens innside i boder og det ble ikke påvist forhøyde indikasjoner på fuktighet.

Tilstandsvurderingen er basert på opplysningene om at bygningen er drenert i 2011, og at det ikke er påvist indikasjoner på fuktighet. TG: 1

Drenering

Beskrivelse: Drenering, fuktskring av grunnmuren og terrenget på motstående side av entreen i forhold til inngangen (utenfor soverommet i hybeldelen)

Tilstandsvurdering: Hva gjelder dreneringen på denne delen, så synes denne å være av eldre dato. Dette er basert på utvendige terrengforhold og dels synlig grunnmursplast på utside av grunnmuren.

Noe feil fall utvendig mot grunnmuren hvor det er soverom i hybeldel. Forholdet gir ekstra fuktpåkjenning mot bygningen på denne veggen, som blir tilstøtende soverommet i hybeldelen.

Det bør etableres fall på terrenget bort fra bygningen, og denne delen bør dreneres.

Punktet har sammenheng med pkt "hulltaking i kjellervegg". TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i lettklinkerbetong på opprinnelig del av bygningen.
Støpt betong på grunnmuren med tilbygget del av boligen, med treningsrom og garasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i underetasjen fasade mot øst, samt delvis sør og nord. Hele 1. etasje har tilsvarende yttervegger.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel på original del av huset.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte sprekkdannelser som følge av værslitasje, spesielt på fasaden ut mot øst og sør.
Det er noe råte i enkelte bord over vinduer og dører på disse 2 fasadene. Det anbefales å skifte ut disse bordene. Kledningen har fått kappilært oppsug fra vannbrett over vinduer/dører.

Det er ikke gitt TG 3 på alt panelet av den grunn, men TG 3 gjelder for disse bordene, og det bør påregnes å skifte ut enkelte bord. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Liggende panel i på tilbygget del med entre, og fasader utenfor terrasse i underetasjen mot nord, og fasade på tilbygget del av underetasjen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Krypeloft med adkomst via hallen i 1. etasje.

Det er gangbart gulv på midtre delen av loftet.

Tilstandsvurdering: Taket er bygget med lufting i gesimser. Innvendig på loftet hvor tak flate taket møter skråtaket over ytterveggene skal det være luftespalte uten isolasjon. På dette loftet er det isolert helt ut mot takplatene, og denne spalten der derfor tettet. Det anbefales å fjerne noe av denne isolasjonen for å ivareta luftingen.

Det var ikke synlige merker etter fuktighet på loftet under befaringen.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med plater.
Tekkingen ble i følge forrige salgsprospekt skiftet i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i sink.

Takrenner og nedløp ble i følge forrige salgsprospekt skiftet i 2011.

Tilstandsvurdering: Nedløp er avsluttet direkte på terrassen i underetasjen. Disse burde vært ført under terrassen og ut i skråningen mot fjorden. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Underetasje: Ytterdør fra byggeår til hybeldel. Terrassedør med tolags isolerglass fra byggeåret til kjellerstue. Enkel boddør fra byggeåret i indre del av bod, som benyttes som inngang fra uteområde til badstuen.
1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass fra byggeåret i stuen, og tilsvarende doble dører i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør (skyvedør) med trelags isolerglass, montert i treningsrom.
Ytterdør og sidefelt i isolerglass av nyere dato i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Ytterdør til utvendig bod.

Tilstandsvurdering: Døren har løsnet i øvre hengsel, og kan falle ut ved åpning av døren.
Døren må utbedres. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret,

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Hybeldel stue:
Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Vinduene har noe råde i nedre del av karmen, og bør derfor skiftes ut.
Forholdet kommer av fuktpåkjenning fra vær og vind. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-30 000,-

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass av nyere dato i entreen og badstuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra underetasje og hybeldelen, ca. 141 m².
Det er adkomst til treningsrom, badstuen og utvendig bod fra terrassen.
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entreen, stuen og kjøkkenet, ca. 80 m².
Fra terrassen er det også adkomst til garasjen.

Tilstandsvurdering: Terrassene var i hovedsak dekket med snø under befaringen, som gjør det krevende å vurdere tilstanden.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder.

Terrassene er bygget i 2010. Nedre del av terrasse utenfor underetasjen er bygget i 2015. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Terrasser i begge etasjer har rekkverk med rammeverk i tre og tau mellom rammeverket.

Utvendig trapp mellom terrasser mangler rekkverk.

Tilstandsvurdering: For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

PÅ disse terrassene og trappen det ikke tilstrekkelig fallsikring. Det anbefales at forholdet utbedres. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
Stue/kjøkken og soverom i hybeldel, samt kjellerstue, gang og soverom i hoveddel.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Gulvene er foret opp og belagt med gulvbord i hybeldel og oppholdsrom i hoveddel.

Tilstandsvurdering: Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.

Fuktindikator er benyttet på betong i boder, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Det er i følge eier ikke krypekjeller i boligen.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå i soverom - hybel er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: Soverom i hybeldel.
Det ble påvist fukthet i veggen bak laget med plast.

Tilstandsvurdering: Veggene i soverommet under utvendig terreng er i Leca, og foret ut på innsiden med trelekter, isolasjon, diffusjonstett plast og panel.
Denne typen oppbygging medfører risiko for fuktskader, da eventuell fukt i veggene ikke kan transporteres inn i rommet, da det stoppes av plasten.

Det anbefales at utlektingen fjernes og det benyttes materialer som ikke er organiske, dersom det er ønskelig at veggene skal være isolert.
Utbedring:
Innvendig panel, plast og isolasjon fjernes, og muren pusses og males med diffusjonsåpne produkter. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Generelt:
Pipe i lettklinkerbetong i kjellerstuen og hovedstuen i 1. etasje. Feieluke i underetasje.
Pipe er helbeslått over yttertak.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret.
Hovedstoppekran er montert i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør for vann og plastrør for avløp til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggetet har i dette tilfellet overstiget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2013, montert i vaskerommet. Berederen har forsyning til hoveddel av boligen.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av omtrentlig samme dato, montert i vaskerommet. Berederen har forsyning til hoveddelen.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2300 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling i 2013 var 2 000 W.
Den minste berederen er montert på samme kurs/stikkontakt, og har skjøteledning i tillegg.

Det bør monteres faste tilkoblinger til begge berederne.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i skap på soverommet i hybeldelen.
Det er ikke montert automatisk vannstopper, men det var heller ikke et krav da det ble laget opplegg for vaskemaskinen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje

Tilstandsvurdering: Underetasje:
Det mangler friskluftsventil på yttervegger i kjellerstue, soverom, innredet rom og bod.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekksanlegg montert på loftet, tilknyttet våtrom, wc og kjøkken i boligen. Friskluftsventiler på yttervegger i alle soverom og stue i 1. etasje, samt hybeldel i underetasjen.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret.

TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Underetasje
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Panelovner er løse og derfor ikke vurdert.

Tyder

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i omkledningsrommet i 1. etasje.

Hybeldel:
Sikringstavle med automatsikringer fra byggeåret, montert i entreen.

Bod under garasje:
Sikringstavle med jordfeilautomater med fordeling til garasjebygget. Kursoversikten samsvarer med antall kurser.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår i opprinnelig del, og fra byggeåret i tilbygg for tilbygde deler av eiendommen.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på opprinnelig del av bygningen.

Kursoversikten på skapet i hybeldelen er delvis avrevet.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent innstallatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

I denne boligen foreligger det ikke samsvarserklæring på arbeidene utført i 2010.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Underetasje:
Badstueovn i badstuen.

Varmekabler i wc og entre i 1. etasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, kjøkken, entre, gang og alle soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps innvendig trapp i tre med repos.
Rekkverk, trapper og håndløpere i malt tre.
Trappen er fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål. Ventilator avtrekk over yttertak.
Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Hybeldel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje på begge innredningene. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Fliser i entre og gulvbord i hybeldel.
Gulvbord i ganger, kjellerstue, soverom, innredet rom og badstue. Betong i boder.
1. etasje: Gulvbord i alle soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Fliser i entreen.

Tilstandsvurdering: Det er noe sprekker i fuger, og enkelte fliser har løsnet noe. Forholdet kommer av et underlag som har noe for mye svikt, og vibrasjoner får flisene til å løsne.
Det anbefales å fjerne flisene, og legge de på nytt med et noe stivere underlag. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 15 000-20 000,-

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Gulvbord i hallen, stuen og kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Gulvene har bruksslitasje og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Malt panel i hybeldel.
Eksponert lettklinkerbetong i boder.
Badstuepanel i badstuen.
Malt brystningspanel, malte plater og malt panel i kjellerstue, soverom, ganger og innredet rom.

1. etasje:
Sparklet og malte plater i hovedsoverom, entreen, hallen og wc- rommet. Malt panel forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Malt panel i hybeldel.
Panel i boder, vaskerom og badstue.
Malt panel i kjellerstue, soverom, ganger og innredet rom.
1. etasje:
Sparklet og malte plater i hovedsoverommet, entreen, hallen og wc-rommet. Malt panel i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje:
Profilerte og umalte innvendige dører fra byggeåret.
1.
Dobbel skyvedør med glassfelt mellom stuen og kjøkkenet.
Profilerte malte innvendige dører forøvrig.

Tilstandsvurdering: Enkelte av dørene henger noe i karmen. TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje:
Hyller i kjellerstuen.
1. etasje:
Plassbygget/tilpasset garderobeinnredning i hallen, med belysning i toppen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Annet

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er montert i bod i underetasjen, med uttak i begge etasjer.

Tilstandsvurdering: Anlegget er ikke vurdert. TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Gulv:
Fliser på betong. Sluk i plast.

Vegger:
Fliser i dusjen og malt panel forøvrig.

Tilstandsvurdering: Det er påvist noe sprekker og misfarging i fuger i dusjen, samt antydning til løse fliser. Forholdet er som regel en indikasjon på at badet har oppnådd forventet brukstid, og har blitt påvirket av fuktpåkjenning gjennom tiden.
Det anbefales at badet rehabiliteres, da det gir forhøyet risiko for utvikling av fuktskade dersom det fortsettes å benyttes slik det står nå.

Det er ikke synlig membran i sluket, I denne typen sluk, burde det vært synlig fukttett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluket.

Rehabiliteringen omfatter ikke utskifting av sanitærutstyr eller fast inventar.

Det innbærer gulv- og veggkonstruksjon, nye tettesjikt, overflater, rør- og el. anlegg. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-350 000,-

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i plast, servant og klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Hulltaking bad – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stuen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Tyder

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke vanntett sjikt i gulvet. Det var heller ikke vanlig i vaskerom bygget mot grunnen på denne tiden.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning glatte fronter og laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av gulvet. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Tyder

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Gulv:
Fliser på betong. Nedsenket felt i dusjen med lokalt fall, fallet i dusjen er noe for svakt.
To sluk på hoveddel av badet, og ett sluk i dusjen.
Slukene er i plast fra byggeåret.

Vegger og hulltaking:
Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Gulv:
Det er benyttet bygningsplast som fukttet sjikt. Dette er ikke tilstrekkelig og gir risiko for fuktskader.

Vegger:
Det er lagt fliser på overflatene, trolig fra byggeåret.

Hulltaking er utført i følgende rom: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 28 % frefibermetning i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.

Badet bør rehabiliteres i sin helhet, for å unngå videre utvikling av fuktskaden i dusjen.

Rehabiliteringen omfatter ikke utskifting av sanitærutstyr eller fast inventar.

Det innbærer gulv- og veggkonstruksjon, nye tettesjikt, overflater, rør- og el. anlegg.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 350 000-450 000,-

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Plassbygget og flislagt baderomsinnredning og benkeplate, samt skapfronter i tre. Innfelt speil over servanter.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter til side for dusjen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjnisje med skillevegg i glass, og herdet glassdør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjgarnityr til side for klosettet, to servanter nedfelt i benkeplaten og klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tyder

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servantskap med skuff i heltre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: 1. etasje:
Dobbel garasje med dekke i betong.. Yttervegger i bindingsverk, men utvendig liggende malt panel. Åpen innvendig konstruksjon.
Bred leddport med elektrisk portåpner.
Ytterdør i siden med adkomst til terrassen.

Underetasje:
Gulv i betong med terrassobelegg. Grunnmur i betong med eksponerte betongoverflater.
Himlinger i betong.
Delevegg mellom treningsrom og bod i treverk med skyvedør. Veggen er ikke kledd mot siden til boden.

Bred skyvedør i glass i hele bredden fra treningsrommet til terrassen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0803/24

Selger 1 navn
Per Olav Karlsen

Gateadresse
Lagveien 62

Poststed
NESODDTANGEN

Postnr
1450

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 9
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 14-0803/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Takstmann som har laget tilstandsrapporten opplyste at det var svak fuktighet i dusjveggen på badet. Videre at det er antydning til fukt i sokkelveggen i hybelleiligheten, men at dette best korrigeres ved å fjerne panelvegg og behandle murveggen direkte med en type murprimer. Vegge vil få naturlig lufting på den måten og fukt forsvinner mente han.

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

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet septiktank og lagt inn ny pumpe. 2020. Terasse bygget og lagt inn lem i terrassen.
Arbeid utført av: Brødrene Hansen Graveservice AS og Olso Pumpeservice

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skifte en del lampeuttak, nye lamper på bad og vaskerom, skiftet en del spotlys og lagt om til LED. Satte opp Zaptec i garasjen.
Arbeid utført av: Elektropartner AS

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: El-anlegg sjekket når Elektropartner gjennomførte arbeider i november 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Zaptec

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0803/24

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 rom med kjøkkenkrok, mindre bad, egen terasse, egen inngang, vaskemaskin og tørketrommel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En pågående diskusjon med kommunen angående brygge bygget i 1994 som medfulgte huset ved kjøpet i 2015. Bryggen ble revet ved fortøyning av arbeidsbåter engasjert av kommunen i forbindelse med undervanns-rørlegging forbi eiendommen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0803/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0803/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Olav Karlsen	e2ea27d92959fd58836def7 32a08d75227a2b7ad	03.02.2025 12:51:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

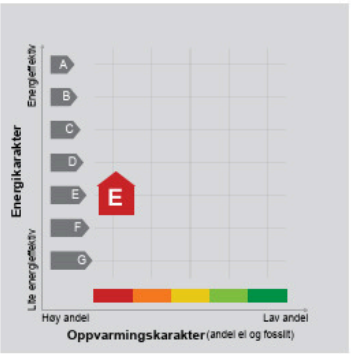
Document reference: 14-0803/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Lagvelen 62
Postnummer	1450
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6609953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76970
Dato	07.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	272
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

D-1

SITUASJONSKART

Nesodden kommune

Utarbeidet dato:27.03.2009

Målestokk:1:500 Ekvidistanse: 1 m

Gnr/Bnr: 4/50 Adresse: Lagveien 62

Areal: 1049 kvm Arealkilde:DEK

Kartgrunnlaget er fra grunnkartlegging i 2008
Koordinatsystem: EUREF89.
Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet. Eiendomsgrensene er av ulik kvalitet, se tegnforklaringen. Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet.
Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
Viste ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

Tegnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Regulert byggegrense/ byggelinje i forhold til vei
- Målte eiendomsgrenser, nøyaktighet +/- 20 cm
- **Unøyaktige/usikre eiendomsgrenser**
- Takflate bolighus/fritidshus, nøyaktighet +/- 30 cm
- Takflate fritidshus, nøyaktighet +/- 30 cm
- Takflate andre bygninger, nøyaktighet +/- 30 cm
- Veggliv bygninger, ajourført etter situasjonskart, nøyaktighet +/- 2 m
- Høydekurver, nøyaktighet +/- 30 cm
- Usikker høydekurve, nøyaktighet +/- 1 m
- Vannledning
- Spillvannsledning/felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning
- SEFRAK registrert bygning
- K Kulturminne

Planstatus for eiendommen:

Eiendommen ligger i uregulert område, kommuneplan er gjeldende juridisk plan.

Iflg. kommuneplanen er området sonet til: LNF-område

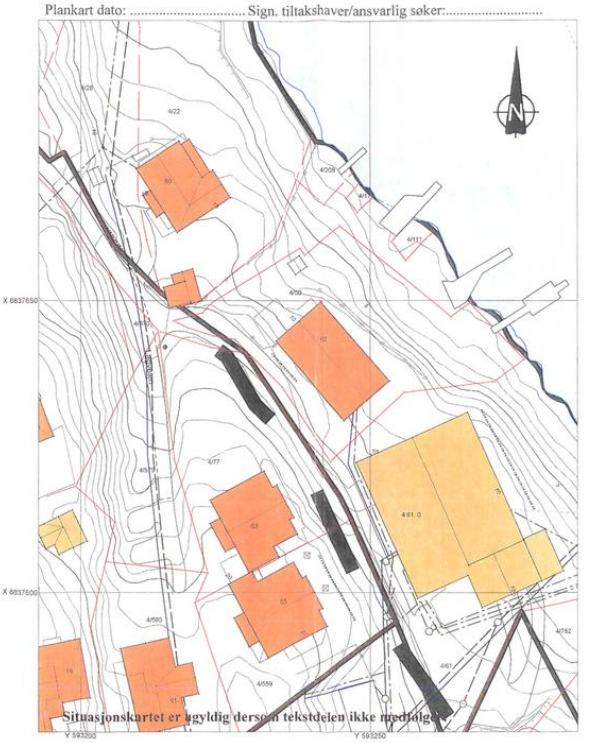
Plan-og Bygningslovens generelle bestemmelser samt veilovens byggegrenser er gjeldende.
Se veiledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com

Det henvises forøvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no
Se under Priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan- bygg og delesaker, kart og oppmålingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker"

Vedlegg: - Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring og bestemmelser
- Nabooppgave

Tiltaket tegnes inn i kartet nedenfor. Avstander til bygninger, eiendomsgrenser, senterlinje vei påføres kartet i samme målestokk. Dato og evt. adkomst tegnes inn.

Plankart dato: ..... Sign. tiltakshaver/ansvarlig søker:.....



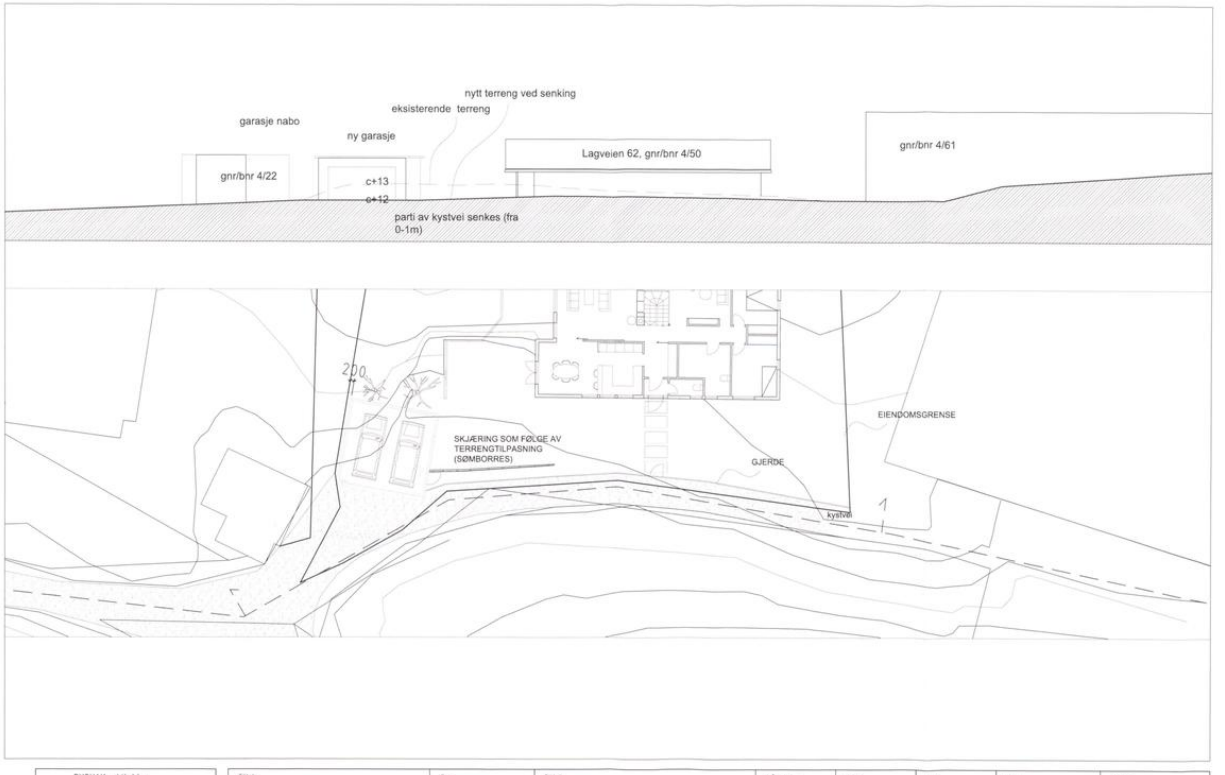
Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger

E4



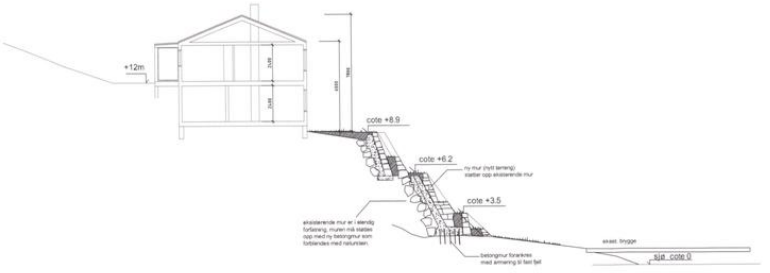
PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien 62	Fase: Rammesøknad	Tittel: Utomhusplan eksisterende	Målestokk: 1:200	Dato: 27.08.09	Rev: 00.00.00 00.00.00 00.00.00 00.00.00 Sign: EG Kontr: KØ Tegn.nr: E-04

E11

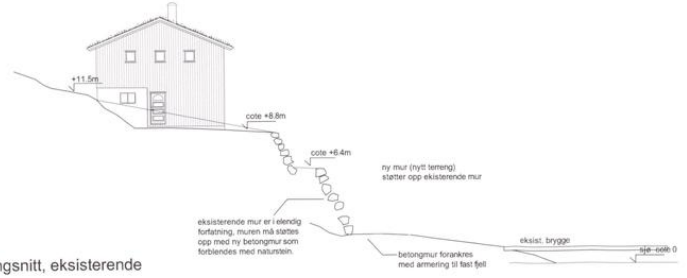


PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Terrengsnitt midt kystvei	Målestokk: 1:200	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegn.nr: A-07

E6



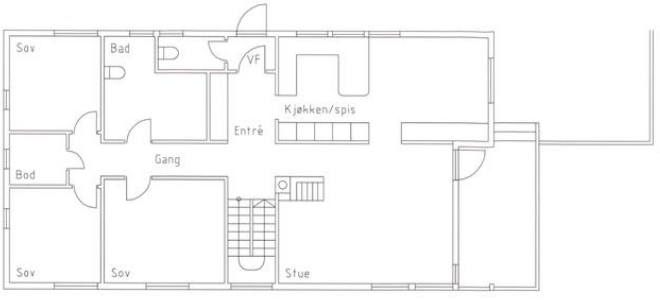
terrengsnitt, nytt



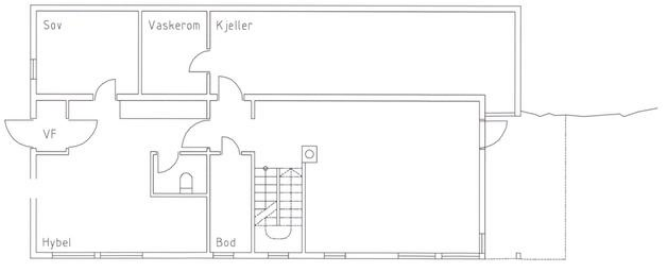
terrengsnitt, eksisterende

PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tittel: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Terrengsnitt, eksisterende og nytt	Målestokk: 1:200	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegnnr: A-02

E1



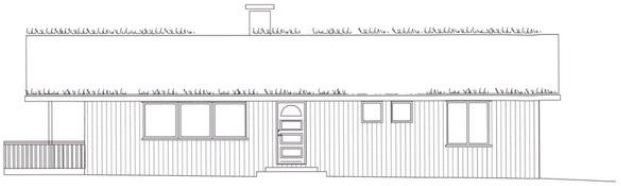
Eksisterende plan 1. etg.



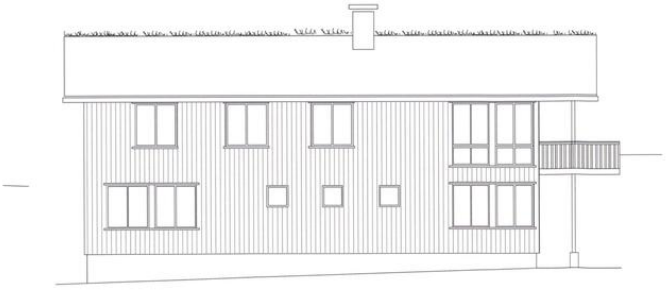
Eksisterende plan u. etg.

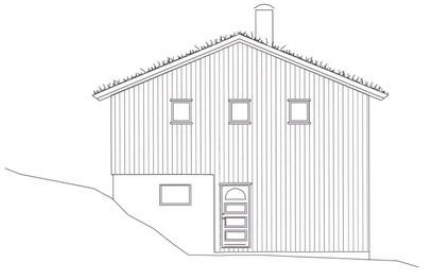
PUSHAK arkitekter Marthe Melbye Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tittel: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: eksisterende planer	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegnnr: E-01

E2



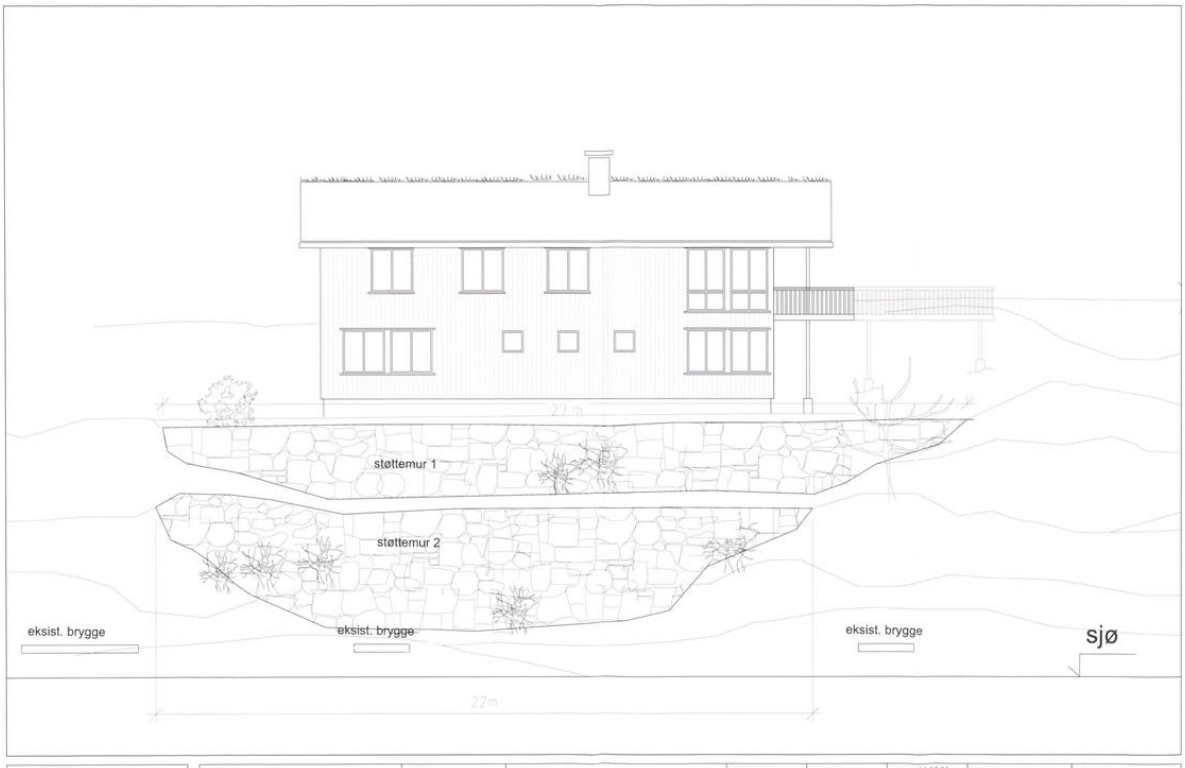






PUSHAK arkitekter Marthe Melbye Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Eksisterende fasader	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegn.nr: E-02

E3



PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien 62	Fase: Rammesøknad	Tittel: Eksisterende murer	Målestokk: 1:100	Dato: 27.08.09	Rev: 00.00.00 00.00.00 00.00.00 00.00.00	Sign: EG Kontr: KØ	Tegn.nr: E-03

neas

Nesodden Kommune
Plan- og Bygningsavdelingen
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Nesodden kommune
Ark. 4/50 Avd. Bygg
12 OKT 2009
Saksnr. 09/11958-1 Dok.nr. ODDVOL

NEAS ASA
Divisjon Plan & Bygg
Arnstein Arnebergsvei 28
Postboks 183
1325 LYSAKER
Telefon: 67 40 10 00
Faks: 67 40 10 10
Org.nr 965 340 343
www.neas.no

Att:

LYSAKER, 7. oktober 2009

Deres ref: Vår ref: 14933 1012049

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
GNR. 4 BNR. 50 – LAGVEIEN 62

Vedlagt følger søknad om tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom.

Søknaden omfatter følgende tiltak:

- Oppføring av et mindre tilbygg (vindfang) til eksisterende bolig, mot sydvest.
- Oppføring av nybygg garasje
- Rehabilitering og sikring av støttemurer på nordøst siden av eksisterende bolig.

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Med bakgrunn i kommuneplanens formålsbetegnelse søkes det om dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Dispensasjon:
Det fremgår blant annet følgende av plan- og bygningslovens § 19-2:
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbetegnelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vært klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Omsøkte eiendom er en etablert eksisterende bebygget boligeiendom. Tiltakene som det søkes om tillatelse for faller etter vår vurdering inn under de rammer som gir mulighet for dispensasjon, jf kommuneplanens bestemmelsener pkt.E om LNF-områder.

Eiendommen ligger i et område hvor terrenget heller forholdsvis bratt nedover til sjøen fra vest mot øst. Ut i fra de topografiske forhold på stedet er det ikke uvanlig at støttemurene er en vesentlig del av eiendommen.

Tilbygget og garasjen er mindre bygningsmessige endringer som etter dagens boligstandard vurderes å være en naturlig del av en boligeiendom. Boligeiendommen kommer ikke ytterligere i strid med kommuneplanens formål ved å gi dispensasjon til de omsøkte tiltak.
Støttemurene som søkes rehabilitert og utbedret/sikret er pr i dag rasfarlige. Det vedlegges 3 rapporter fra uavhengige foretak som underbygger det faktum at støttemurene er rasfarlige og må utbedres snarest. Tillatelse til utførelse av sikringstiltak på eiendommen vil etter vår vurdering ikke medføre at eiendommen kommer ytterligere i strid med kommuneplanens formål.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen om LNF-formål blir vesentlig tilsidesatt ut fra de tiltakene som her omsøkes. Tiltakene vil ikke påvirke områdets kvaliteter som LNF-område da dette allerede er en etablert boligeiendom i området.

neas

Da eiendommen pr i dag har støttemurer som er rasfarlige, er det svært viktig at man får utbedret dette. Utbedringen har direkte tilknytning til personsikkerheten for de som oppholder seg på eiendommen samt de som for øvrig ferdes i området. Å ivareta personsikkerheten er etter vår vurdering et avgjørende moment for å gi dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanen.

Avfallsplan:
Etter vår vurdering er de bygningsmessige arbeidene av et så lite omfang at det ikke er krav til avfallsplan i saken.

Nabovarsling:
Det er ikke mottatt protester/merknader i forbindelse med nabovarsling av tiltakene.

Plan- og bygningslovens § 70:
Da omsøkte tilbygg samt støttemurer vil ligge nærmere nabogrensen enn 4m, er det innhentet eget skriftlig samtykke fra Nesodden kommune som grunneier av naboeiendom, jf vedlagte brev datert 21.09.09.

Avslutningsvis vil vi be om at søknaden får en rask behandling. Vi anmoder om dette fordi støttemurene er i en så dårlig forfatning at utrasing kan skje når som helst. Da søknaden i all hovedsak går på å ivareta personsikkerheten ber vi om at dette kan vektlegges slik at søknaden får prioritert behandling. Tiltakshaver håper å utføre sikringstiltakene før vinteren setter inn.

Dersom det er spørsmål til søknaden, vennligst ta kontakt med undertegnede snarest.

Med vennlig hilsen

Karin Sivertstol
Karin Sivertstol
Avdelingsleder

Dir.tlf: 97 67 45 86
Mob.tlf: 97 67 45 86
Fax.nr: 67 40 10 10
E-mail: karin.sivertstol@neas.no

Vedlegg:
Søknad om tillatelse til tiltak

Kopi til:
Marianne Bergan, Lagveien 62, 1450 Nesoddtangen

Din totalleverandør innen eiendom

BYGGSØK bygning Søknad om tillatelse i ett trinn

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Nesodden Kommune, Gnr. 4, Bnr. 50, Festenr. 0, Seksjonsnr. 0, Adresse Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN.

Tiltakets art

Søknadstype Ett-trinns søknad. Tiltakstype og formål Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m². Næringsgruppekode Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring. Bygningstypekode 181 Garasje, uthus, anneks til bolig. Beskrivelse av bruk I tillegg til garasje søkes det om oppføring av et mindre tilbygg mot syd-vest, samt utbedring av støttemurer/utføring av sikringstiltak for å hindre utrasing av boligens fundament og masser på eiendommen. Støttemur på østsiden av eksisterende bolig..

Tiltakshaver

Partstype Privatperson.
Navn Marianne Bergan, Adresse Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN.

Kontaktperson Marianne Bergan, Adresse Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN.
Telefonnummer 93041275, Mobiltelefon 93041275, e-postadresse marbergan@gmail.com.

Ansvarlig søker

Navn NEAS ASA, Organisasjonsnummer 965340343, Adresse Postboks 183, 1325 LYSAKER.

Kontaktperson Karin Sivertstøl, Adresse postboks 183, 1325 LYSAKER.
Telefonnummer 67 40 10 00, Mobiltelefon 97674586, Telefaks 67 40 10 10, e-postadresse karin.sivertstol@neas.no.

Varsling

Alle Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ingen protester.

Kontroll

Søknaden er kontrollert av ByggSøk 06.10.2009 kl. 12:58:24 med følgende kommentar:
Følgende IFC-vedlegg er validert og funnet ok.
Validering av signaturer feilet. Følgende sider mangler signaturer:
Ansvar og kontroll - Ansvarsfordeling - Ansvarlig søker
Ansvar og kontroll - Ansvarsfordeling - Ansvarlig prosjekterende
Ansvar og kontroll - Kontrollerklæring - Prosjektering

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra Arealdel av kommuneplan. Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven i medhold av § 7. Dispensasjon omfatter Nybygg garasje, mindre tilbygg til bolig og utbedring/sikringstiltak av støttemurer utløser behov for dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.. Et mindre tilbygg til boligen og garasjen er etter vår vurdering en mindre bygningsmessig etablering på en allerede bebygget/etablert boligeiendom som fanges opp av de rammer som gir mulighet for å kunne gi dispensasjon, jf planbestemmelsenes pkt.E om LNF-områder. Tomta har støttemurer pr i dag, men disse er rasfarlige og må utbedres. Omsøkte sikringstiltak er nødvendig før massene på eiendommen raser ut, dette foreligger det klare rapporter på som vedlegges søknaden. Utbedring for å ivareta personsikkerheten vurderes også å falle inn under mindre tiltak som i lettere grad kan fanges opp av de rammer som gir mulighet for dispensasjon.. Hvis dispensasjon i medhold av § 7, hvilke særlige grunner foreligger

BYGGSØK bygning Søknad om tillatelse i ett trinn

Det søkes oppført et mindre tilbygg til boligen, i form av et vindfang. Tilbygget ansees å være så lite at det fanges opp av de rammer som gir mulighet for dispensasjon. Garasjen plasseres lengst mot tilliggende vei for at garasjen skal bli minst mulig synlig sett fra sjøen. Topografien er av en slik karakter at garasjen kan bli lite synlig/diskret sett fra sjøen. Det er lagt til rette gjennom kommuneplanens bestemmelser at mindre tiltak som en garasje (og tilbygg) kan aksepteres innenfor gjeldende rammer og praksis. Eiendommen er bebygget med en bolig, og det er ikke uvanlig/unormalt at en boligeiendom har en tilhørende garasje på eiendommen. Garasjen vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel i området, spesielt med tanke på eksisterende sti fra Lagveien ned til strandområdet. Eiendommen har pr i dag støttemurer på østsiden av boligen. Disse er i ferd med å rase ut. Dersom murene raser ut kan dette få katastrofale følger. Det vedlegges rapporter som forklarer dette og som underbygger behovet for utbedring/sikringstiltak. Personsikkerheten må være i fokus, og sikkerhet er etter vår vurdering en tungveiende særlig grunn for å innvilge dispensasjon. Utbedringen/utførelsen av støttemurene vil ta hensyn til den nære beliggenheten til sjøen; murene vil få en avtrapping/terrassering som gjør at man unngår dominans sett fra sjøsiden..

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan Kommuneplanenes arealdel. Navn på plan Kommuneplan. Referansenummer -. Reguleringsformål LNF-område. Grad av utnytting iht. gjeldende plan -. Beregningsregel angitt i gjeldende plan %BYA.

Tomtearealet

Tomta er oppmålt.

Byggeområde/grunneiendom	1049,0 m².
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,0 m².
= Beregnet tomteareal	1049,0 m².

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1049,0 m².
Areal eksisterende bebyggelse	134,50 m².
+ Areal ny bebyggelse	5,60 m².
+ Parkeringsareal	34,70 m².
= Sum areal	174,80 m².

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting 16,70 %.

Byggehøyde/Avstander

Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan/ subsidiært i pbl § 70, nr.1.

Minste avstand fra den planlagte bygning til nabogrense 0,20 m, vegmidte 1,0 m, annen bebyggelse 2,0 m.

Det går IKKE høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta.
Det går privat/offentlig vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta. Avstand til vann- og avløpsledning er 9,0 m.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter	
		Bolig	Annet	I alt		
Eksisterende bebyggelse	134,50	249,0	0,0	249,0	Bolig	1
Ny bebyggelse	40,30	4,90	34,70	39,60	Annet	0
Sum	174,80	253,90	34,70	288,60	Sum	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført er 2.

BYGGSØK bygning

Søknad om tillatelse i ett trinn

Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurenset grunn

Det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av miljøforhold, forurenset grunn.
Det foreligger IKKE tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av grunnforhold, rasfare, flom mv..
Se redegjørelse i vedlegg.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Atkomst

Tiltaket gir IKKE endrede avkjøringsforhold. Tomta har atkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk. Vanntilførsel krysser annens grunn. Tinglyst erklæring foreligger.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Avløpsanlegg krysser annens grunn. Tinglyst erklæring foreligger.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng.

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen.
Det planlegges IKKE en slik innretning.

Vedlegg

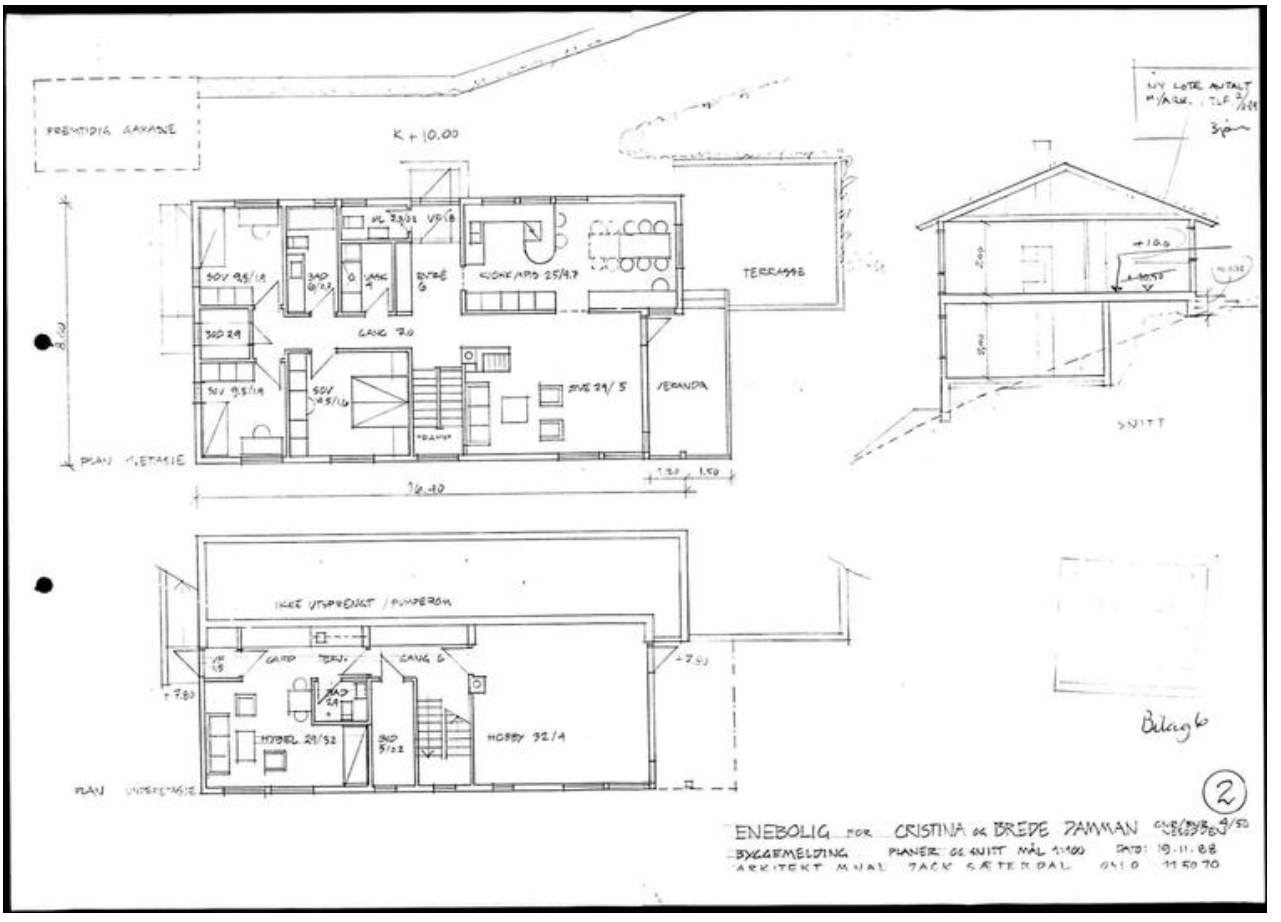
Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Redegjørelse - ras- og flomfare	E		Ettersendes per post
Redegjørelse - grunnforhold	E		Ettersendes per post
Annet	J	Ansvarsrett fra utførende foretak, inkludert kontroll av utførelse	Ettersendes per post

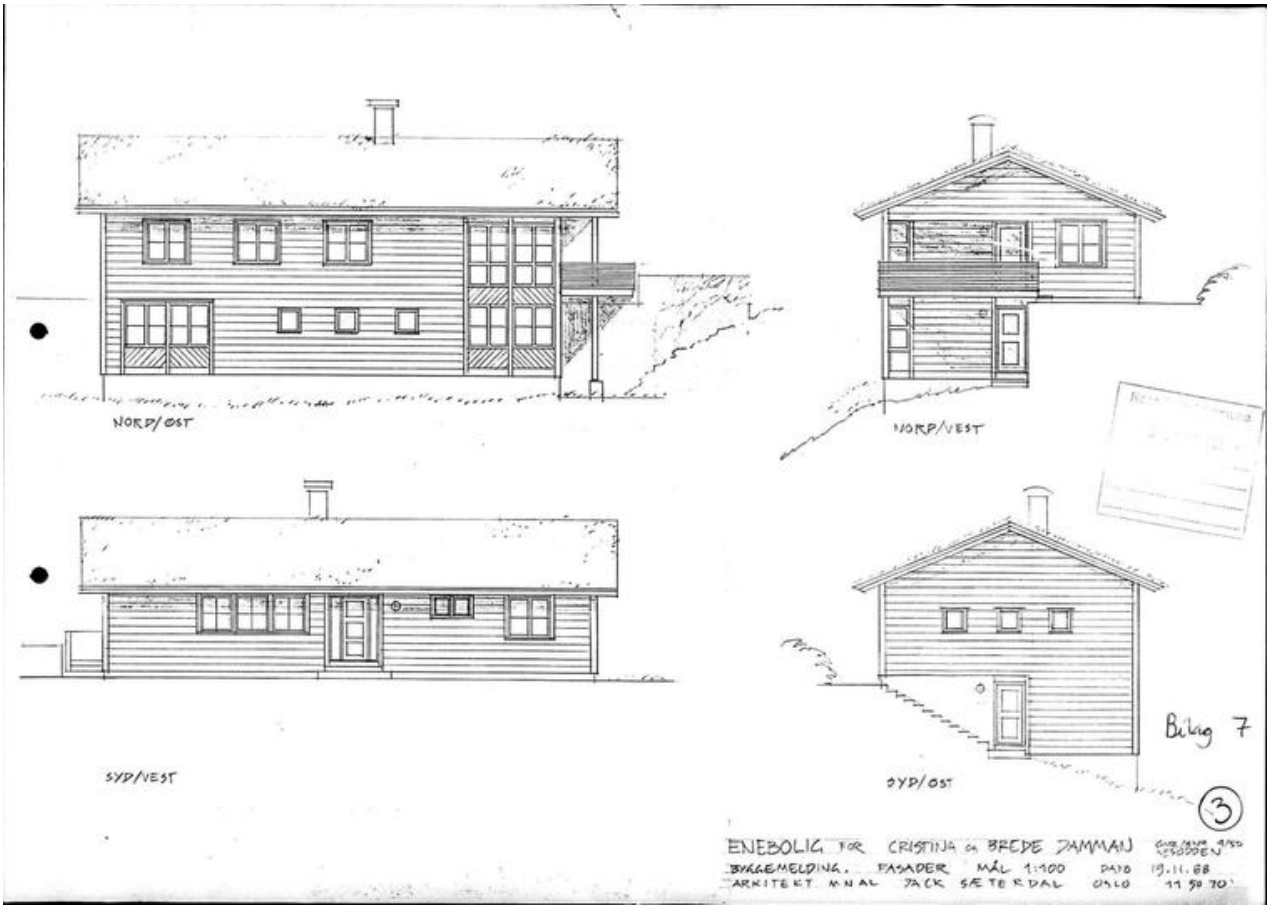
Erklæring og signering

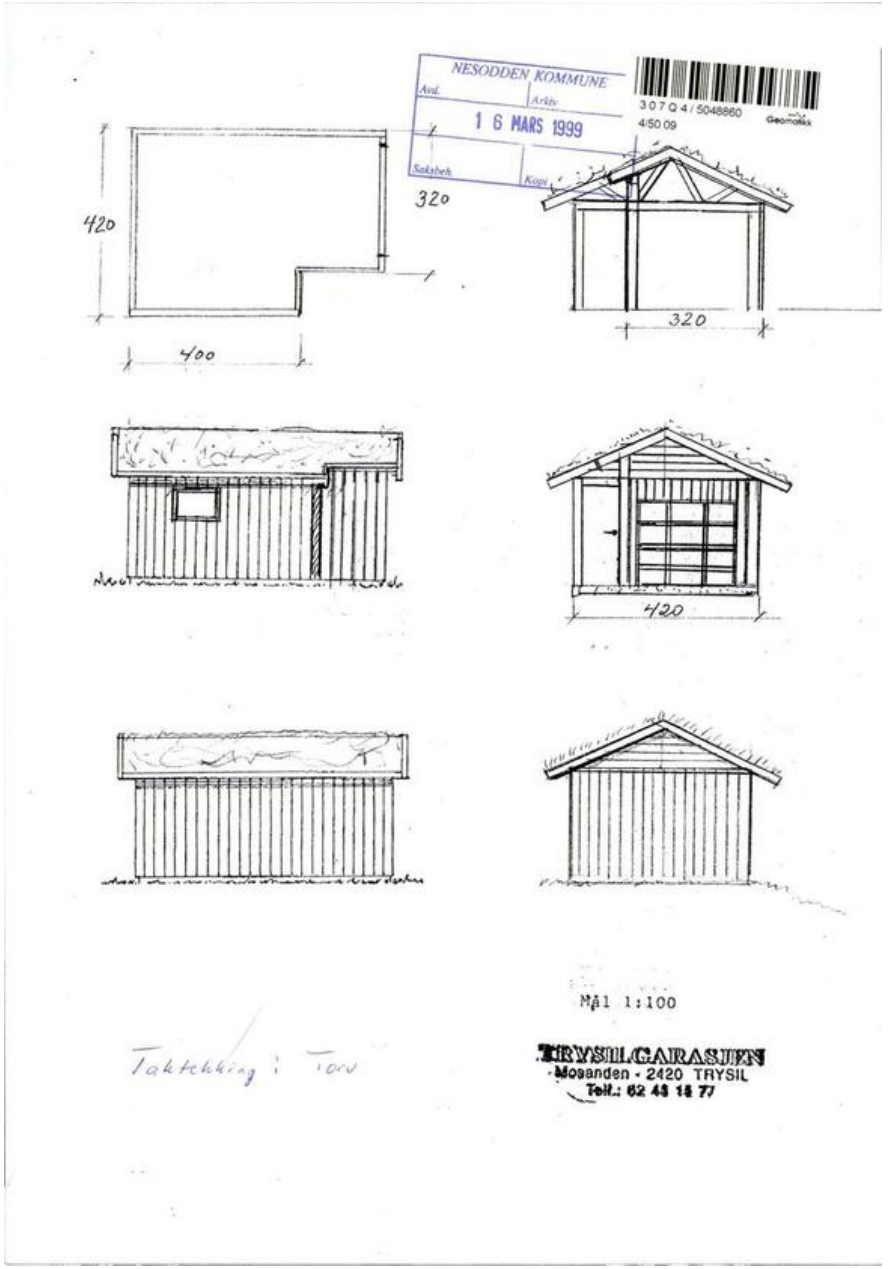
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

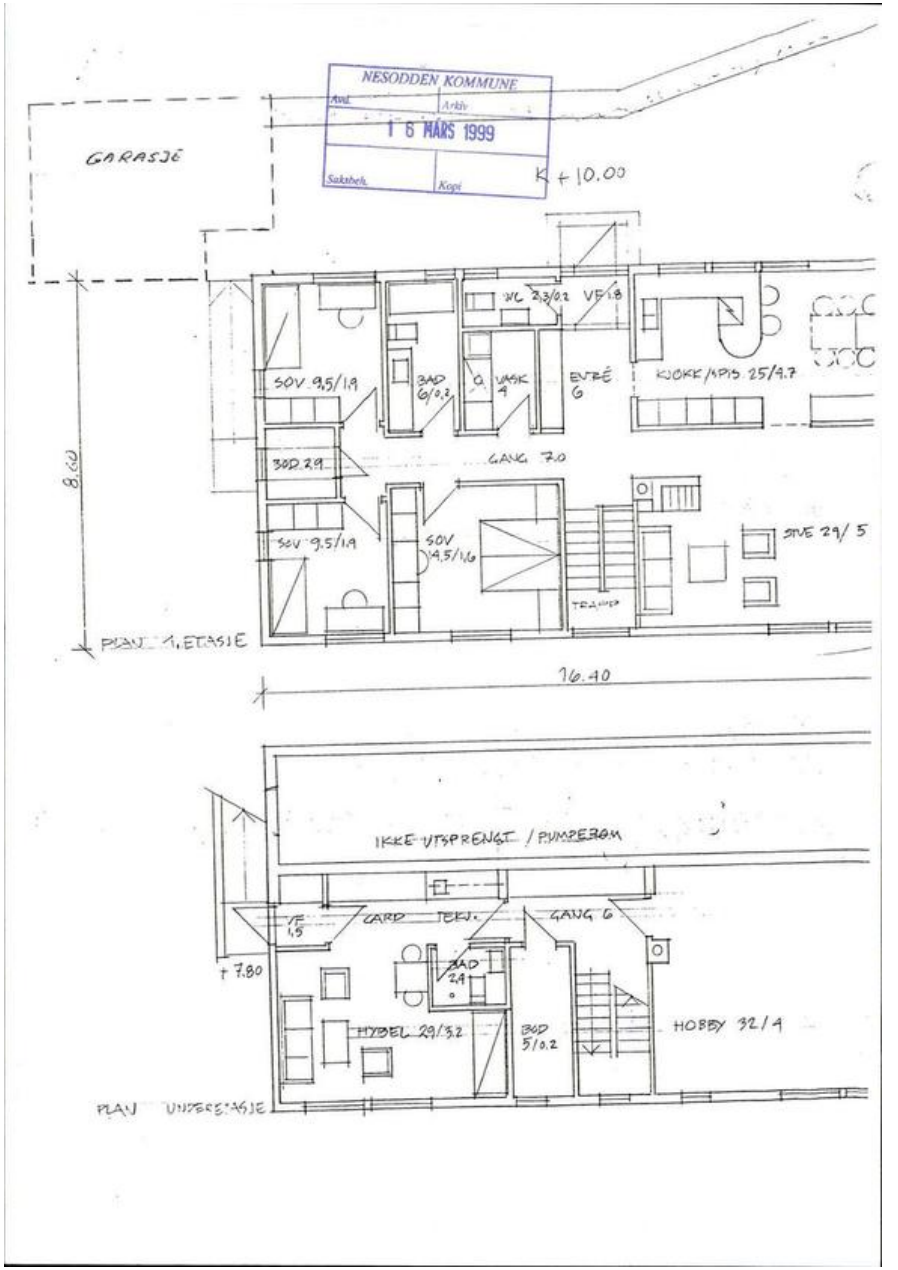
Ansvarlig søker
Dato 06.10.2009
Signatur Karin Sivertstad

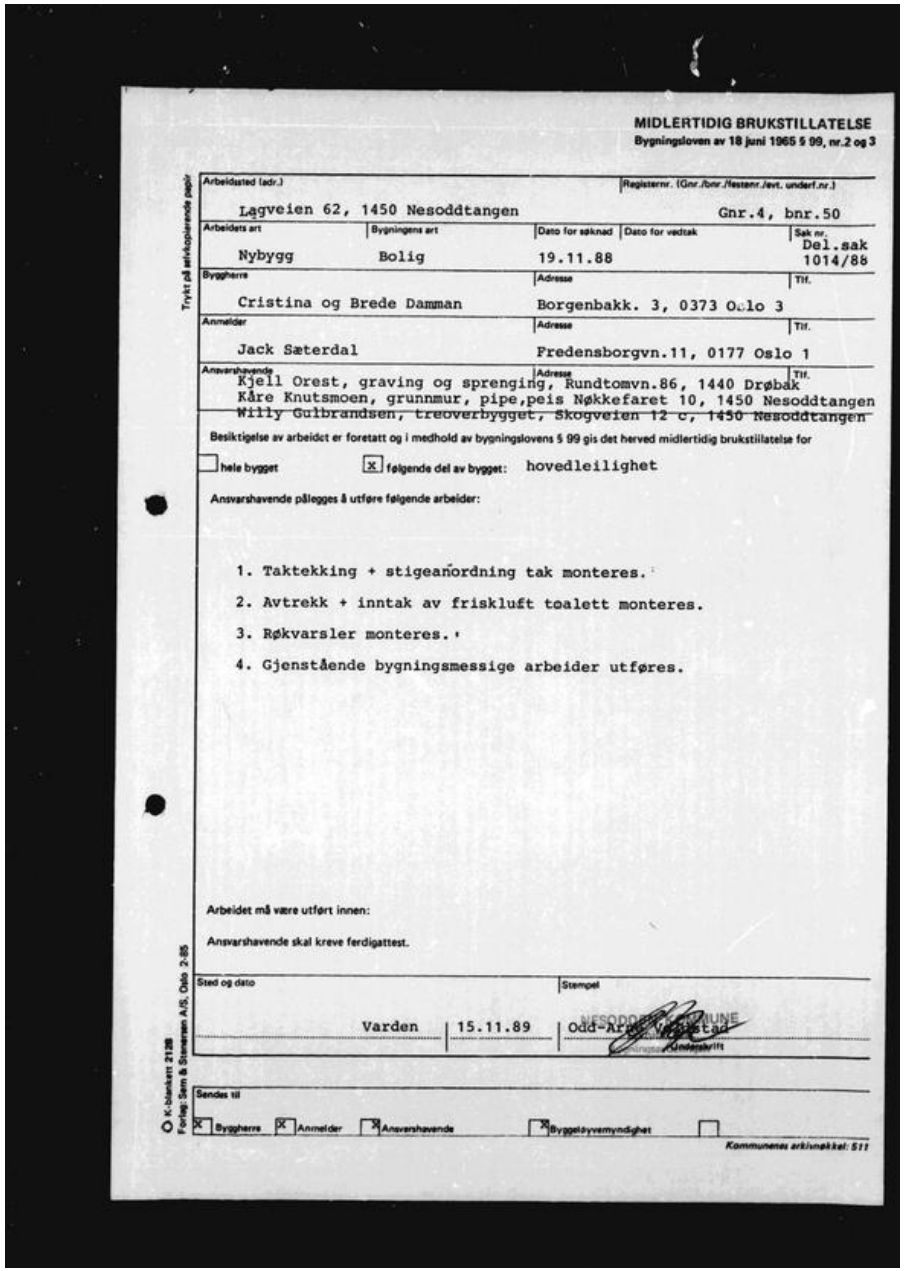
Tiltakshaver
Dato 06.10.2009
Signatur Karin Sivertstad
e. fullmakt


FREMTIDIG GARASJE
K+10.00
TERRASSE
SOV 9,5/18
SOV 9,5/18
SOV 9,5/18
STUE 29/5
VERANDA
GANG 7,0
HOBBY 32/4
HYBEL 29/32
GANG 6
SNITT
PLAN I ETASJE
PLAN UNDERETASJE
Bilag 6
2
ENEBOLIG FOR CRISTINA OG BREDE DAMMAN
BYGGEMELDING PLANER OG SNITT MÅL 1:100 DATO 10.11.88
ARKITEKT MNAL JACK SÆTERDAL OSLO 11 50 70


NORD/ØST
NORD/VEST
SYD/VEST
SYD/ØST
Bilag 7
3
ENEBOLIG FOR CRISTINA OG BREDE DAMMAN
BYGGEMELDING. FASADER MÅL 1:100 DATO 10.11.88
ARKITEKT MNAL JACK SÆTERDAL OSLO 11 50 70


NESODDEN KOMMUNE
Avd.
Arkiv
1 6 MARS 1999
Saksbeh.
Kopi
307Q4/5048860
4:50.09
420
320
400
320
420
Mål 1:100
Taktekking i Torv
TRYSIL GARASJEN
Mosanden - 2420 TRYSIL
Telf.: 62 48 18 77


NESODDEN KOMMUNE
Avd.
Arkiv
1 6 MARS 1999
Saksbeh.
Kopi
GARASJE
K + 10.00
WC 2,3/0,2
VF 1,8
SOV 9,5/1,9
BAD 6/0,2
VASK 4
ENTRÉ 6
KJØKK/SPIS 25/9,7
GANG 7,0
SOV 9,5/1,9
SOV 9,5/1,9
STUE 29/5
TRAPP
8,60
PLAN 1. ETASJE
16,40
IKKE UTSPRENGT / PUMPEROM
VF 1,5
GARD
TEKN.
GANG 6
+ 7,80
BAD 2,9
HYBEL 29/3,2
BAD 5/0,2
HOBBY 32/9
PLAN UNDERETASJE



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på miljøopplærende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)
Lågveien 62, 1450 Nesoddtangen			Gnr.4, bnr.50
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad / Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	19.11.88	Del.sak 1014/88
Byggherre		Adresse	Tlf.
Cristina og Brede Damman		Borgenbakk. 3, 0373 Oslo 3	
Anmelder		Adresse	Tlf.
Jack Sæterdal		Fredensborgvn.11, 0177 Oslo 1	
Ansvarshavende		Adresse	Tlf.
Kjell Orest, graving og sprenging, Rundtomvn.86, 1440 Drøbak Kåre Knutsmoen, grunnmur, pipe,peis Nøkkefaret 10, 1450 Nesoddtangen ~~Willy Gulbrandsen, treoverbygget, Skogveien 12 c, 1450 Nesoddtangen~~			

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: hovedleilighet

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Taktekking + stigeanordning tak monteres.
2. Avtrekk + inntak av friskluft toalett monteres.
3. Røkvarsler monteres.
4. Gjenstående bygningsmessige arbeider utføres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Varden	15.11.89	Odd-Arne Vestad Underskrift

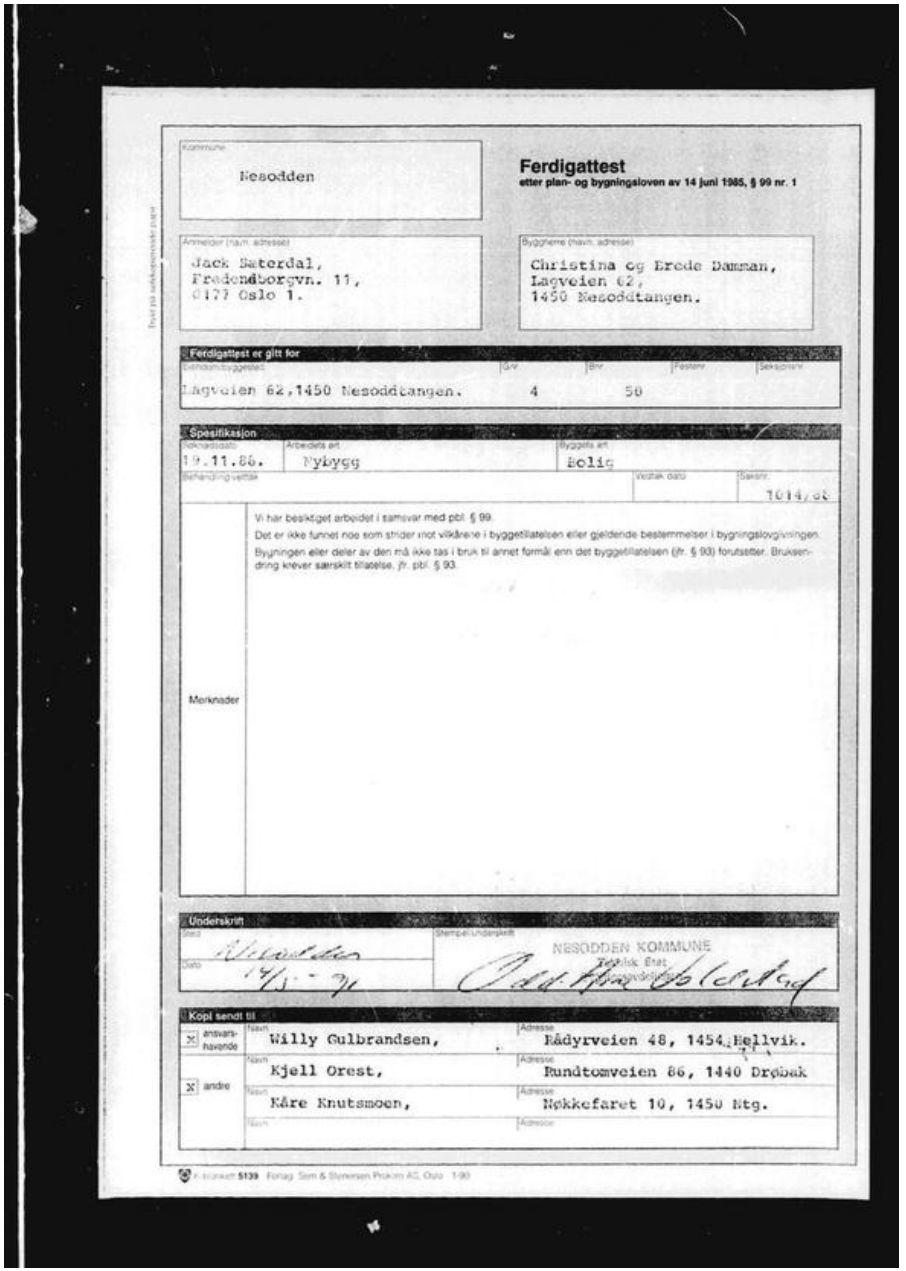
NESODDEN KOMMUNE

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetilsynsmyndighet ☐

Kommunens arkivnøkkel: 511

O.K.-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



Kommune: Nesodden

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Jack Sæterdal,
Fredensborgvn. 11,
0177 Oslo 1.

Byggherre (navn, adresse)
Christina og Erede Damman,
Lagveien 62,
1450 Nesoddtangen.

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lagveien 62,1450 Nesoddtangen.	4	50		

Spesifikasjon

Rekvisisjonsdato	Arbeidets art	Byggets art
19.11.86.	Nybygg	Bolig

Behandling vedtatt | Vedtak dato | Saksnr.: 1014/86

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

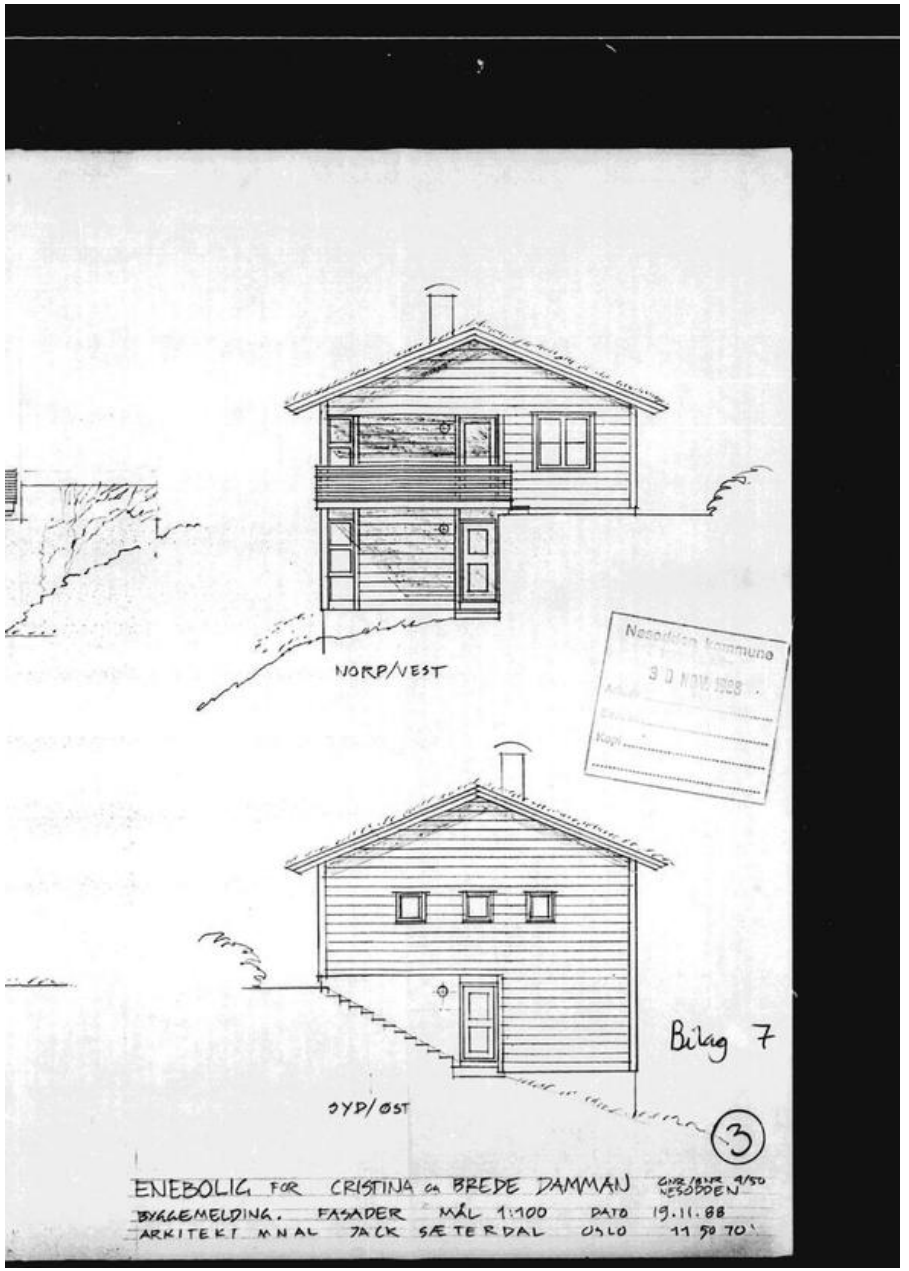
Sted: Nesodden
Dato: 17/5-91

Stempel/underskrift: NESODDEN KOMMUNE
Teknisk Etat

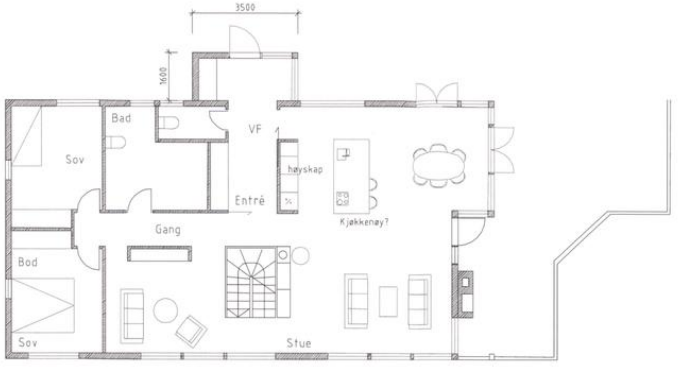
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Willy Gulbrandsen,	Rådyrveien 48, 1454 Hellvik.
[X] andre	Kjell Orest,	Rundtomveien 86, 1440 Drøbak
	Kåre Knutsmoen,	Nøkkefaret 10, 1450 Ntg.

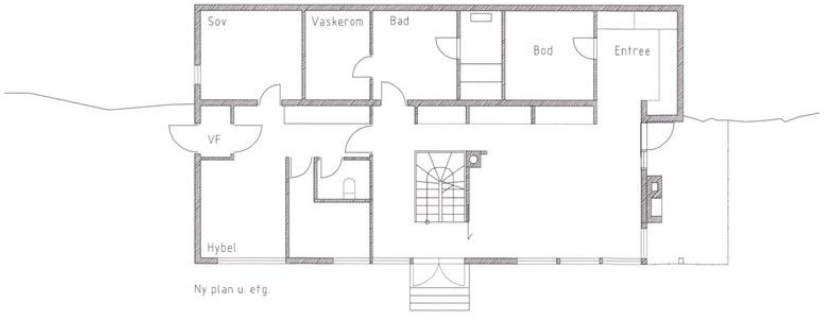
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90


NORD/VEST
Nesodden kommune
Bilag 7
ØYD/ØST
3
ENEBOLIG FOR CRISTINA og BREDE DAMMAN GNR/BNR 9/50 NESODDEN
BYGGEMELDING. FASADER MÅL 1:100 DATO 19.11.88
ARKITEKT MNAL JACK SÆTERDAL OSLO 11 50 70

E7



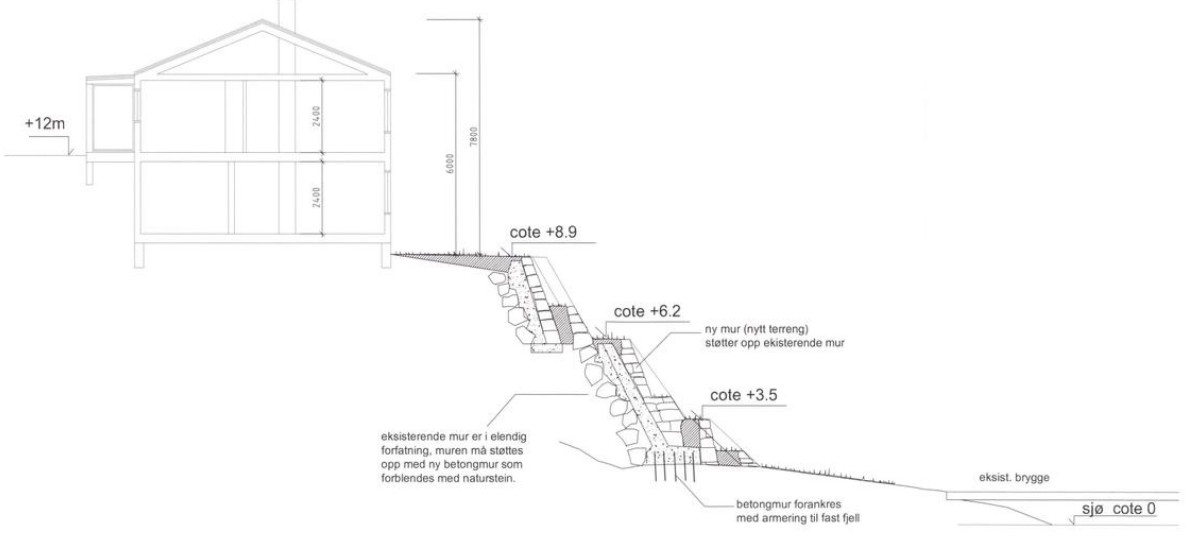
Ny plan 1. etg.



Ny plan u. etg.

PUSHAK arkitekter Marthe Melbye Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tittel: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Nye planer 1.etg. og kjeller	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev. 	Sign Kontr:	Tegning: A-03

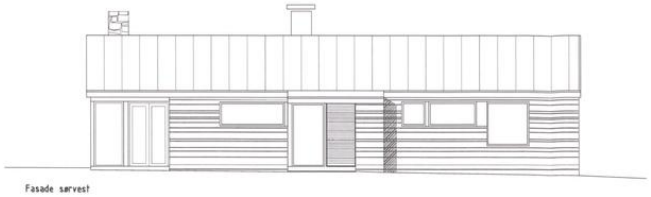
E8



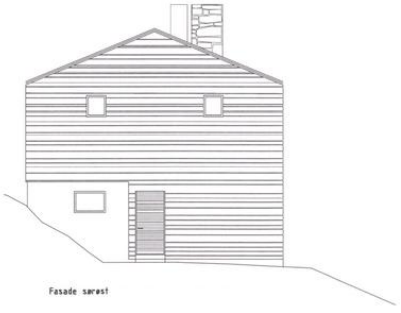
terrengsnitt, nytt

PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tittel: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Nytt snitt tilbygg ing.karnapp og støttemurer	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev. 	Sign Kontr:	Tegning: A-04

E9



Fasade sørvest



Fasade sørøst

PUSHAK arkitekter Marthe Melbye Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Fasade sørvest og sørøst	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegnnr: A-05

E10



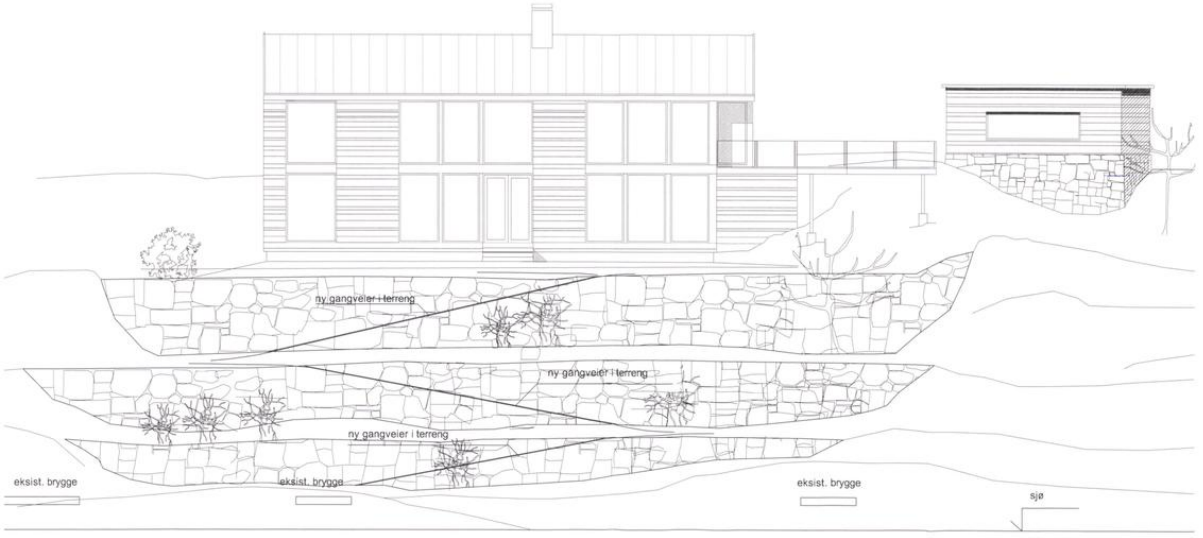
Fasade nordøst



Fasade nordvest

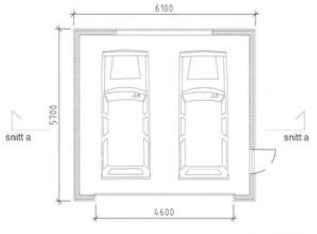
PUSHAK arkitekter Marthe Melbye Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Fasade nordøst og nordvest	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegnnr: A-06

E12

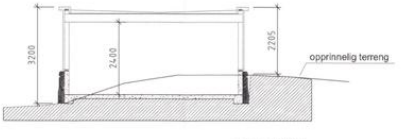


PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Oppriss mot nordøst,sett fra sjøen, murer og garasje	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegn.nr: A-08

E13



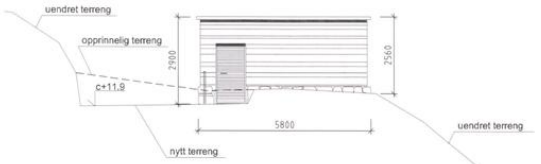
plan 1:100



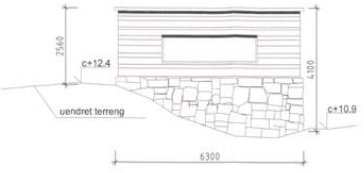
snitt a 1:100

PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Plan og snitt Garasje	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegn.nr: A-09

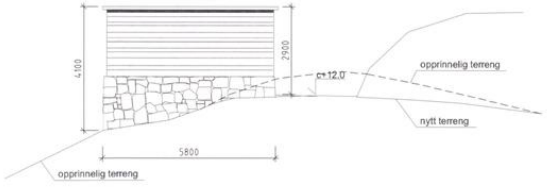
E14



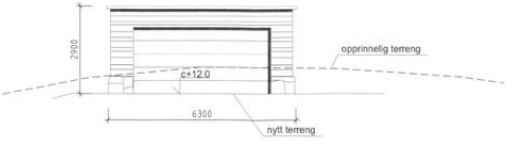
fasade sør



fasade øst



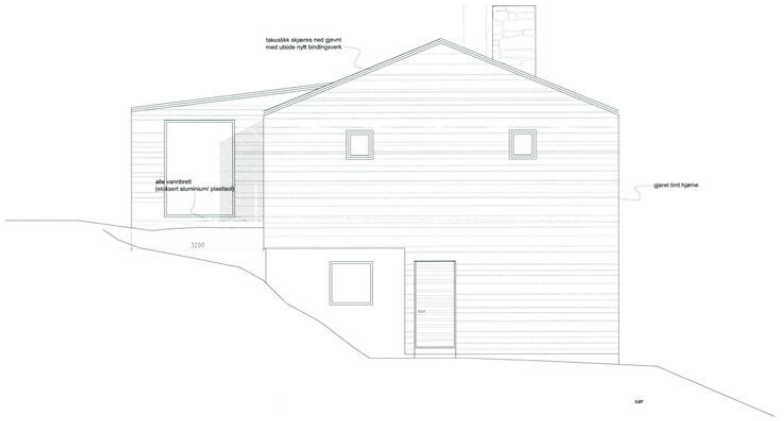
fasade nord

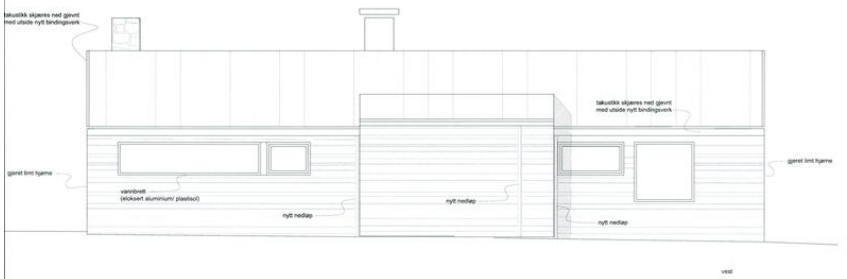


fasade vest

PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Fasader garasje	Målestokk: 1:100	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegnnr: A-10


Ny plan 1.etg
Sov
Bad
Sov
Bad
Gang
Entrè
Vf
Stue
Kjøkken
Ny pipe
Ny pipe
eksist. terrasse
c. 0,2m
eksist. terrasse
c. 0,2m
Skråkjeller
Eksisterende pangrente beholder
Eksisterende pangrente beholder
Eksisterende pangrente beholder


takuskkk skjæres ned gjevnt
med utside nytt bindingsverk
alle vannbrett
(eloksert aluminium/ plastisol)
gjæret lint hjørne
3200
sør


takuskkk skjæres ned gjevnt
med utside nytt bindingsverk
takuskkk skjæres ned gjevnt
med utside nytt bindingsverk
gjæret lint hjørne
gjæret lint hjørne
vannbrett
(eloksert aluminium/ plastisol)
nytt nedløp
nytt nedløp
nytt nedløp
vest


takuskkk skjæres ned gjevnt
med utside nytt bindingsverk
gjæret lint hjørne
svart plastisol
mellom vinduer
el. lignende sort
svart plastisol
mellom vinduer
el. lignende sort
vannbrett
(eloksert aluminium/ plastisol)
3200
nord


takuskkk skjæres ned gjevnt
med utside nytt bindingsverk
takuskkk skjæres ned gjevnt
med utside nytt bindingsverk
rekkverk i glass
rekkverk i glass
rett kuttet avslutning
ved vindusfelt, 5mm spalte
svart plastisol
mellom vinduer
el. lignende sort
svart plastisol
mellom vinduer
el. lignende sort
gjæret lint hjørne
nytt nedløp
nytt nedløp
svart plastisol
mellom vinduer
el. lignende sort
vannbrett
(eloksert aluminium/ plastisol)
øst

D-2

SITUASJONSKART

Nesodden kommune

Utarbeidet dato:27.03.2009

Målestokk:1:500 Ekvidistanse: 1 m

Gnr/Bnr: 4/50 Adresse: Lagveien 62

Areal: 1049 kvm Arealkilde:DEK

Kartgrunnlaget er fra grunnkartlegging i 2008
Koordinatsystem: EUREF89.
Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet. Eiendomsgrensene er av ulik kvalitet, se tegnforklaringen. Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet.
Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
Viste ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

Tegnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Regulert byggegrense/ byggelinje i forhold til vei
- Målte eiendomsgrenser, nøyaktighet +/- 20 cm
- **Unøyaktige/usikre eiendomsgrenser**
- Takflate bolighus/fritidshus, nøyaktighet +/- 30 cm
- Takflate fritidshus, nøyaktighet +/- 30 cm
- Takflate andre bygninger, nøyaktighet +/- 30 cm
- Veggliv bygninger, ajourført etter situasjonskart, nøyaktighet +/- 2 m
- Høydekurver, nøyaktighet +/- 30 cm
- Usikker høydekurve, nøyaktighet +/- 1 m
- Vannledning
- Spillvannsledning/felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning
- SEFRAK registrert bygning
- K Kulturminne

Planstatus for eiendommen:

Eiendommen ligger i uregulert område, kommuneplan er gjeldende juridisk plan.

Iflg. kommuneplanen er området sonet til: LNF-område

Plan-og Bygningslovens generelle bestemmelser samt veilovens byggegrenser er gjeldende.
Se veiledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com

Det henvises forøvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no
Se under Priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan- bygg og delesaker, kart og oppmålingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker"

Vedlegg: - Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring og bestemmelser
- Nabooppgave

Tiltaket tegnes inn i kartet nedenfor. Avstander til bygninger, eiendomsgrenser, senterlinje vei påføres kartet i samme målestokk. Dato og evt. adkomst tegnes inn.

Plankart dato: ..... Sign. tiltakshaver/ansvarlig søker:.....



Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger

E5



PUSHAK arkitekter Vidarsgate 4, 0452 Oslo marthe@pushak.no	Tiltak: Garasje, støttemurer og tilbygg inngangskarnapp Lagveien	Fase: Rammesøknad	Tittel: Utomhusplan	Målestokk: 1:200	Dato: 25.06.09	Rev:	Sign: Kontr:	Tegnnr: A-01

Nesodden kommune
Geodata

Nordvik Frogner v/ Siril Slorer Sloreby

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	25/39-8 - 25/8539	FE-049	30.01.2025

Henvendelse om matrikkelrapport - Gbnr 4/50 - Lagveien 62 - Svar

Det ser ut til å være gjort en feil i beskrivelsen i ferdigattesten datert 14.04.2014.

Omsøkt tiltak ligger vedlagt og omhandler tilbygg, garasje og støttemur, altså ikke hele boligen.

Legger ved dokumentene som viser dette.

I tillegg er den virkelige ferdigattesten som gjelder for nybygg av bolig datert 19.11.1986 foreløpig ikke registrert i matrikkelen, noe som dessverre forekommer en del for eldre brukstillatelser og ferdigattester.

Når det gjelder ordlyden fra matrikkelbrevet «Garasjeuthus anneks til bolig (181)» menes det nok garasjen, ikke anneks.

Vennlig hilsen

Øystein Åserud Øverås
overingeniør

Dokumentet er elektronisk signert.

Vedlegg:

006 E Tegninger, nye, 25.06.2009 (DokID 79035)
005 D Situasjonskart , Utomhusplan, eksisterende situasjon, Terrengsnitt (DokID 79021)
004 D Situasjonskart, ny situasjon, Utomhusplan, ny (DokID 79020)
003 E Tegninger, eksisterende situasjon (DokID 79034)
000 Søknad om tillatelse til tiltak (DokID 79015)

Adresse:
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00
Telefaks: 66 96 47 90
E-post: post@nesodden.kommune.no

Bankkonto: 1603.07.37958
Org.nr.: 944 383 565

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0803/24
Vår referanse: 3641101/25423948
Bestilling: C3 2024-12-11 (3) 85

Dato
11.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10128	5	27.10.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	77	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
27 OKT. 2003
YTRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR. 10128

HEFTELSE

På eiendommen gnr. 4 bnr. 77 i Nesodden kommune skal det hvile slik heftelse:

- Eier av eiendommen gnr. 4 bnr. 50 gis bruksrett til ca. 10 m2 av gnr. 4 bnr. 77 slik det fremgår av vedlagte skisse.
- Området skal nyttes til opparbeidelse av kyststi slik som beskrevet i inngått avtale om bruksrett mellom partene. Den omfatter også rett til å vedlikeholde kyststien.
- Heftelsen tinglyses på eiendommen gnr. 4 bnr. 77. Heftelsen kan ikke slettes uten etter samtykke fra Nesodden kommune.

Nesodden den 30 januar 2003

Hjemmelshaver til gnr. 4 bnr. 77.

Doknr: 10128 Tinglyst: 27.10.2003 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Arkivkode:	K5
Jnr:	99/00634 - 70
Dato:	20.03.02

Avtale om bruksrett

Det er inngått slik avtale om bruksrett mellom eier av eiendommen gnr. 4/77, Sissel Inga Frenningsmoen og eierne av gnr. 4/50, Asbjørn Bollvåg og Kirsten Nylund:

- Eier av gnr. 4 bnr. 50 gis bruksrett til ca.*10* m2 av eiendommen gnr. 4 bnr. 77 i samsvar med vedlagte skisse. Arealet skal nyttes i forbindelse med opparbeiding av en forskjøvet trase for kyststi forbi eiendommene, og eier av gnr. 4 /50 gis rett til å opparbeide arealet slik kommunen fastsetter. Stien skal opparbeides til samme standard som kommunen har for videreføringen av kyststien forbi Buhrestua renseanlegg.
- Eier av gnr. 4/77 er innforstått med at dette innebærer at allmennheten gis anledning til å benytte den nye traseen for kyststien.
- Eier av gnr. 4/50 og /eller kommunen har også rett til å vedlikeholde kyststien på den delsen av eiendommen gnr. 4/77 som gnr. 4/50 er gitt bruksrett til.
- Denne avtalen forutsettes tinglyst som en heftelse på eiendommen gnr. 4/77. Utgifter til tinglysning dekkes av eier av eiendommen gnr. 4/50.
- I ordlyden på den tinglyste heftelsen skal det fremgå at heftelsen ikke kan slettes uten etter samtykke fra kommunen.
- Avtalen undertegnes i tre eksemplarer. Hver av partene får et eks. Et eks. sendes Nesodden kommune til orientering.

Nesodden den 30. januar 2003 Nesodden den 28. januar 2003

Eier av gnr. 4/77

Asbjørn Bollvåg

Kirsten Nylund

Eiere av gnr. 4/50

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0803/24
Vår referanse: 3641097/25423928
Bestilling: C3 2024-12-11 (3) 87

Dato
11.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1337844	200	26.10.2021	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2021/1337844/200
Uthentet 2024-12-11 10:38

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET

Gnr.: 4

Kommune: Nesodden

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Avsluttet ved jordskifteretten: 12.08.2021

Doknr: 1337844 Tinglyst: 26.10.2021
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2021/1337844/200
Uthentet 2024-12-11 10:38

DOM

Dato: 10.08.2021

Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Dommer: Jordskiftedommer Aasmund Berg

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden kommune	Advokatfullmektig Victoria Line Le Divenah	Nesodden (3023)	4	1
Pål Breen	Advokat Erik Flågan	Nesodden (3023)	4	71
Joakim Fiskvik Jurgita Fiskvik	Advokat Harald Ramm	Nesodden (3023)	4	77
Morten André Hjallum Marit Jensen	Advokat Bengt Sigurd Rønningen	Nesodden (3023)	4	109

Dommen gjelder
Gnr. 4 bnr. 71, gnr. 4 bnr. 77 og gnr. 4 bnr. 109 i Nesodden kommune har alle hatt tilgang til badehustomter eller strandparseller ved Bunnefjorden siden 1920-tallet. Strandparsellenes utstrekning er ikke omstridt. Tvisten mellom Nesodden kommune, som eier av gnr. 4 bnr. 1, og brukere av strandparsellene gjelder om det foreligger eiendomsrett til strandparsellene eller om bruken av strandparsellene skal betraktes som en bruksrett på areal tilhørende gnr. 4 bnr. 1.

.....

SLUTNING

1. Gnr. 4 bnr. 71 har eiendomsrett til strandtomt.
2. Gnr. 4 bnr. 77 har eiendomsrett til strandtomt.
3. Gnr. 4 bnr. 109 har eiendomsrett til strandtomt.

.....

Slutning i dom danner utgangspunkt for rettens videre avgjørelser i sak Petterskjæret. Her inngår de videre matrikulære forhold.

Drammen, 10.08.2021

Aasmund Berg

.....

DOM OG JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 12.08.2021

Sted: Drammen

Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Rettens leder: Jordskiftedommer Aasmund Berg

Jordskifteretten avsa slik

DOM:

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden kommune	Advokatfullmektig Victoria Line Le Divenah	Nesodden (3023)	4	1
Per Olav Karlsen		Nesodden (3023)	4	50
Pål Breen	Advokat Erik Flågan	Nesodden (3023)	4	71
Joakim Fiskvik Jurgita Fiskvik	Advokat Harald Ramm	Nesodden (3023)	4	77
Morten André Hjallum Marit Jensen	Advokat Bengt Sigurd Rønningen	Nesodden (3023)	4	109
Anne Helga Seltveit		Nesodden (3023)	4	111

Hjemmel: Jordskifteloven § 4-2, jf. 6-23 første ledd.

1. Sakens bakgrunn

I krav datert 04.03.2020 har eiere av gnr. 4 bnr. 77, Jurgita og Joakim Fiskvik, krevd sak for jordskifteretten. Kravet gikk ut på å avklare eierforhold til strandtomt tilhørende gnr. 4 bnr. 77 samt besørge inntegning av eiendomsgrenser for denne i matrikkelen.

.....

Dom i tvist ble avsagt 10.08.2021 og danner grunnlaget for de endelige konklusjoner i dom og jordskifteavgjørelse om grenser.

Saken er krevd for Akershus og Oslo jordskifterett. Domstolen skiftet navn til Oslo og Østre Viken jordskifterett 31.05.2021. Dommer i saken har vært tilkalt fra Vestre Viken jordskifterett i Drammen.

.....

SLUTNING:

1. Grenser mellom eiendommene i saken fastsettes slik de ble merket og målt sammen med eiere i rettsmøte 14.04.2021.

2. Gnr. 4 bnr. 71, gnr. 4 bnr. 77 og gnr. 4 bnr. 109 har veirett over gnr. 4 bnr. 1 fra Lagveien og frem til sine badehustomter. Rettigheter og forpliktelser er i samsvar med bestemmelser i eiendommenes opprinnelige skjøter tinglyst 1918, 1920 og 1926.

***

Retten avsa deretter slik

JORDSKIFTEAVGJØRELSE:

Hjemmel: Jordskifteloven § 4-2, jf. § 6-23 fjerde ledd bokstav c og g.

Jordskifteavgjørelsen gjelder merking og måling av grenser, samt fordeling av sakskostnader knyttet til jordskifterettens behandling.

Grenser
Grensene er i samsvar med avsagt dom av 12.08.2021. Angivelse av eiendommer på strandparsellene er i samsvar med konklusjon i dom i tvist av 10.08.2021.

.....

SLUTNING:

1. Eiendomsgrenser i sak Petterskjæret beskrives i samsvar med dom av 12.08.2021 og slik som inntatt nedenfor.

.....

GRENSEBESKRIVELSE

Grenseforklaring:

.....

Grensene er tegnet inn på kart i bladformat A3 liggende, målestokk 1:150, saksnummer 20-038481 RFA-JOOV med utskrifts dato 12.08.2021.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 50, eier Per Olav Karlsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	Off. godkj. grensemerke i jord			6637652,37	593227,19
		64,54	12,52		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637658,99	593237,82
		161,74	1,47		
10	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637657,78	593238,65
		56,11	7,92		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637662,81	593244,76
		143,64	20,55		
13	Umerket grensepunkt			6637649,81	593260,66

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 71, eier Pål Breen
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 50, eier Per Olav Karlsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
13	Umerket grensepunkt			6637649,81	593260,66
		143,64	3,27		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6637647,74	593263,20
		69,88	4,16		
5	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637649,63	593266,90

Fra punkt 5 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand.
Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 71, eier Pål Breen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

13	Umerket grensepunkt			6637649,81	593260,66
		47,17	1,99		
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637651,28	593262,01

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 77, eiere Jurgita og Joakim Fiskvik
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 71, eier Pål Breen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637651,28	593262,01
		47,17	4,38		
8	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637654,51	593264,97

Fra punkt 8 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand.
Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 77, eiere Jurgita og Joakim Fiskvik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637651,28	593262,01
		343,87	4,01		
7	Bolt i fjell			6637653,82	593258,92

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 109, eiere Marit Jensen og Morten Andre Hjallum
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 77, eiere Jurgita og Joakim Fiskvik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Bolt i fjell			6637653,82	593258,92
		47,09	6,13		
6	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637658,35	593263,05

Fra punkt 6 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand.
Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 109, eiere Marit Jensen og Morten Andre Hjallum

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Bolt i fjell			6637653,82	593258,92
		348,33	4,08		
1	Bolt i fjell			6637656,63	593255,96

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 111, eier Anne Helga Seltveit
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 109, eiere Marit Jensen og Morten Andre Hjallum

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Bolt i fjell			6637656,63	593255,96
		47,85	7,08		
2	Bolt i fjell			6637661,81	593260,79

Fra punkt 2 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand.
Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

***

AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

.....

Tinglysing og matrikkelføring
Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden (3023)	4	1
Nesodden (3023)	4	50
Nesodden (3023)	4	71
Nesodden (3023)	4	77
Nesodden (3023)	4	109
Nesodden (3023)	4	111

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Nesodden kommune.

Sak 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET er avsluttet.

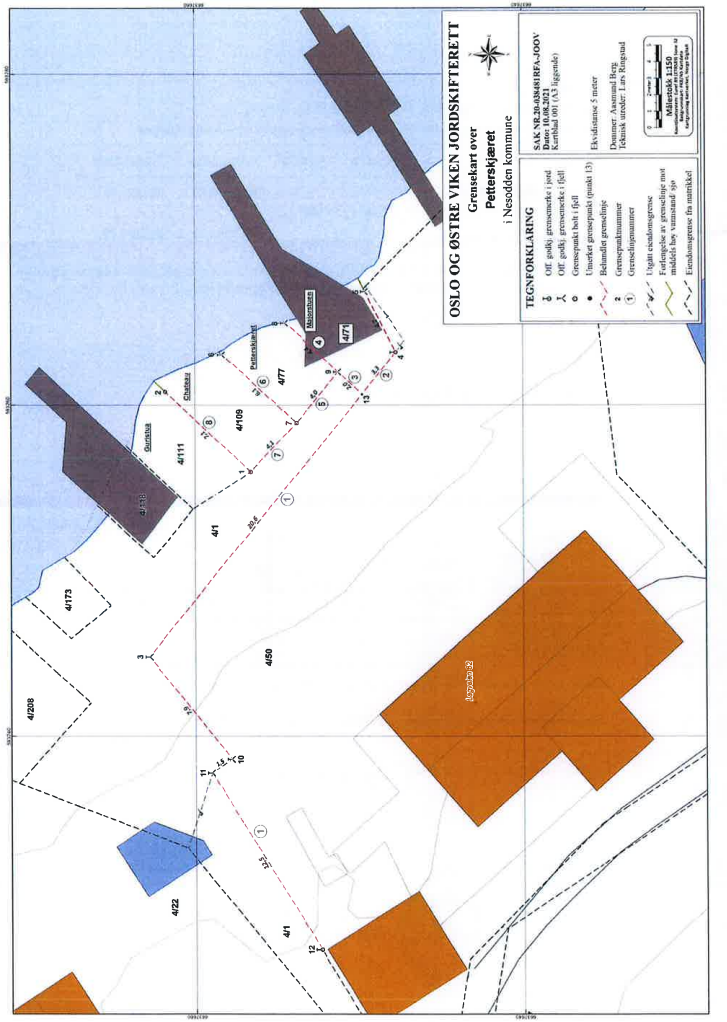
Drammen, 12.08.2021

Aasmund Berg

Rett utdrag

Merethe M. R. Johnsen

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1337844/200
Uthentet 2024-12-11 10:38
Kartverket



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0803/24
Vår referanse: 3641095/25423918
Bestilling: C3 2024-12-11 (3) 81

Dato
11.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4212	5	17.4.1986	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	50	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGDOKFØRT
17.04.86 04212
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

Bjørn L. Andersen
Blåbærstien 16 D
1450 Nesoddtangen
tlf. priv. 91 19 52 , jobb 41 00

Nesoddtangen 10. april 1986

YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE
1440 DRØBAK

YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE 11/4-86 DRØBAK

Vi ber herved om å få tinglyst følgende erklæring:

Vi erklærer herved at det med hefte i eiendom gnr. 4, bnr. 50 ikke skal reises erstatningskrav for skader forårsaket av vintervedlikehold på Lagveien, samt fremtidig å betale full refusjon etter bygningsloven bestemmelser når de tekniske hovedanlegg, vei, vann og avløpsanlegg opparbeides for områdel i medhold av eventuelt stedfestet reguleringsplan, samt villighet til minnelig avståelse av nødvendig grunn i tilknytning til nevnte opparbeidelse.

Anne Gryteli Andersen. Bjørn Langer Andersen

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0803/24
Vår referanse: 3641094/25423913
Bestilling: C3 2024-12-11 (3) 86

Dato
11.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4845	5	30.12.1958	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	50	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 4845 1958 30/12.

4/50 97

E R K L Æ R I N G

I henhold til kjøpekontrakt av 17/9-1958 mellom Nesodden kommune v/ ordføreren herr Westy Kjensli og herr Odd Buhre, Drammensvegen 164 L, Oslo er pr. samme dato sistnevntes eiendom i Nesodden, "Buhrestua" gnr. 4, bnr. 5o, 61 og 94, "Tillegges "Buhrestua"" gnr. 4, bnr. 224, "Oddhaugen" gnr. 4, bnr. 112 overdratt Nesodden kommune. Med eiendommen følger også en båtplassrettighet i Tangenlagsbukten. Denne rettighet fraskriver kommunen seg idet denne rettighet heretter skal følge herr Odd Buhre eller den han evt. måtte ønske å overdra den til.

Denne erklæring tinglæses som heftelse på ovennevnte eiendom etter overtagelsen. Av hensyn til gebyr-beregningen fastsettes verdien av båtplassrettigheten til kr. 1oo,-.

Oslo, 2o. november 1958.

Odd Buhre

Underskriveren er over 21 år. Underskriften bekreftes.

Magne Schjødt
HRADV

Vi vedtar herved ovenstående betingelse vedrørende båtplassrettigheten i Tangenlagsbukten.

Nesodden, 2o. november 1958.

Nesodden kommune
ordfører

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0803/24
Vår referanse: 3641098/25423933
Bestilling: C3 2024-12-11 (3) 79

Dato
11.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3606	5	21.4.1989	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	50	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommunens navn(av.stempel)

Nesodden Kommune
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

Jnr 35/89
Målebrev nr 65/60
Dagbokstempel DAGBOKFØRT
21.04.89 03606
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

MÅLEBREV
med grensejustering

Målebrev over–	Gnr	Bnr	Festenr	Bruksnavn
	4	50		

Beskrivelse av forretningen (Dato,forretningens art,fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 13.03.89 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt kontorforretning over retting av brev p.g.a. feilmålinger av grenser og en feilskrevet koordinat.

Forretningen ble rekvirert av–	Rekvirentens navn
	Nesodden kommune, v/oppmålingen
Bestyrer ved forretningen var–	Bestyrerens navn
	E.Bøstein

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal,beliggenhet,grenser og tilstøtende eiendommer)

Nesodden Kommune
Teknisk etat
Bygningsavdelingen
Nesodden den 11.04.89

Event. sakbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

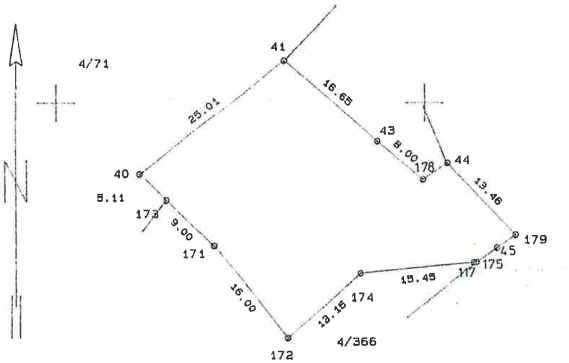
Påtegninger

Denne blanketten brukes både som original og gjenpart.

Nr 2179 Forlag:Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
4	50		

Representasjonspunkt		Jnr
X 207735 Y -2959	Z	35/89
Koordinatsystem	Målestokk	Målebrev nr
NGO	1: 500	65/60
Kartblad	Areal	
CN 044-1-45	896.9 M²	



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
41		207755.63	-2958.92	16.65	
43		207744.78	-2956.29	8.00	
178		207739.57	-2950.22	4.04	
44		207741.82	-2946.87	13.46	
179		207731.97	-2937.70	2.99	
45		207730.26	-2940.15	3.40	
175		207728.31	-2942.93	0.37	
117		207728.29	-2943.30	15.45	
174		207726.82	-2958.68	13.15	
172		207718.08	-2968.50	16.00	
171		207730.57	-2978.50	9.00	
173		207736.75	-2985.04	5.11	
40		207740.32	-2988.70	25.01	

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0803/24
Vår referanse: 3641100/25423943
Bestilling: C3 2024-12-11 (3) 82

Dato
11.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
447832	200	5.6.2007	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	50	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2007/447832/200
Uthentet 2024-12-11 10:34

Lev. Kart og oppmåling, Vinstra
Beholdes av tinglysingsmyndigheten

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

08640

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i: Statens Kartverk Tinglysingen 3507 HØNEFOSS

Rekvirentens navn og adresse: Asbjørn Bollvåg og Kirsten Nylund, Lågveien 62 B, 1450 Nesoddtangen

Personnr./organisasjonsnr.: 21 01 91 4[redacted] Asbjørn
0 6 0 1 6 7 [redacted] Kirsten

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger): NESODDEN

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78: Gnr 4 b.nr. 50 og Gnr 4 Bnr. 799

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
4	50		
4	799		

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
4	50		

Nesoddtangen (Sted) 2007.05.13 (Dato) Asbjørn Bollvåg (Underskrift)

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 216

4 Bestående bruk etter sammenføying: Gnr. 4 Bnr. 50 Festenr. Bruksnavn

5 Areal etter sammenføying: Areal m² Målebrevsdato Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [ ] Målebrev 2 [ ] Registrer-ingsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 [ ] Fra eiendoms-database 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [X] Bolig F [ ] Fritids-eiendom L [ ] Landbruk/ fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/ Tekniske anlegg [ ] Industri/ bergverk V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verne-områder P [ ] Friareal/ idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordina	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
EUREF89	22	6637657	593236		

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying»

24.05.07 (Dato) (Underskrift)

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År (Dato) (Underskrift)

Doknr: 447832 Tinglyst: 05.06.2007
STATENS KARTVERK (Stempel)

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 10-98 T-025

Skatteetaten

Dato
12.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3212 NESODDEN

Gnr 4 Bnr 50 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 199 641
Som sekundærbolig:	kr 8 798 565

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 12.12.2024

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 5017,63,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Andre opplysninger

Kommentarer
Sist utsendte faktura har/hadde forfall 27.12.2024 Konto: 5082 07 08080 KID: 6095322478250 Gitte opplysninger gjelder kun kommunale avgifter. Det tas forbehold om eventuelle andre heftelser på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.12.2024

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 154,32 kr
Feiing	468,80 kr
Renovasjon	3 648,00 kr
Vann	5 084,60 kr

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: 10.12.2024

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
57905391	1377	14.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 10.12.2024

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	☒
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	☐
Kommentarer:	

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune
Plan bygg og geodata

Sweco Norge AS
Storetveitvegen 98

5072 BERGEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	09/1958-34 - 14/10054	04/0050,	14.04.2014

Gbnr 4/50 - Lagveien 62 - Nybygg bolig / garasje /rehabilitering av støttemurer
Ferdigattest

Søknad om ferdigattest mottatt 03.04.2014.

Tiltaket er godkjent som sak 023/10 og 065/10 med endringstillatelser gitt i sak 126/10 og 454/12.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

Generelle opplysninger:
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Yrjänä Tynkkynen
fagsjef bygge- og delesak

Elektronisk signert.

Tiril Røssum
avdelingsjurist

Kopi til:
Marianne Bergan Lagveien 62 1450 NESODDTANGEN

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 10.12.2024

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☒	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☐
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☐	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

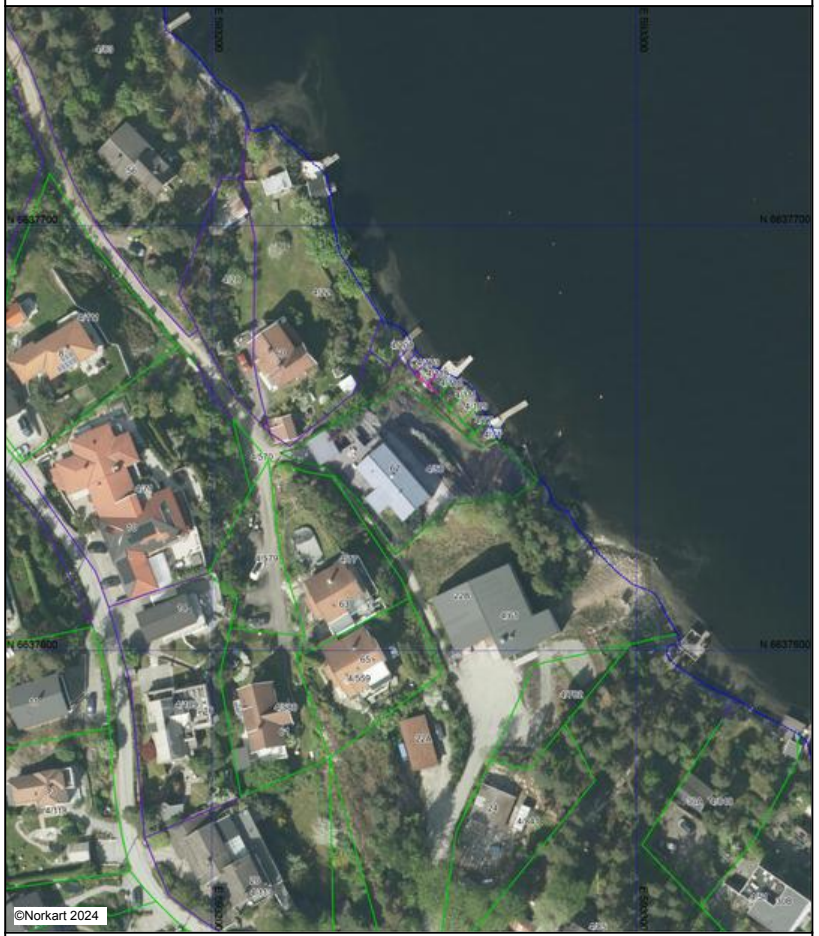
Ortofoto

Eiendom: 4/50
Adresse: Lagveien 62
Dato: 10.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig
Eiendomsgr. middels nøyaktig
Eiendomsgr. mindre nøyaktig
Eiendomsgr. lite nøyaktig
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.

Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/50
Adresse: Lagveien 62
Utskriftsdato: 10.12.2024
Målestokk: 1:2000

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

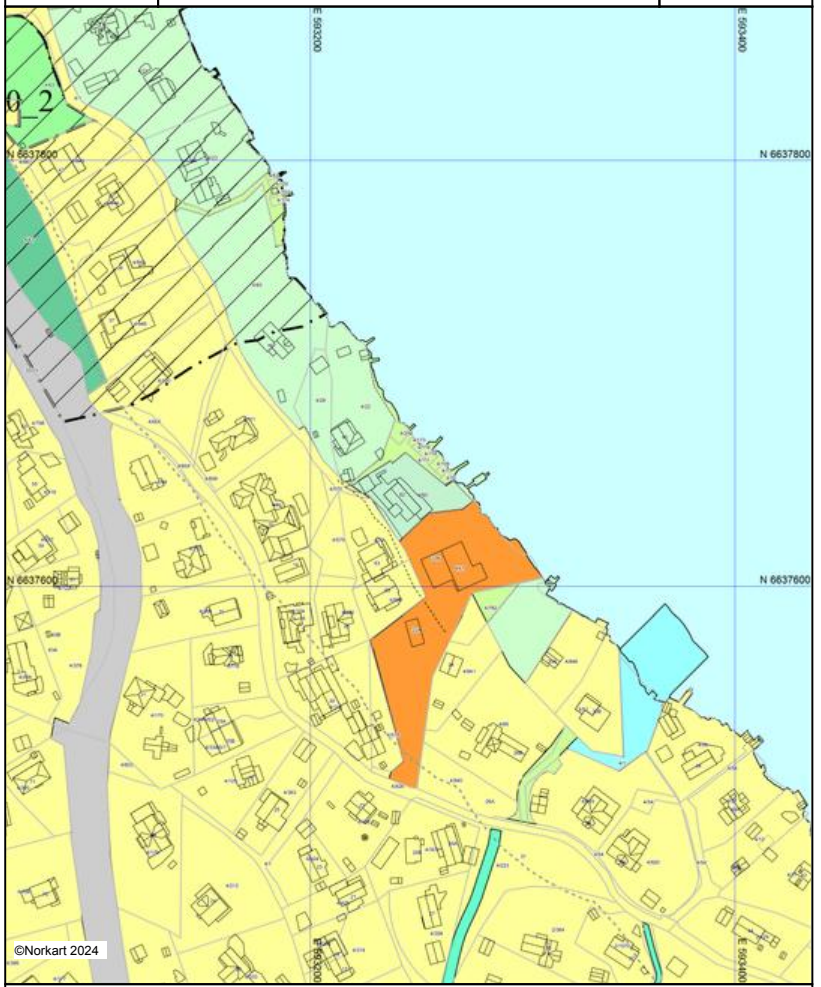
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/50
Adresse: Lagveien 62
Dato: 10.12.2024
Målestokk: 1:2000

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

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Farleder - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 10.12.2024

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lagveien 62, 1450 NESODDTANGEN								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/0212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20for%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 037 m² **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** LS
	Delareal 2 m² **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Delareal	10 m²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

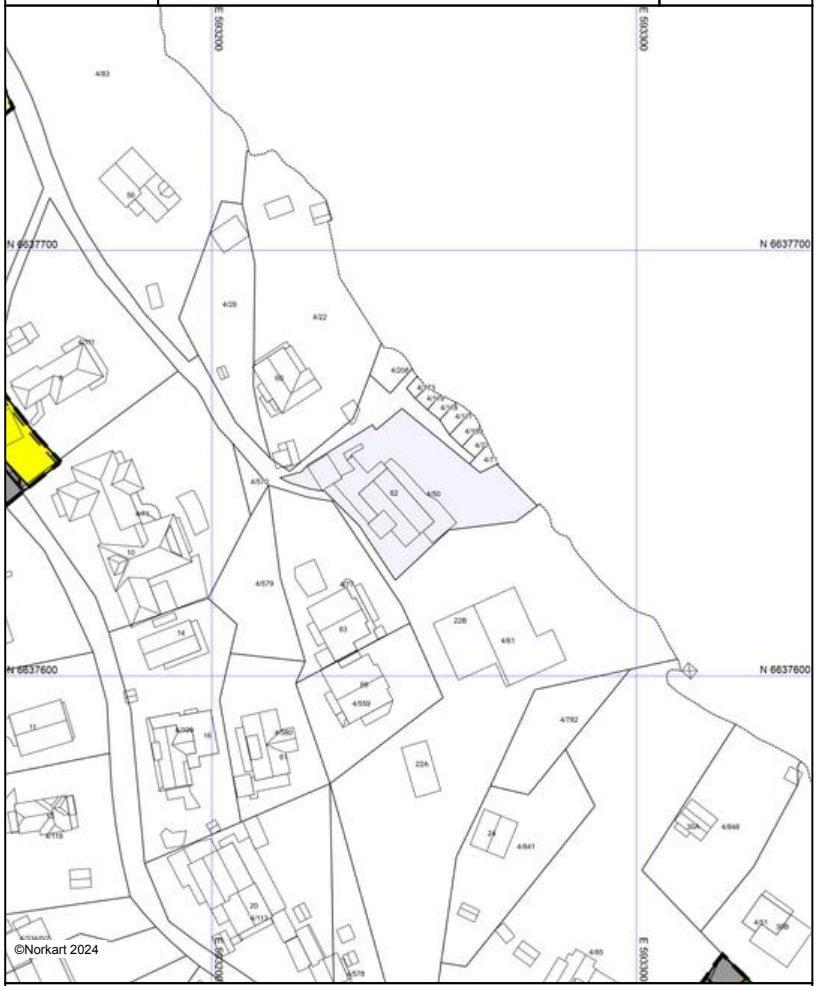
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/50
Adresse: Lagveien 62
Dato: 10.12.2024
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I – Planbestemmelser 4

Kapittel 1. Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler 4

§ 1. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5 og pbl. § 11-9 nr. 5) 4
§ 2. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4) 6
§ 3. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9) 7
§ 4. Utredningskrav (pbl. § 11-9 nr. 8) 8
§ 5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2 og § 17-2) 8

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle 9

§ 6. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) 9
§ 7. Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5) 10
§ 8. Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 10

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 12

§ 9. Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3) 12
§ 10. Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5) 14
§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6) 14
§ 12. Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 15
§ 13. Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 8) 16
§ 14. Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8) 17
§ 15. Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 8) 17
§ 16. Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6) 18

Kapittel 4. Handel 19

§ 17. Areal for handel (pbl. § 11-10 nr. 3) 19

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur 19

§ 18. Klima- og energihensyn (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 19
§ 19. Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6) 21
§ 20. Vann og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6) 21
§ 21. Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5) 22
§ 22. Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 22
§ 23. Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 23
§ 24. Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 23
§ 25. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 23

§ 26. Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 24
Kapittel 6. Estetikk og kulturminner 24
§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6) 24
§ 28. Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7) 24
Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål 25
§ 29. Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 25
§ 30. Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 27
§ 31. Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 29
§ 32. Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 29
§ 33. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) 29
§ 34. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3) 31
§ 35. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 33
§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) 33
Kapittel 8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8) 34
§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8) 34
VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene 46
Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) 46
Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5) 46
Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6) 47
Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8) 47
Retningslinjer til § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6) 47
Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 49
Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5) 49
Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7) 49
Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 50
Retningslinjer til § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 52
Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 53
Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8) 53
VEDLEGG III – Definisjoner 55

VEDLEGG I – Planbestemmelser

Kapittel 1. Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5 og pbl. § 11-9 nr. 5)

Reguleringsplaner vedtatt før denne kommuneplanen gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen. Det gjelder så langt ikke noe annet er fastsatt i kommuneplanen.

I følgende reguleringsplaner er utbyggingsvolumet per boligtomt begrenset til én boligbygning med tilhørende frittliggende eller integrert garasje som dekker parkeringskravet for eiendommen. Øvrige krav i bestemmelser og lovverk skal være oppfylt.

1. NEDRE FAGERSTRAND – PlanID 20050106 – 2005
2. FAGERSTRAND I og II – PlanID 19750013 – 1975
3. Fagerstrand-Myklerud,Felt G3 og H,Agderbygg – PlanID 19780018_3 – 1981
4. FAGERSTRAND SKOG NORD – PlanID 20030097 – 2003
5. FAGERSTRAND/MYKLERUD, NYGÅRD 1.UTB.OMR. – PlanID 19790022 – 1979
6. BERGHEIM, FAGERSTRAND – Plan ID 19840041 – 1984
7. NYGÅRD-BRÅTEN – PlanID 19880057 – 1988
8. RV.157 GJØFJELL-MUNKERUD – PlanID 19920077 – 1992
9. SKOLEVEIEN ØVRE DEL – PlanID 20060110 – 2006
10. FV.C44 FJELLSTRANDKRYSSET-FJELLSTRAND SKOLE – PlanID 19780019 – 1978
11. URIANSTADVEIEN – PlanID 20050103 – 2005
12. PERSILENGEN/MARIKLOPPA – PlanID 20060114 – 2006
13. BRATTBAKKEN ØVRE DEL, SKAUGUMVEIEN OG MORGENSOLBAKKEN – PlanID 20070122 - 2007
14. SOFIENLUND – PlanID 19890061 – 1989

15. VESTFJORDTOMTENE – SØNDRE DEL – PlanID 20050111 – 2005
16. GAMLE ALVÆRNVEI VEST – PlanID 20010096 – 2001
17. Gnr/Bnr 30/96 - Bebyggelsesplan for Lindemannvei 55/57 - PlanID 20050111_BP – 2010
18. VESTFJORDTOMTENE – PlanID 19750010 – 1975
19. ET AREAL VED VESTFJORDTOMTENE – PlanID 19890063 – 1989
20. SOLSTADVEIEN – PlanID 19920074 – 1992
21. TO VEST felt BCDK og L – PlanID 19810028 – 1981
22. TO VEST FELT A – PlanID 19820034 – 1982
23. BJØRNELIA - PlanID 19690007 – 1969
24. BJØRNELIA - PlanID 19690007 – 1969
25. BJØRNESKRENTEN - PlanID 19840039_BP – 1984
26. BJØRNESKRENTEN Gnr.30 Bnr.85 - PlanID 19840039 – 1983
27. BJØRNEMYRDALEN - PlanID 19670006 – 1967
28. RV.157 SUNNAAS-BJØRNEMYR SENTER – PlanID 19900069 – 1990
29. SUNNAAS OMREG. BOLIGOMRÅDE – PlanID 19880058 – 1988
30. RV.157 TJERNBAKKEN-VARDEN – PlanID 19900066 – 1990
31. RV.157 FLASKEBEKKTJERNE – PlanID 19850043 – 1985
32. FLASKEBEKK SENTER, TJERNSKOGEN, SKOKLEHEIA – PlanID 19850045 – 1985
33. FLASKEBEKKTJERNET-UTVIDET PLANOMRÅDE – PlanID 19860050 – 1986 – UTGÅTT
34. FLASKEBEKKRYSSET – PlanID 19860048 – 1986
35. FLASKEBEKK ØVRE DEL – PlanID 20060115 – 2006 – UTGÅTT
36. SKOGEN II – PlanID 19850044 – 1989
37. SKOGEN III – PlanID 19890060 – 1989
38. BAES VEI, FLASKEBEKK – PlanID 19880055 – 1988
39. TANGEN TERRASSE, FIOLVEIEN OG LINNEAVEIEN – PlanID 19890059 – 1989
40. UTSIKTSVEIEN-EDVARD JACOBSENS VEI – PlanID 19820033 – 1982

41. RV156 X RV157 GRANHOLTKRYSSET – PlanID 19970086 – 1997
42. NEDRE MOVEI REV. – PlanID 19930078 – 1993
43. OKSVAL BÅTHAVN – PlanID 19730008 – 1973 ?????
44. NORDRE DEL AV TOPPEN – PlanID 19910071 – 1991
45. GRANHOLT-TOPPEN – PlanID 19750011 – 1976
46. SINGERS VEI – PlanID 19800025 – 1980
47. OKSVALVEIEN – PlanID 19850047 – 1985
48. OKSVAL III OG IV REV. – PlanID 19830038 – 1984
49. TROLLVEIEN – PlanID 19920076 – 1992
50. LIAVEIEN – PlanID 19770015 – 1977
51. BIRKEVEIEN – PlanID 19870052 – 1987
52. SKOKLEFALD ØSTRE – PlanID 19900068 – 1990
53. HELLVIKSKOGVEIEN-HELLVIKVEIEN – PlanID 19810030 – 1981
54. KJARTAN VELDES VEI – PlanID 19910070 – 1991
55. WILLY THORESENS VEI OG ALEX OLSSONS VEI – PlanID 19830037 – 1983
56. HELLVIK-SOLÅSEN – PlanID 19880053 – 1988
57. Gnr. 5, Bnr. 59 og 61, Jutulveien / Furubakken – PlanID 20060124 – 2006
58. HELLVIKVEIEN – PlanID 19910072 – 1991
59. HELLVIK SYD/DEL AV BERGER SKOG – PlanID 19850088 – 1985
60. HELLVIK SYD – PlanID 19840042 – 1984
61. Bergerhøgda – PlanID 19890064_BP – 1996
62. BERGER-EKELUND – PlanID 19890064 – 1989
63. FJORDVANGEN – PlanID 19790021 – 1979
64. LØESFELTET – PlanID 19750016 – 1975
65. LØES ØSTRE – PlanID 20050117 – 2005

§ 2. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

Områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg skal ha tilfredsstillende dekning for teknisk anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, vann, avløp, transport og vegnett,

kollektivbetjening, gang- og sykkelveinett, helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

§ 3. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Kommunen kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig. Dette kan kreves av hensyn til helheten for blant annet sentrumsutvikling (kommunesenter, lokalsenter, nærsenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), naturmiljø, kulturmiljøer, klimatilpasninger eller overvannshåndtering.

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan.

Jordloven § 9 og § 12 gjelder for dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen fram til godkjent reguleringsplan foreligger.

DOK (Det Offentlige Kartgrunnlaget) skal legges til grunn i utarbeidelse av planer.

Reguleringsplanen skal vise:

a. tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
b. ny bebyggelse sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveger og utsiktsplasser, ved modell, fotomontasje eller lignende
c. planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnede snitt sammen med tilliggende bebyggelse
d. virkning for sol og skygge for de ulike årstidene

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

1. Tiltak som sikrer og videreutvikler friområdene og grønnstrukturen.
2. Rehabilitering av piper.
3. Oppføring av solceller eller solfangere på tak og nye piper. Dette gjelder ikke innenfor 100 meters-beltet langs sjø og vassdrag, eller for SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional eller nasjonal verdi.

4. Fasadeendringer som ikke gjennomføres på SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional og nasjonal verdi. Fasadeendringer som gjennomføres på byggverk innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, er ikke en del av denne unntaksbestemmelsen.
5. Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.

Følgende tiltak unntas også krav til regulering dersom bestemmelser om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert:

6. Intern adkomstveg og parkering på den enkelte byggetomt.
7. Mindre frittliggende bygninger som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse, med samlet BYA inntil 15m2.

§ 4. Utredningskrav (pbl. § 11-9 nr. 8)

ROS-analyse for overvannshåndtering, og konsekvensutredning som utarbeides i forbindelse med kommuneplaner, skal legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. ROS-analysen skal foreligge før førstegangsbehandling av planen. For områder som potensielt er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» og «Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442).

§ 5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2 og § 17-2)

Kommunens forventinger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede:

1. Der utbygging i henhold til vedtatt arealplan også innebærer bygging eller oppgradering av offentlige anlegg eller tilpasning til slike anlegg, skal utbyggingsavtale inngås før rammetillatelse gis. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlige rom og blågrønn struktur, og offentlige samferdselsanlegg.

2. Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris, jf. pbl. § 17-3.
3. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdet.

Det kan inngås avtale om:

a. Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak, mm.
b. Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
c. Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
d. Krav om tiltakets utforming
e. Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
f. Tiltakets arkitektur og estetikk
g. Antall enheter, største og minste boligstørrelse
h. Livsløpsstandard og universell utforming
i. Miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
j. Overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
k. Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
l. Forskuttering av kommunale tiltak
m. Utbyggingstakt
n. Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
o. Økonomiske bidrag

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle

§ 6. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Reguleringsplanforslag som inneholder byggverk og utearealer med krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med en dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal «Strategi for aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming» legges til grunn.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 7. Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Arealer som avsettes til felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen skal ha hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Leke- og uteområdene skal være store nok og gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. Leke- og uteområdene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper, og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 8. Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Ved regulering og søknad om tiltak skal gode uteoppholdsareal, egnet for lek og rekreasjon, sikres og dokumenteres.

Krav til minste uteoppholdsareal gjelder for søknad om følgende tiltak:

a. Oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg
b. Varig eller tidsbestemt bruksendring, unntatt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
c. Oppdeling av bruksenheter i boliger
d. Opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring

Bebyggelse*	**Minimumskrav til uteoppholdsareal**
Enebolig	minst 300 m^2 MUA for den primære boenheten, og 150 m^2 for den sekundære boenheten, herunder hybelleilighet, bileilighet og tilsvarende boenheter.

Tomannsbolig	minst 300 m² MUA per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	minst 175 m² MUA per boenhet
Blokkbebyggelse	minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, og 20 m² per boenhet avsettes til lek

** Krav i tabellen gjelder utenfor sentrumsformål. Se § 28 Sentrumsformål for utfyllende informasjon.*

1. Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
2. Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget, kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det plantes variert vegetasjon i tilstrekkelig jorddybde. Der det planlegges for uteoppholdsareal over garasjeanlegg vil kun areal opparbeidet som intensive grønne tak med minimum vekstlagstykkelse på 400 mm, samt med ekstra jorddybde for store trær, medregnes i MUA.
3. For eiendommer som bygges ut med mer enn fire boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 20 m2 per boenhet som del av MUA.
4. Området rundt lekearealet og adkomst til lekearealet skal ha tilfredsstillende sikkerhet.
5. Lekearealet skal ha gode og solfylte leke- og uteoppholdsarealer egnet for fysisk aktivitet og for aktuelle alders- og brukergrupper.
6. Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
7. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for byggesaken eller delesaken.
8. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm skal følges for sykkelparkering. Disse skal plasseres på best mulig sted i umiddelbar nærhet til innganger og adkomstvei, og skal ha tak.
9. Reguleringsplaner med fastsatt MUA gjelder foran kommuneplanens bestemmelser.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

§ 9. Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Vei

Den til enhver tid gjeldende veinorm skal følges.

I henhold til pbl. § 11-10 nr. 4, skal utbygging ikke skje før avkjøring til fylkesveier er ivaretatt i samsvar med de holdningsklasser som er inntatt som bestemmelser i gjeldende rammeplan for avkjørsler for kommunen. Ny og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkesveinettet må også skje i henhold til rammeplanen. Det henvises til eget temakart med bestemmelser.

Ved bygging av nye veier som har offentlig funksjon, eller oppgradering av eksisterende veier som har offentlig funksjon, skal kommunens normer benyttes. Nye og oppgraderte veier skal bygges med veilys. Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

Støyskjerming

Høyden på støyvoller og støyskjermer skal samlet sett ikke overstige 3 meter over opprinnelig terreng. Private tiltak skal plasseres innenfor eiendomsgrensen. Støyskjermer skal oppføres slik at de gir kvalitet og berikelse for landskap knyttet til veg. Det skal legges vekt på bruk av varige materialer til støyskjermene, og etablering av vegetasjon langs støyskjermene.

Vegetasjon skal både gi estetisk funksjon og forsterke grønnstruktur langs en vegstrekning. Utvalgte planter må tåle høye saltkonsentrasjoner og snøbrøyting. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende. Det skal ikke benyttes fremmede arter.

Nedgravde avfallsbeholdere

Etablering av stasjonært avfallssug avklares i samråd med Nesodden kommune og FolloRen i videre planarbeid. Ved bruk av nedgravde løsninger skal det sikres tilstrekkelig areal slik at renovasjonskjøretøyet i sin helhet står plassert utenfor den offentlige veien når tømming foregår.

Vann og avløp

Den til enhver tid gjeldende VA-norm i kommunen skal følges.

Før utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelig mengder drikkevann som tilfredsstiller kvalitetskravene i drikkevannsforskriften.

Nye vannforsyningssystemer som leverer mer enn 10 m3 vann per dag skal ha godkjent planene for valg av vannkilde, utbygging og drift før arbeid igangsettes.

Nyetableringer skal i størst mulig grad knyttes til eksisterende vannforsyningssystemer. Det samme gjelder avløpsløsninger. Dette betinger at anlegg, transportsystem og kilde har kapasitet. Det skal derfor tilstrebes å etablere felles drikkevannsløsning og avløpsløsning i nye områder.

Minste dimensjon på kommunal vannledning og avløpsledning skal være 150 mm. Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning. Der vannledning ligger utenfor offentlig vei/fortau skal det monteres brannhydrant.

Overvann fra tak og overflater skal håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke påfører ulemper for andre eiendommer.

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal infrastruktur for avløp skal det installeres helse- og miljømessige forsvarlige løsninger for svartvann og fortrinnsvis infiltrasjon i stedegne masser for gråvann. Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensingsforskriften kapittel 12. Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

Vannforsyning og avløp for fritidsbebyggelse (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 om vannforsyning, andre til fjerde ledd og § 27-2 om avløp, andre til fjerde ledd, gjelder også for fritidsbebyggelse.

Nettstasjoner

a. Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF- områder og i areal lagt ut til utbyggingsformål.
b. Nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrenser.
c. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
d. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
e. Nettstasjoner skal ikke inngå i tillatt utnyttelsesgrad.

Parkering

Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsstrategi og parkeringsnorm skal følges.

Navigasjonsinnretninger

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

§ 10. Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5)

Veilovens bestemmelser for byggegrense for vei gjelder, hvis ikke annet er fastsatt i denne bestemmelsen eller i reguleringsplan.

a. Langs Fv. 156 (Tangenveien, Skoklefallsletta, Bergersletta, Røerveien, Jaerveien, Hasleveien) og Fv. 157 (Vestveien, Vardenbakken, Tosletta, Bleksliveien, Hellaveien, Svestadbakken, Sproveien, Lilerudveien, Myklerudveien, Kløftaveien) er byggegrensen 30 meter målt fra senterlinjen.
b. Langs Fv. 106 (Kapellveien) og Fv. 105 (Fjellveien, Kirkeveien) er byggegrensen 25 meter målt fra senterlinjen.
c. Langs Fv. 102 kan vurderes en byggegrense på 25 meter (ev. 20 meter) målt fra senterlinjen.
d. Langs Fv. 102 er byggegrensen 25 meter målt fra senterlinjen.
e. Langs Fv. 107 (Hellvikveien) er byggegrensen 25 meter målt fra senterlinjen.
f. Langs Fv. 157 fra Sønstedal (krysset med fv. 156) i Frogn til Skogheimkrysset er byggegrensen 20 meter målt fra senterlinjen.
g. Langs fylkesvei 103 (Storerudveien), Fv. 104 (Midtveien), Fv. 108.01 (Alværnveien) og 02 (Flaskebekkveien) er byggegrensen 15 meter målt fra senterlinjen.

§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet skal støy vurderes etter den nyeste versjonen av Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442». Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon. Ved planlegging av ny støyende virksomhet stilles det krav til støydokumentasjon.

Sonene er delt inn i rød og gul sone i henhold til T-1442. Støysonene er ikke egnet til støyfølsomme bruksformål (skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, rekreasjonsarealer med flere). Etablering av ny, støyfølsom bebyggelse er derfor ikke tillatt i støysonen.

Unntak i gul sone

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB.

For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres. Det forutsettes at det utformes en støyrapport som ansvarsbelegges i byggesaken, og som viser at unntaksbestemmelsen kan komme til anvendelse. Videre tillates det oppføring av bygninger i gul støysone som ikke innehar rom for varig opphold.

Unntak i rød sone

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av bebyggelse kan likevel vurderes i områder vist som sentrumsformål med støynivå inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Dersom bebyggelsen skal etableres i disse områdene kreves støyreduserende tiltak i aktuelle fasader. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. Det forutsettes at det utformes en støyrapport som ansvarsbelegges i byggesaken, og som viser at unntaksbestemmelsen kan komme til anvendelse. Videre tillates det oppføring av bygninger i gul støysone som ikke innehar rom for varig opphold.

I områder der støysonekart foreligger, skal disse innarbeides i reguleringsplaner som inneholder støyfølsom bebyggelse. Søknad om tillatelse etter pbl. § 20-1 og § 20-2 som gjelder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder med grunnlag i reguleringsplan, skal suppleres med en oppdatert og detaljert støyfaglig rapport med støysonekart. Støyrapporten skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Støyrapport skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan, samt i oppdatert form ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 og § 20-2.

Rekrasjonsområder

Lydnivå i rekreasjonsområder skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stille soner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 12. Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne og naturbaserte overvannsløsninger, i tråd med treleddsstrategien.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsipper om lokal overvannshåndtering. Områdets fordrøyningskapasitet skal opprettholdes eller forbedres. Overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det hverken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Valgte løsning for håndtering av overvann, inkludert dimensjoneringsgrunnlag, skal komme frem av teknisk plan for overvannshåndtering. Kommunens VA-norm skal ligge til grunn for dimensjoneringen.

I alle reguleringsplaner kan det stilles krav om bruk av blågrønn struktur eller tilsvarende ordning.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 13. Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 8)

Flom

Bebyggelse skal sikres mot skade fra flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor aktsomhetsområdene i kommunens digitale flomkart, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer situasjonen nedstrøms.

Naturlige flomveier skal ivaretas.

Det skal tas hensyn til oppdaterte prognoser for økt intensitet og mengde nedbør som følge av endring av klima ved all arealplanlegging og nye tiltak.

Stormflo

Ved vedtak av reguleringsplaner, godkjenning av nye bygg, ombygging av eksisterende bygg, eller gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner i strandsonen til og med 2 meter over havet, skal følgende ivaretas:

a. Gulvnivå i 1.etg skal være på minst 3 meter over havet eller sikres for å hindre skade ved stormflo.
b. Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikres mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanntrenging.
c. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
d. Utomhusanlegg skal ligge minimum på 1,8 meter over havet. Brygger og badehus er unntatt fra dette kravet.

e. Private avløpssystem der laveste sluk ligger lavere enn 4 meter over havet tillates ikke med påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem, men skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

På områder som ligger mindre enn 3 meter over havet vil det, på grunn av fare for skade ved stormflo, ikke være tillatt å etablere nye bygninger eller kritisk infrastruktur som veier, avkjørsler, vannledninger og spillvannsledninger med særskilt fare for forurensning ved brudd. Noen installasjoner og byggverk må likevel tillates for å kunne fylle sin funksjon, for eksempel kaier, båthus, pumpehus eller toaletthus.

Ras, erosjon og skred

Ved reguleringsarbeid og søknad om tiltak, skal risiko for ras, erosjon, skred dokumenteres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt, med mindre utredning, kartlegging og dokumentasjon viser at det ikke finnes reell fare for ras, erosjon eller skred. Fare for at tiltaket kan utløse ras, erosjon eller skred i tilliggende arealer skal også vurderes.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas som en naturlig sikring mot skred, erosjon og ras.

Der sikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

§ 14. Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8)

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

§ 15. Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 8)

All vekst i persontransport skal skje med kollektiv, sykkel og gange. Reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk skal suppleres med en

trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

Ved regulering av byggeområder langs riks- og fylkesveiene bør gangvei og/eller sykkelvei for de respektive veistrekninger vurderes medtatt i reguleringsplanområdet. Ved regulering, samt ved søknad om tillatelse til tiltak, skal forurensningslovens krav til støyskjermingstiltak vurderes.

§ 16. Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)

Behovet for transport av masser inn og ut av ethvert område skal minimeres. Det skal ikke resultere i økt høyde eller gis terrengtilpasning som følge av masseutvidelse etter sprengning eller utgraving.

Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag. Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

Rene, naturlige masser skal gjenbrukes eller gjenvinnes. Overskuddsmasse må håndteres i henhold til forurensningsloven § 32.

Ved transport av masser inn eller ut fra et område, skal det dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk fremmedartsliste. Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av et område dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder.

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter, skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

For mindre reguleringsplaner og tiltak skal etablering av midlertidig anlegg og mellomlagring for bearbeiding av masser dokumenteres ved byggesøknad. For større reguleringsplaner skal dette dokumenteres ved innsendelse av komplett planforslag.

All levering av masser til andre områder skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

Fare for kvikkleireskred skal avklares i forbindelse med massehåndtering for søknadspliktige tiltak.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 4. Handel

§ 17. Areal for handel (pbl. § 11-10 nr. 3)

Reguleringsplanforslag som inneholder etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet med en utnyttelse på mer enn 500 m2 BRA, skal suppleres med en utredning som:

a. vurderer behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstruktur i området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
b. redegjør for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker adkomst for fotgjengere og syklister
c. viser klimafotavtrykket for utbyggingen. Beregning av klimafotavtrykk skal gjøres i henhold til kommunens veileder

Utredningen kan unnlates der alle punktene over er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan. Det må i slike tilfeller henvises til den spesifikke utredningen i overordnet plan.

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

§ 18. Klima- og energihensyn (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. Planforslag skal også redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og transportbehov i bygge- og anleggsfasen. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Nesodden kommune skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget slik at klimagassutslipp forbundet med terrengbearbeiding reduseres. Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere sprenging, graving og masseforflytting.

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, eller i boligområder, skal det foreligge en plan for tekniske energiløsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Takarealer med overflate større enn 200 m2, og som ikke brukes som oppholdsarealer, skal etableres med grønne tak, solceller, solfanger eller andre miljøfremmende løsninger.

Klimagassberegninger

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

a. Utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
b. Søknad om oppføring av tre boenheter eller mer.
c. Søknad om oppføring av næringsbygg.
d. Søknad om riving av eksisterende bygg større enn samlet 200 m2 BRA, eller 300 m2 drifts- eller lagerbygg innen landbruk.
e. Søknad om større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720, og bør også leveres ved:

f. Vesentlige naturinngrep
g. Mindre samferdselstiltak
h. Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg
i. Ved vurdering av tilknytningsplikten for fjernvarme

Energiplan

Det skal lages en energiplan ved søknad om oppføring av næringsbygg, eller oppføring av tre boenheter eller mer. Med energiplan menes det her at planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Det skal vurderes om det er mulig å benytte overskuddsenergi og utveksle energi mellom aktører i området.

Ved regulering av all ny bebyggelse skal følgende forhold belyses i reguleringsplanforslag:

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

b. Valg av energibesparende løsninger i bygg
c. Tilrettelegging for energieffektive løsninger, herunder plassering og utforming av bygningene

Miljøoppfølgingsplan

Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal forklare hvordan følgende miljø- og klimahensyn blir ivaretatt:

a. Tidsbegrensning av daglig byggevirksomhet for å ta hensyn til de nærliggende beboernes livskvalitet
b. Plan for anleggstransport for å redusere mengde trafikk til og fra området
c. Parkering i anleggsperioden
d. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet
e. Grunnarbeider, massetransport og massedeponering
f. Krav til avfallsreduksjon og avfallshåndtering, anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet samt avbøtende tiltak
g. Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og biologisk mangfold, samt hindring av spredning av fremmede arter
h. Miljøtilstanden til påvirkede vannforekomster

§ 19. Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

Naturmangfoldlovens kapittel II gjelder ved all reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Det skal gjøres særskilte vurderinger for å ivareta områder som omfattes av forskrift om prioriterte arter, jf. naturmangfoldlovens § 23 og forskrift om fremmede organismer, og utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldlovens §§ 52-56 og byggteknisk forskrift § 9–4.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Se retningslinjer for definisjonen av hule eiker.

§ 20. Vann og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)

Inngrep i vann og vassdrag er ikke tillatt. Med inngrep menes ikke åpning av bekker eller restaurering av myr- og våtmarksområder.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det

opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved kryssing av veier. Dette krever særskilt søknad. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker som hovedregel gjenåpnes.

For reguleringsplaner som omfatter hele eller deler av vassdrag, eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag, skal reguleringsplanforslaget inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, jf. Vannressursloven § 11.

Arealplanlegging for nye inngrep og ny aktivitet må vurderes etter unntaksbestemmelsen i vannforskriften § 12.

§ 21. Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Langs vassdrag, våtmark (f.eks. myr, sumpmark) og bekker, skal det tas særlig hensyn til naturmangfold. I dette området skal naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Det skal særskilt tas hensyn til kantvegetasjon og dens økologiske funksjon for å sikre et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan kommunen kreve konsekvensutredning som sikrer at hensynene i bestemmelsen ivaretas.

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, andre byggverk, varige eller midlertidige konstruksjoner nærmere enn 15 meter fra elver, bekker og flombekker. For andre vassdrag og våtmark, slik som myr, tjern og dammer, er grensen 30 meter. Byggegrensene gjelder ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdrag og våtmark, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdrag og våtmark.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 22. Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger skal ivaretas og styrkes. Stedstypisk vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig.

Viktige trær, trerekker, alleer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Fremmede arter skal unngås.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Dette gjelder så vel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

Ved reguleringsplanlegging til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og grønnstruktur, skal forslag til detaljregulering inneholde en kartlegging av busk- og trevegetasjon. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje. Marksikringsplan skal ligge til grunn for bevaring av vegetasjon.

Tiltakenes påvirkning på tilgrensende naturområder (grønne lunger, nesoddmarka, grøntkorridorer mv), skal inkluderes i planforslag. Eksisterende registreringer av det biologiske mangfoldet skal oppdateres.

§ 23. Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Turstier, smett og snarveier skal opprettholdes og vedlikeholdes, eventuelt erstattes med nye stier. I strandsonen skal trasé for kyststi ivaretas. Hvis ikke dette er mulig, skal det lages erstatningstrasé med tilsvarende eller bedre opplevelsesverdier.

§ 24. Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Områdets karakter (herunder natur, landskap og friluftsliv) skal vektlegges og ivaretas i størst mulig grad. Det skal settes strenge krav til bygningers plassering slik at forstøtningsmurer og kunstige fyllinger unngås, samt at terrengforhold blir ivaretatt.

Åsprofiler, høydedrag og landskapssilhuetter skal ivaretas. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

Ved regulering kreves det en helhetlig 8 for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas. Det skal også redegjøres for om endringer i landskapet kan forårsake fremtidige naturskader, også sett i lys av klimaendringene.

§ 25. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og

sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

§ 26. Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Hensyn til friluftsliv skal vektlegges ved behandling av reguleringssaker og andre tiltak. Statlig sikrede friluftsområder er områder som skal forvaltes for allmenhetens friluftsinteresser. Det tillates kun tiltak som fremmer friluftsliv, for eksempel oppgradering av stier og installasjoner som vil gi en bedre friluftsopplevelse.

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terrengform og eksisterende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform og material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget, og planerte flater tillates kun der det naturlige terrenget legger til rette for dette. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Svalganger kan i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og med hensyn til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate eller plass.

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

§ 28. Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Reguleringsplanforslag skal inneholde en registrering av alle kulturminner og kulturmiljøer i planområdet, samt en oppdatering av eksisterende registreringer. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal ivaretas. Bestemmelsene omfatter også hensyn til kulturlandskap. Registreringsområdet skal omfatte hele planområdet. Det skal vektlegges helhetlig styrking og bevaring av områder med flere kulturminner, hvor disse samlet utgjør et kulturmiljø.

Fylkeskommunen er regional fagmyndighet for kulturminner, og reguleringsplaner skal oversendes fylkeskommunen for en vurdering av forholdet til kjente kulturminner og potensialet for funn av ukjente automatisk fredete kulturminner.

Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner utover det som spesifiseres i kommuneplanens arealdel, skal bestemmelsene i reguleringsplanen gjelde. Dette gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynssoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, m. m.

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

For kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer kan kommunen avslå søknad om riving. Kommunen kan avslå søknad om riving av steingjerder, murer, tekniske installasjoner, veifar, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget.

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.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

§ 29. Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

a. All utvikling innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal bygges etter prinsippet innenfra-ut.
b. Utviklingen av Tangen og Fagerstrand skal begge skje på helhetlige måter. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone H810_2 - 13, før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til

sentrumsformål, med hensynssone H810_1. Innenfor vekstområdet Tangen og Fagerstrand gjelder ikke hensynssone H810 når det foreligger vedtatt reguleringsplan. Planer som allerede har hatt oppstart omfattes ikke av bestemmelsen.
c. Innenfor begge områdene avsatt til sentrumsformål skal områdeutnyttelsen være minimum 60 % og maksimum 80 %. Innenfor ytre vekstgrense, er områdeutnyttelsen på maks 60 %.
d. Ved regulering skal det tilrettelegges for blandete formål (herunder forretningsformål) i 1. etasje. I forretningsformål inngår også tjenesteyting rettet mot private sluttbrukere. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
e. Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.
f. I nye områder innenfor sentrum eller ved omfattende fornyelse av eksisterende sentrumsområde skal det være ett eller flere sentrale møtesteder med høy fysisk og sosial kvalitet.
g. Gesims- og mønehøyder for sentrumsområdene skal fastsettes i reguleringsplan.
h. Uterom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt struktur for gangforbindelser og kollektivholdeplasser. Gangakser skal lede til og gjennom sentrale uterom. Uterommene skal ta utgangspunkt i viktige utsyn eller siktlinjer til omgivelser og kulturminner.
i. Nye kjøreveier skal som hovedregel planlegges som gater, med god tilrettelegging for sykkel og gange.
j. Ved utbygging av nye sentrumsområder skal parkering være løst i fellesanlegg som legger til rette for sambruk og bildeling. Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsstrategi og parkeringsnorm skal legges til grunn i planleggingen.
k. Ved regulering skal det gjøres en vurdering av muligheten for å etablere bilfrie gater.
l. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedveinettet.
m. Det skal legges til rette for god og tilstrekkelig sykkelparkering.
n. I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige mål, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

o. Det skal ikke plantes fremmede arter, inkludert parklind og sølvlind, eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.
p. Blågrønn faktor (BGF) skal vurderes ved utarbeidelse av planer.
q. Minimumskrav til uteoppholdsareal:

Bebyggelse	Minimumskrav til uteoppholdsareal
Alle boliger innenfor sentrumsformål	minimum 20 m^2 MUA per 100 m^2 BRA boligareal; 10 m^2 per boenhet avsettes til lek.

Minimum 80 prosent av MUA skal være fellesareal.

Minimum 30 prosent av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Frikjøpsordning

Parkeringsplasser: Frikjøp kan vurderes i forbindelse med nye tiltak, både for bolig- og næringsvirksomhet, dersom det er etablert felles parkeringsløsning. Frikjøp kan vurderes ved søknad, dersom det ikke er mulig å løse parkering på tilfredsstillende måte i nye prosjekter, både for bolig og næringsvirksomhet.

§ 30. Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved regulering skal det gjøres en vurdering av behovet for sosiale boformer. Det skal også gjøres en vurdering av variasjon i boligtyper, boligstørrelse, eierform og pris. Utbyggingsavtaler skal, i nødvendig utstrekning, benyttes for å sikre denne variasjonen.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om sosiale boformer.

Fritidsboliger i områder som er regulert til boligformål kan konverteres dersom rekkefølgekrav og andre krav i plan er ivaretatt og det kan dokumenteres at kravene for vann, avløp og vei/atkomst er tilfredsstillende ivaretatt i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.

Fritidsboliger i områder som ikke er regulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen, må detaljreguleres med blant annet ROS-analyse, dersom den enkelte eiendom skal bruksendres. Kravene for vann, avløp og vei/atkomst skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift.

Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Det tillates heller ikke tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger eller plattinger og liknende. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Unntak: Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus og brygger tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

Bestemmelser for bestemte områder

Nesodden kirke

Det skal settes av en skjøtselsone på inntil 40 meter bredde langs formålsgrensen for fremtidig grav og urnelund, som skal sikre gode lysforhold og en estetisk ramme rundt kirkegården.

Iaerveien 56-64 (gnr. 12 bnr. 7, 9, 10, 30, 26, 21, 33 og 85)

Det tillates inntil 20 % bebygd areal (BYA) på den enkelte eiendom. Det kan kun etableres småskalanæring som for eksempel mindre håndverksbedrifter og bedrifter med store lagerflater og få ansatte i forhold til areal. Virksomhetene skal ikke skape mye biltrafikk eller konkurrere med handels- og servicevirksomhetene i kommunesenteret.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

a1, a2, a3: I områdene skal liten utvikling skje. Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre tilbygg. Utvidelse av fritidsbebyggelse tillates ikke.

b1: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5 boliger pr dekar.

c1, c2, c3, c4: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5–0,6 boliger pr dekar.

d1: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5–1,0 boliger pr dekar.

e1, e2: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,8–1,0 boliger per dekar.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 31. Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

I området avsatt til fritidsbebyggelse, Ildjernet, tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båtopplag og lignende, tillates ikke.

§ 32. Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

N2, Tangen Trelast. Bebygd areal (BYA) for næringsområde skal ikke overstige 30%.

N3, Løes – nord for Nesoddparken. Det skal tas spesielt hensyn til den registrerte naturtypen som omfatter all skog innenfor området. Alle eiketrærne i området skal forvaltes i henhold til forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Tiltak som fremmer friluftsliv og opplevelseskvaliteter vil kunne tillates når disse ikke forringer den registrerte naturtypen.

§ 33. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

§ 33-1. LNF - Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

a. Det er kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
b. Ved tiltak som er eksponert mot sjøen, skal fjernvirkningen vurderes.
c. Det tillates stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
d. Tiltak skal plassers slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, passer best mulig inn i kulturlandskap og bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.
e. Det tillates ikke fradeling og arealoverføring av boenheter som inngår i tunet.
f. Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at det er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra tidligere ikke er mer enn én boenhet på eiendommen.

g. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.
h. Det tillates med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
i. Det ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
j. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-2. LNF - Areal for spredt boligbebyggelse

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke nye boenheter eller boliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer og oppføring av tilbygg på eksisterende boligbebyggelse. Det er også tillatt med oppføring av garasje og uthus til bolig. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m2. Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minst 36 m2 for bygging av garasje.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

h. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-3. LNF - Areal for spredt fritidsbebyggelse mv.

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke oppført nye fritidsboliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer. Det er tillatt med mindre tilbygg på maksimalt 20 m^2. Et slikt tilbygg kan bare oppføres én gang, regnet fra det tidspunkt Kommuneplan 2018-2042 ble stadfestet (08.06.2020). Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 10 %-BYA. Samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100 m^2.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen.
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
h. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-4. LNF - Areal for spredt næringsbebyggelse mv.

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det er maksimalt tillatt med et bebygd areal på 20 %-BYA, og et maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på 350 m2.
d. For gnr. 25 bnr. 1, Gaupa, er det krav til regulering før tiltak kan gjennomføres. Området skal kun benyttes til bygging av tretopphytter og drift tilknyttet dette.

§ 34. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3)

§ 34-1. Farled

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

§ 34-2 Friluftsområder

1. I friluftsområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
2. Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
3. Småbåthavner skal være åpne for allmennheten. Ved særskilte grunner kan det tillates at småbåthavnene stenges for åpen ferdsel.
4. I ferdselsområder er det tillat med tiltak som fremmer og støtter opp bruken av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe natur- eller kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.
5. Fritidsfartøy og løsøre (herunder båter, kajakker, seilbrett, padlebrett og lignende) skal sikres slik at de ikke kan synke, slite seg eller utgjøre en forurensningsfare jf. forurensingsloven § 6.
6. Etablering av nye bryggeanlegg eller moloer med flyteelementer av ubeskyttet isopor (EPS) som kan utgjøre en forurensningsfare er forbudt, jf. forurensingsloven § 6.
   Unntak:
   - Badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten, og som ikke forringer kulturminneverdier.
   - Fasadeendringer som ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og som ikke forringer kulturminneverdier.
   - Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som benyttes til kulturell aktivitet, for eksempel konsert, forestilling, utstilling, som ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv jf. pbl. § 30-5 og som ikke forringer kulturminneverdier.

§ 34-3 Naturområder

1. I naturområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også bøyer/moringer, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Ved tiltak i

områder som grenser til naturområdene skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdene ikke tar skade.

2. Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert
3. Bløtbunnsområder er spesielt sårbare for mudring og forstyrrelser av sjøbunnen. Inngrep eller bruk i vannflate, vannsøyle eller bunn som kan forringe, skade eller ødelegge bløtbunnsområder er ikke tillatt.
4. Oppdrett tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg. Alle tiltak er søknadspliktige.

Unntak:

- Skjøtsel i henhold til skjøtselsplaner godkjent av kommunen eller Statsforvalteren.
- Enkle tilretteleggingstiltak for Kyststien.

Ved søknad om tillatelse til tiltak i og langs strandsonen skal utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie.

§ 35. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Det tillates ingen tiltak etter pbl. 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 innenfor områdene. For underformål turdrag, naturområde og friområde gjelder i tillegg disse bestemmelsene:

§ 35-1 Grønnstruktur-turdrag

Områdene skal være åpne for allmennheten. Kun tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking og skilttavler kan tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsloven § 35.

§ 35-2 Grønnstruktur-naturområde

Området skal ha fri utvikling. Inngrep eller tiltak på eller i grunnen, utover skilting og vedlikehold av stier, tillates ikke.

§ 35-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.

§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til arealformålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse, kreves det regulering. Det stilles krav til reguleringsplan i alle områder for fremtidig idrettsanlegg.

På eksisterende idrettsanlegg som ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur, kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, c, e, f, i og j, uten detaljregulering. Tiltak som kan gjennomføres er vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, fasadeendringer, riving av tiltak, oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, plassering av skilt- og reklameinnretninger, og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Kapittel 8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H110_1 Sikring nedslagsfelt drikkevannsområde

Hensynssonen skal sikre rent drikkevann til nesoddens befolkning.

Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevannet. Dette gjelder spesielt tiltak som kan føre til erosjon og avrenning av forurensede masser eller tilførsel av næringsrikt jordsmonn til drikkevannet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, søppeldeponering, massedeponering og høstpløying er derfor ikke tillatt.

H350_1 Univar

Hensynssone skal ivareta sikkerhet «sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko». Hensynssonen kan fjernes dersom virksomheten eller andre tilsvarende virksomheter opphører.

H550 Bevaring kulturlandskap

Tiltak som forringer det helhetlige kulturlandskapet er ikke tillatt. Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturhistoriske og landskapsmessige verdier. Ved regulering kreves en helhetlig landskapsanalyse for området.

a. Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbilde.

b. Mellomlagring av masser, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde krever reguleringsplan før gjennomføring.
c. Ved søknad om tiltak på bygninger, inklusive tilbygg og påbygg, og på eksisterende bygg innenfor hensynssonen, må det vektlegges at endringer tilpasses landskapet rundt og eksisterende bebyggelse.
d. Søknader om tiltak som omfatter SEFRAK-registrerte bygg skal oversendes til antikvarisk myndighet.

Følgende områder skal bevares som kulturlandskap:

- Jordbrukslandskapet ved Røer/Løes
- Jordbrukslandskapet langs Agnorveien
- Jordbrukslandskapet langs Fundingrudveien

H560 Bevaring naturmiljø (Nesoddmarka)

Hensynssone H560_1 skal ivareta Nesoddmarka, for å sikre:

- tilgang til et større, sammenhengende friluftsområde for befolkningen
- tilstrekkelig store leveområder for arter
- områder med svært viktig biologisk mangfold
- økologiske tjenester som flomdemping og rent drikkevann

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt.

Unntak:

- Tiltak i landbruk i tråd med LNF, jf. kommuneplanens bestemmelser § 32-1.
- Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
- Offentlige infrastrukturanlegg som hovedveger, vann- og avløpssystemer, kraftledninger mv.
- Fasadeendring og innvendig bruksendring i eksisterende bygningsmasse.

H560_2 til 560_23 Bevaring naturmiljø

Disse hensynssonene skal ivareta områder med svært viktig naturmangfold i kommunen. Dette er en viktig oppfølging av kommunedelplan for klima og biomangfold (KOB).

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om hensynssonene for bevaring naturmiljø.

H560_2: Lagveien

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «Rik sumpskog» som er sterkt truet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_3: Bratli

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurt-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog» og «rik rasmarkslindeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_4: Steinerskolen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurteikeskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog» og «rik sump- og kildeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_5: Ursvik

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_6: Bergerskog I

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «rik blandingskog i lavlandet» og «hule eiker». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_7: Bergerskog II

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_8: Berger

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «gammel lågurtgranskog», og «rik gransumpskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_9: Bergerbanen

Hensynssonen rundt Bergerbanen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er tiltak som tilrettelegger for idrett og friluftsliv, dersom dette ikke skader naturverdiene. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_10: Sandaker

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_11: Solberg

Hensynssonen skal ivareta naturtypen hagemark med flere gamle trær og rødlistede arter. Området har regional verdi. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_12: Sørby I

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er vedlikehold av vei. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_13: Sørby II

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_14: Nesodden kirke

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området, med bl.a. edellauvskog, naturbeitemark, gamle, grove eiker og et rikt fugleliv. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_15: Rud/Loftu

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området. Det er flere viktige naturtyper innenfor avgrensningen. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_16: Ommen

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området, samt rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

560_17: Granerudstøa

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «semi-naturlig eng» og «lågurtalm-lind-hasselskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_18: Buksedammen

Hensynssonen skal ivareta dammen som en viktig amfibielokalitet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_19: Solbakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «lågurtfuruskog», «frisk lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog», «gammel furuskog med liggende død ved», «lågurtalm-lind-hasselskog», «rik edellauvskog» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i borenomoral sone».

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_20 Ildjernet

Hensynssonen skal ivareta det nasjonalt viktige biologiske mangfoldet, med mange rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet.

H560_21 Ursvik

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_22 Blylaget

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_23 Tangen

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_24 Skoklefallsletta

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtedellauvskog, «hagemark» og «frisk rik edellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i

terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_25 Nord for Storebakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtgranskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_26 Kavringstrand til Håkonkastet

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtalm-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog», «gammel furuskog med gamle trær», «gammel grandominert naturskog» «frisk lågurtedellauvskog», «rik blandingsskog i lavlandet» og «gammel granskog med liggende død ved» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_27 Hellviktangen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «eng-aktig sterkt endret fastmark», «semi-naturlig eng» og «lågurtfuruskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_28 Vesleskauen

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «hule eiker» og «svartor-sumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_29 Fjordvangen brygge nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «frisk låurtedellauskog» og «hule eiker» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper,

DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_30 Sefjell

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtospeskog», «gammel lågurtgranskog», «hule eiker» og «frisk lågurtedellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_31 Vest for Rudstranda

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_32 Jaer

Hensynssonen skal ivareta amfibiedam og etablert blomstereng/slåtteeng innenfor hensynssonens avgrensning. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_33 Fagerstrand strandsone

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» og naturtypen «semi-naturlig eng» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_34 Strandlia

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er

ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_35 Gjøfjell kirke

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker» og «lågurteikeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_36 Agnorbekken/Labråtan

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «flomskogmark», «gammel granskog med liggende død ved», «lågurtfuruskog», og dammen som er plassert innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_37 Store Rud

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «hule eiker» og gammel lågurtospeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_38 Ildjernet Vest

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rikt strandberg» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_39 Perstelia vest

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og

vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_40 Storsteila nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «svært tørkeutsatt sørlig kalkberg» nord på øya innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_41 Storsteila syd

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H570 - Bevaring kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg og det helhetlige bygningsmiljøet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

Historiske veifar skal søkes bevart bevares. Kommunen kan avslå tiltak som forringer veiens historiske kvaliteter.

Videre gjelder disse bestemmelsene i H570:

1. Kommunen kan avslå søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse
2. Nye tiltak på eiendommer skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
3. Påbygg tillates ikke. Tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbakeføring til opprinnelig eller historisk situasjon, på dokumentert

grunnlag. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger i området.

4. Nødvendig utskiftning og fornyelse av opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som f.eks. vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun skje når bygningsdelene ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig utskiftning og fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
5. Opprinnelig intern sti og veistruktur og eldre opparbeidet hage eller parkareal, inkludert verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal søkes bevart bevares.

H710 – Båndlegging

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke settes i gang tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre en ny regulering.

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen ligger over arealer som er vernet etter naturmangfoldloven og har en egen forskrift.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes til regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14.

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Hensynssonen angir også områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Unntak gjelder tiltak for samferdsel og offentlige formål. Innenfor område med felles planlegging med vedtatte reguleringsplaner, gjelder ikke hensynssone H810.

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Krav til universell utforming er lovfestet og betyr i denne sammenhengen at bygninger og utearealer skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle. Det innebærer blant annet å unngå fysiske barrierer som hindrer deltakelse og sosialt liv. Universell utforming skal også vektlegges ved oppgradering av etablerte boligområder i forbindelse med utskifting av ledningsnett, vedlikehold av trafikkområder etc.

a. Prinsippet om universell utforming bør ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Den til enhver tid gjeldende strategi for universell utforming i Nesodden kommunes skal legges til grunn i planarbeidet.
b. Universell utforming bør være et grunnleggende prinsipp i all planlegging. I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.
c. Utforming av bygg og utearealer bør ivareta forhold til personer med nedsatt funksjonsevne, herunder bevegelse, orientering og miljø, slik at de bygde omgivelsene kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig, både ute og inne, uten behov for spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
d. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
e. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og heiser fra parkeringsanlegg bør være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
f. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001, eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn.

Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder og tettstedsnære naturområder.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdommens kommunestyre, skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)

Beplantning bør være bie- og humlevennlige planter og gjerne bær- og fruktplanter. For bestemmelser om terreng og vegetasjon se § 19 og 21.

Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element, herunder bruk av grønne tak, naturlig vegetasjon, dammer og vannspeil. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne.

Retningslinjer til § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)

Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

Hovedregelen er at masser skal forbli innenfor tiltaksarealet/prosjektområdet så langt det er mulig. Tiltakshaver må på etterspørsel fra kommunen kunne dokumentere at man har vurdert mulighetene for å oppnå massebalanse innenfor tiltaksarealet/prosjektet.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter).

Hvis masser med fremmede skadelige arter skal mellomlagres eller flyttes, må det gjøres en risikovurdering med tanke på spredning, og om det eventuelt må gjøres tiltak for å hindre slik spredning. Dersom det i et prosjekt likevel oppstår utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Håndtering av overskuddsmasser, der stedegen håndtering (massebalanse) ikke er mulig

Dersom massebalanse ikke er mulig, skal all deponering eller mellomlagring kun skje på arealer godkjent for formålet, og være hjemlet i lov. Områder med høye naturverdier eller viktige økosystemfunksjoner kan ikke godkjennes for deponering eller mellomlagring.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter). Dersom det i et prosjekt likevel oppstår

utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. All håndtering av overskuddsmasser, i alle typer prosjekter, skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

For mindre mottak av masser kan det gis dispensasjon fra kommuneplanen etter søknadsbehandling (jf. plan- og bygningsloven kapittel 19). Dispensasjon bør kun brukes unntaksvis, for eksempel dersom behovet er akutt, det vil ta for lang tid å få regulert området og området er egnet til formålet og har liten grad av konflikt med andre hensyn og interesser. Det kan ikke gis dispensasjon for større tiltak, jf. plankravet som ligger i plan- og bygningsloven § 12-1 uavhengig av kommuneplanens bestemmelser, med mindre det foreligger særlige grunner.

Deponering av forurensede masser

Deponering av masser skal alltid være siste utvei, og kun utføres dersom andre alternativer er vurdert.

Deponering og mellomlagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet og i tråd med gjeldende lover

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag.

Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

Rene, naturlige masser skal gjenbrukes eller gjenvinnes. Overskuddsmasse må håndteres i henhold til forurensningsloven §32.

Ved transport av organiske masser inn eller ut fra området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av fremmede arter.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder. Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg,

bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

For mindre reguleringsplaner og tiltak, skal etablering av midlertidig anlegg og mellomlagring for bearbeiding av masser dokumenteres ved byggesøknad. For større reguleringsplaner skal dette dokumenteres ved innsendelse av komplett planforslag.

All levering av masser til andre områder skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Hule eiketrær, slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Fra forskriften: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog.»

Bevaring av eiker innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon skal det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget. Det forutsettes at nye bekkeløp dimensjoneres til å ta unna flomvann. Gjenåpning av bekkelukkinger skal ikke øke flomfaren for omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt

dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20. Oppdatert datasett med Kulturminner, som kan lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak nær kjente kulturminner skal oversendes fylkeskommunen, samt alle tiltak i uregulerte områder. For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner skal alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner legges fram for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom kulturminnemyndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, ansees dette som avklart. Tiltak innenfor alle reguleringsplaner eldre enn 2005 må oversendes fylkeskommunen for vurdering av kulturminnehensyn, både for kjente kulturminner og en vurdering av behov for arkeologiske registreringer for å påvise hittil ukjente kulturminner. Eksempler på tiltak som skal oversendes er tilbygg på eksisterende boliger, utbedring/anleggelse av veier og turløyper, eller etablering av parkeringsplasser, renseanlegg, verandaer, plattinger, skjul, drivhus o.l. eller søknader om å dele og selge eiendom.

Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretning og tjenesteyting. De er underlagt krav om felles planlegging og innenfra- ut prinsippet.

<u>Levende sentrum</u>

- Det skal tas hensyn til solforhold, for å gi attraktive bo- og uteområder.
- Byrom (plasser, allmenninger, gater og parker) som er tilstøtende et planområde skal særskilt vurderes i reguleringsarbeidet for å ivareta helheten i sentrumsområdet.
- Det gis anledning til å møblere i gågater, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.
- Sentrumsområder skal tilstrebes å være bilfrie og tilrettelegge for trygge gang- og sykkelforhold.
- Bebyggelsen skal utformes slike at det oppnås variasjon. Lange fasadeløp skal brytes gjennom fasadesprang, relieffvirkning, bruk av ulike materialer o.l..

Vertikal variasjon i fasader kan være ønskelig for å bryte opp høyde og volum på bygninger.

- Uteservering og annen privat aktivitet i sentrum skal tilpasses sentrums funksjon og allmennhetens tilgjengelighet, og krever særskilt tillatelse.
- Inngjerding av uteservering bør unngås.

Estetikk og utforming

- Bestemmelser i den enkelte reguleringsplan skal definere maksimale høyder, % BRA og % BYA innenfor ulike sentrumsområder
- Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.

Skilt og reklameinnretninger

- Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske hensyn, både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.
- Frittstående reklame tillates ikke dersom denne ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- Skilt og reklame i form av lyskasser, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt.
- Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering av skilt og reklame slik at denne ikke vil være til hinder for ferdsel.
- Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.
- Kommunen kan innenfor hele sentrumsområde kreve utarbeidet skilt- og reklameplaner for enkelte eiendommer.

Parkering

- Det oppfordres til etablering av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring. Ved planlegging av dette, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn parkeringsnormen for bolig og næring samlet tilsier.
- Parkeringsanlegg skal vurderes lagt under bakken.
- Utforming og plassering av parkeringsanlegg, herunder også sykkelparkering, måikke hindre fremkommeligheten i offentlige rom.

Vegetasjon

- Eksisterende trær bør bevares i så stor utstrekning som mulig.
- Etablering av vegetasjon på åpne plasser skal vurderes. Dette for å øke trivsel og redusere potensial for oversvømmelser.

- Det skal fortrinnsvis benytte arter som ikke er allergifremkallende.

Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

- Alle bygninger som er SEFRAK-registrert skal som hovedregel bevares.
- Ved behov for vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjoner skal bevares.
- Bevaringsverdige bygningsmiljøer kan sette begrensninger for nye tiltak.
- Ved søknad som berører en bygning eller et bygningsmiljø med bevaringsverdi skal det vurderes om det skal kreves dokumentert med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto.
- Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense utbygging i resten av kommunen. 80 % av den samlede boligveksten skal tas på Tangenåsen og Fagerstrand. Grendene skal samlet sett kun ha en vedlikeholdsvekst på 20 %. Utbygging i enkeltgrendene må derfor ses i sammenheng med hverandre.
- Kommunen skal styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre.
- Senterområdene skal gis en variert funksjonssammensetning. Ved lokalisering av kommunale tjenester skal man være bevisst en slik sentrumsstruktur, og vurdere om dette er mulig å etablere i senterområdene.
- Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Nesoddens særpreg med grønne landskaper skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

Retningslinjer til § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Sosiale boformer

Å legge til rette for sosiale boformer bygger opp under kommunens mål om å føre en inkluderende og bærekraftig arealpolitikk, strategien aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming og den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet». Sosiale boformer er boliger som har større grad av deling og nabofellesskap enn vanlige boliger. Dette vil bidra til variasjon og mangfold i boligbyggingen på Nesodden, redusere ensomhet, gi økt trygghet og i stor grad bidra til bærekraftsmålene gjennom delingsøkonomi grunnet fellesskapsløsninger og integrering.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

Disse bestemmelsene gjelder bare for spesifikke områder i kommunen. De ulike bestemmelsene er tilegnet hver sin bokstav, og hvert område bestemmelsen gjelder for, er tilegnet et siffer. Dette gjør det mulig å finne ut hvilken bestemmelse som gjelder for et gitt område i kartet. For en oversikt over hvor i kommunen disse områdene ligger, se vedlegget «Revidering av §30 – illustrasjonskart».

Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet. Arealintensiv virksomhet (a og b-lokalitet), herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning, innenfor vekstområder. Arealkrevende varehandel (c-lokalitet), for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, skal lokaliseres der det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

A-lokalitet er sentrumsområde med høy intensitet av ansatte og besøkende og hvor tilgang til lokalitetene med bil er sekundær. Forbildet for en slik lokalitet er kontorer med mange ansatte og/eller besøkende med lav bilavhengighet. A-lokasjon er arbeidsplassintensive virksomheter med god lokal tilgjengelighet og streng parkeringsnorm og høy boligdekning med god tilgjengelighet for gående og syklende.

B-lokalitet har høy intensitet av besøkende og ansatte, godt tilgjengelig med offentlig transport og med rimelig tilgang med bil.

C-lokalitet har optimal tilgjengelighet med bil og ingen krav til offentlig transport og er arealkrevende næring tilegnet transport- og industrivirksomhet.

Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonene H560_2 til H560_23 er lagt over naturtyper som er kartlagt som «svært viktig» og «viktig». Lokalt viktige naturtyper forutsettes forsvarlig håndtert i reguleringsplaner og byggesaker, jf. Naturmangfoldloven. Vurderingen av hvor viktig en naturtype er avhenger blant annet av hvor stor artsrikdom området har og hvor sjeldne artene som lever der er.

Det legges ikke begrensninger på normal skjøtsel av vegetasjonen eller normal landbruksdrift, med mindre annet lovverk legger føringer for dette. I områder med eik og i

andre verdifulle skogsområder, bør stokker og greiner (død ved) bli liggende og området få utvikles fritt. Store eiketrær kan med fordel fristilles, altså at kratt mm rundt fjernes for å få gode lysforhold. Tiltak må ikke gjøres innenfor «dryppsonen», hhv. radiusen til trekronen, da det vil skade røttene. Fjerning av fremmede arter fra området vil være svært positivt.

VEDLEGG III – Definisjoner

Bileilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Blokkbebyggelse er betegnelse på bygninger som er høyere enn 2 etasjer og med 4 enheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus unntatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på en boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter og vertikale naboskiller.

Blågrønn struktur er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

Boligbygning defineres av Standard for bygninger / Matrikkelen punkt 1: Bolig.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Byggeområder er områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Enebolig er en frittliggende bolig uten felles naboskiller som er beregnet på én husstand.

Friluftsområde er naturpregede områder, i eller utenfor bebygde områder, som er tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter.

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

Frittliggende blokkbebyggelse kan være punkthus, stjerneblokk eller skiveblokk. Lameller er skiveblokker plassert tilnærmet parallelt. Punkthus og stjerneblokk har en sentral adkomstkjerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerner.

Generasjonsbolig/generasjonsleilighet er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven og skal forstås som en bolig for to generasjoner i samme familie.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet er næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.

Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Hybelleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Høyhus er en frittliggende blokk på 12 etasjer eller mer.

Høyblokk er en bygning med 4 eller flere enheter og flere enn 4 etasjer. Sammenhengende blokkbebyggelse er bygårder/leiegårder som ofte er en del av kvartaler eller karreer i en bystruktur.

Intensive grønne tak (takhager) skal tåle menneskelig opphold og ferdsel. Intensive grønne tak kan ha varierende jorddybde tilpasset ulike stauder, busker og trær som taket beplantes med.

Kjedehus er to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg, ofte garasje eller bod.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter anses ikke som konsentrert småhusbebyggelse.

Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter, inntil 4 etasjer. Korsdelte firemannsboliger med felles adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

Naturtyper er en ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der. Det kan også være spesielle naturforekomster, som dammer, åkerholmer eller lignende, samt spesielle typer geologiske forekomster.

Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke med vertikalt skille, skillevegg mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Småhus er boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger.
Eneboliger i rekke/kjede regnes som småhus.

Selvstendig boenhet er der leilighet er en egen boenhet.

Prioriterte arter er arter med et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

Påbygg er utvidelse av en bygning i høyden, for eksempel ved bygging av en ekstra etasje.

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet eller bruksenhet som har egen separat inngang, kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige tilleggsrom og som er fysisk adskilt fra hovedboligen/annen boenhet. Sekundærleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Sjøområder er friluftsområde i sjø, enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel.

Statlig sikret friluftsområde er friluftslivsområder som kommunene og staten i samarbeid har sikret for allmennhetens friluftsliv.

Tetthetsfaktor defineres som forholdet mellom antall boliger og områdets totale areal.

Terrasseblokk er en terrassert boligblokk hvor etasjene er avtrappet slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av leiligheten under.

Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng der bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plannivå har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tilbygg er utvidelse av en bygning sin grunnflate, for eksempel i form av en vinterhage.

Treleddsstrategien er en strategi som Norge har innført for overvannshåndtering. Ulike tiltak skal:

1. redusere og forsinke avrenning gjennom infiltrasjon til grunnen
2. forsinke avrenning gjennom fordrøyning
3. sikre trygg avledning til nærmeste bekk eller vann

Vedlikeholdsvekst er den boligbyggingen og rehabiliteringen som skal skje utenfor prioriterte vekstområder for å sikre gode og stabile bomiljø.

Vekstgrense er en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense.

Nesodden kommune

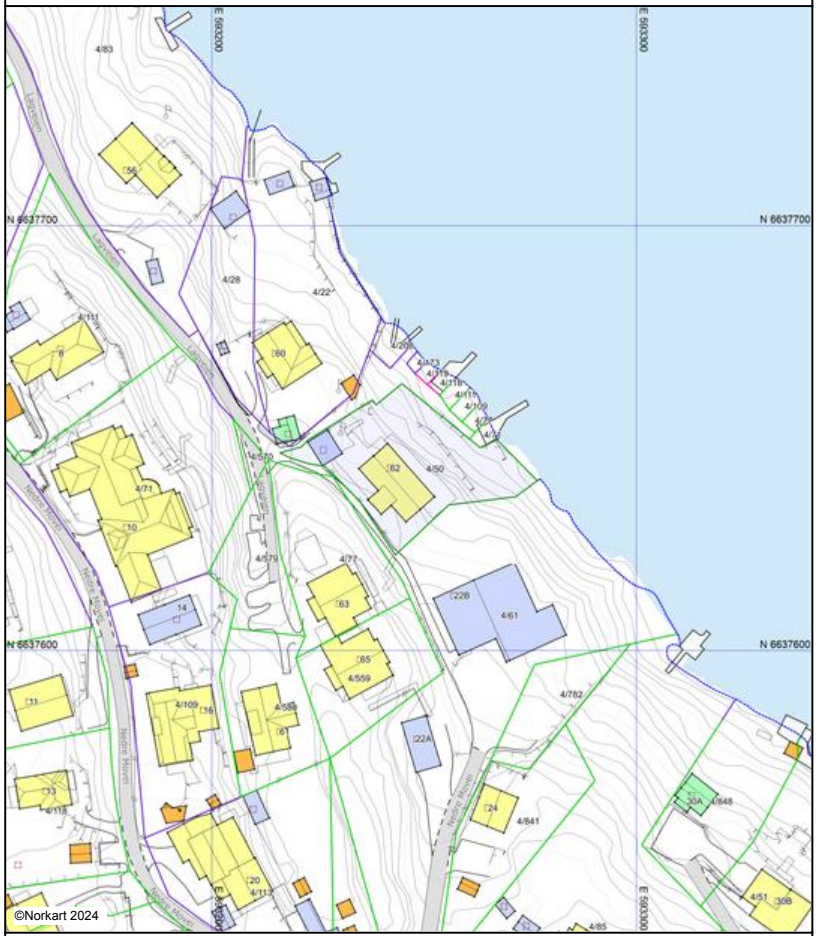
Grunnkart

Eiendom: 4/50
Adresse: Lagveien 62
Dato: 10.12.2024
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.

Tiltaksanalyse
Nesodden kommune

Norkart

Eiendom	3212 4/50		
Utskriftsdato	10.12.2024	**Antall datasett**	53

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

16 Berørte datasett

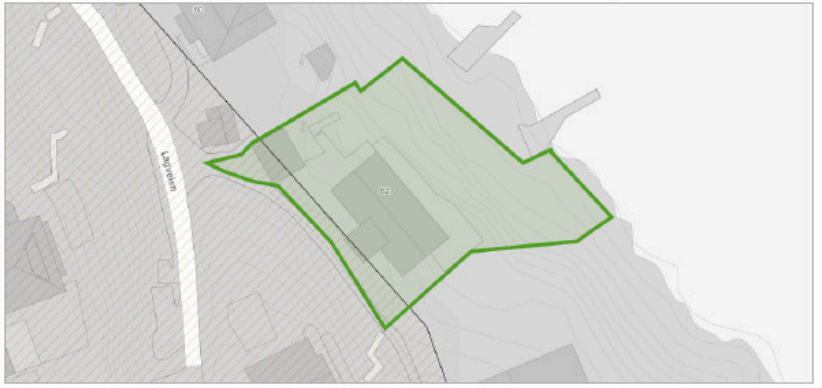
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- FKB-Naturinfo
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Tettsteder
- Dybdedata
- FKB-Bygning
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- SSB - Arealbruk
- Stormflo
- Turrutebasen

37 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom aktsomhetsområder - Nesodden
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Overvannsanalyse 20-årsflom
- Overvannsanalyse 50-årsflom
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturvernområder
- Overvannsanalyse 200-årsflom
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Trafikkmengde
- Utvalgte naturtyper

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	**Versjon**	09.12.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Stor forvaltningsinteresse område
Arter av stor forvaltningsinteresse område

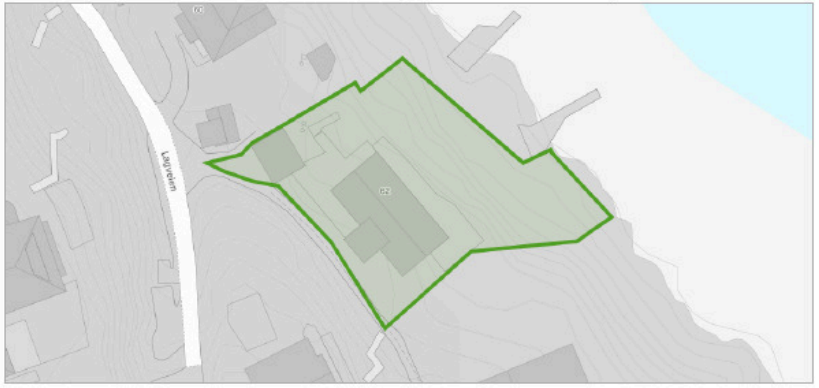
Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.663523_59.862336_4397	gråspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.663523_59.862336_4397)
fugl	10.663523_59.862336_4260	konglebit	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.663523_59.862336_4260)

Dybdedata

Kilde	Kartverket	Versjon	17.03.2022



Om datasettet

Marine primærdata består i hovedsak av sømløse dybdedata og kystkontur som vektor. Dataene danner grunnlaget for Kartverkets navigasjonsprodukter, og har en stor detaljrikdom.Marine primærdata inneholder batymetri (dybdepunkt, dybdekurver med flater, grunner, tørrfall m.m.) og kystkontur. Punkttettheten er blant annet avhengig av dybdeforhold og datakilde. I kystnære og grunne områder kan avstanden mellom dybdepunktene være minimum 50 meter. I dypere områder vil punkttettheten normalt være omtrent tilsvarende dybdeforholdene (f.eks.: I et område som er ca. 200 meter dypt vil avstanden mellom dybdepunktene også være ca. 200 meter).

Tegnforklaring

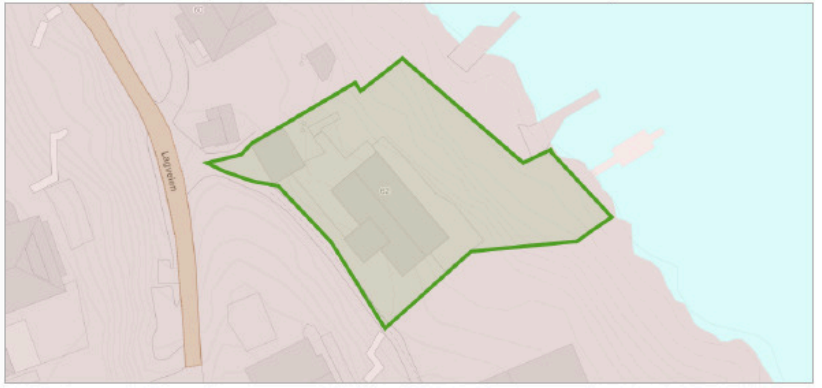
Dybdeareal
5-10

Dybdeareal

Dybde min	Dybde max
0.5	6

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	03.12.2024



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

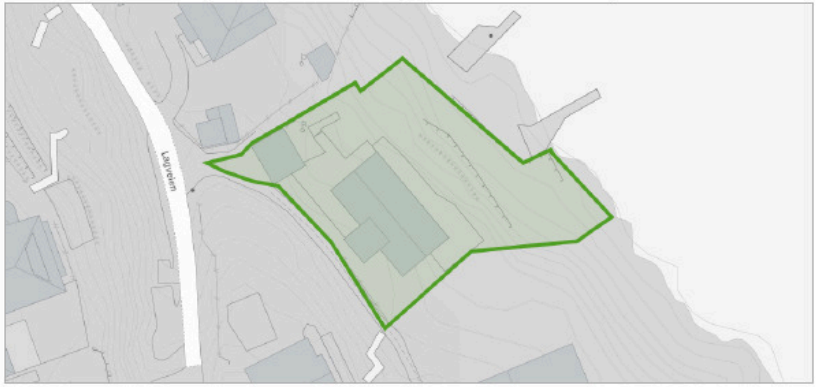
Bebyggelse
Hav
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-Bygning

Kilde	Geovekst	Versjon	03.12.2024



Om datasettet

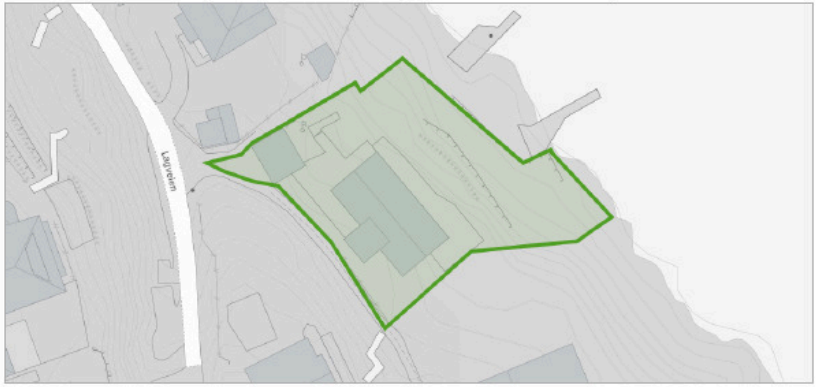
Datasettet viser bygninger fra FKB.

Objekter

Objekttype	Antall
bygning	3
veranda	2
trappbygg	1

FKB-Naturinfo

Kilde	Geovekst	Versjon	03.12.2024



Om datasettet

FKB-Naturinfo inneholder hekk, enkeltstående trær og store steiner.

Objekter

Objekttype
Hekk

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

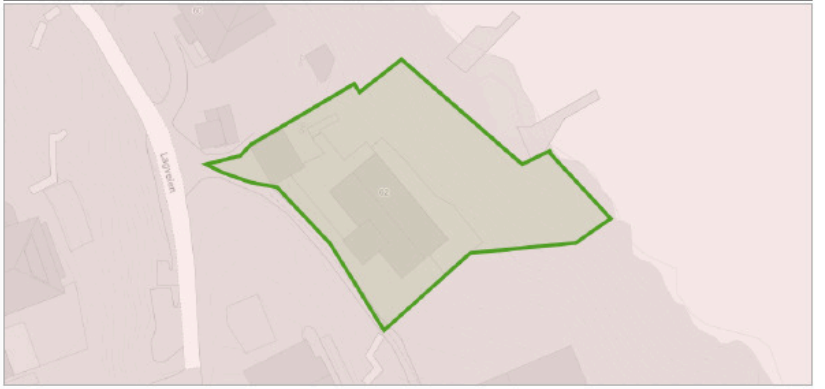
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Kyststien øst	grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00032628)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

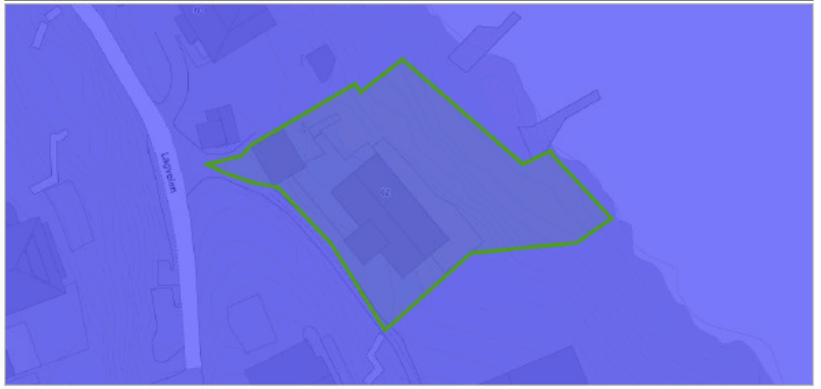
Løsmasser N50/N250
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

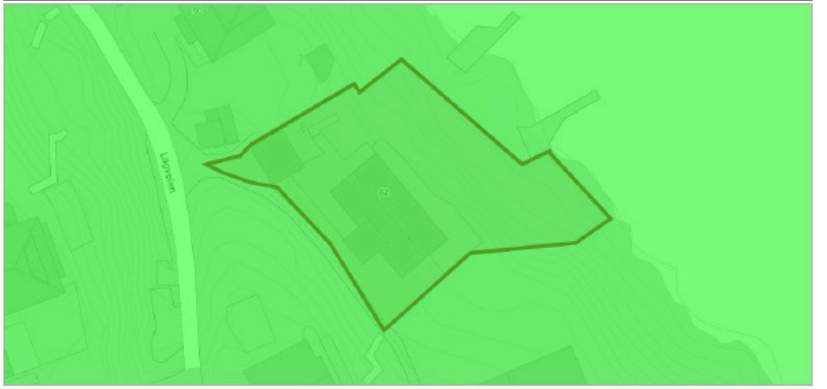
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

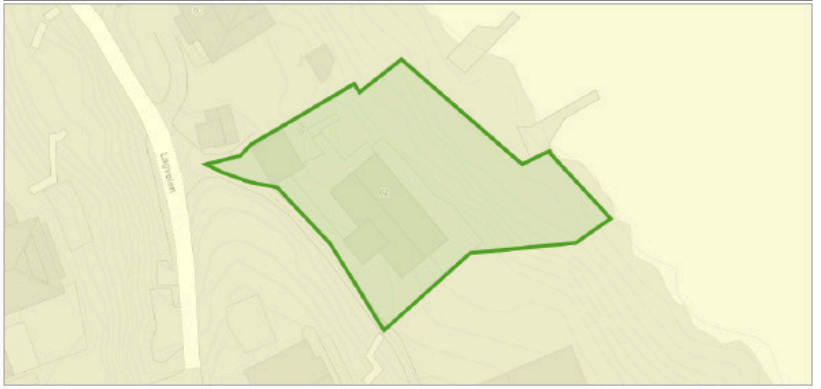
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1 000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

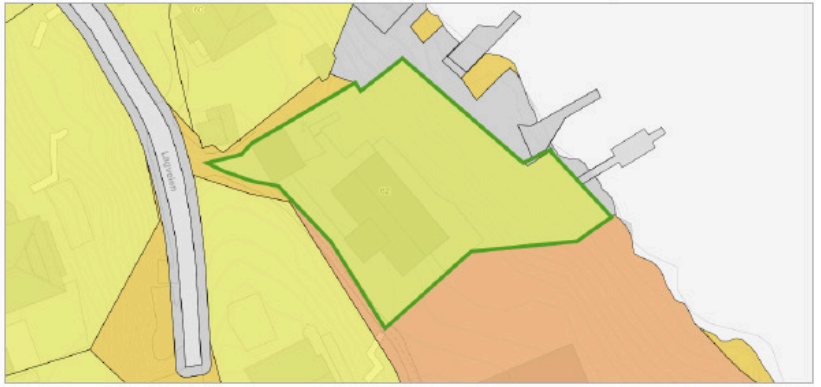
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SSB - Arealbruk

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	04.08.2022



Om datasettet

SSB-arealbruk er sammensatt av registerinformasjon og en lang rekke kartgrunnlag, og viser arealbruksstatus for aktuelt år så fullstendig og detaljert som mulig. SSB-arealbruk er egnet til overvåking av utviklingen sett opp mot rådende nasjonale mål og retningslinjer. I tillegg kan den fungere som et informasjonsgrunnlag for utforming av nye nasjonale strategier. Det kan også være et kunnskapsgrunnlag i mer regionalt og lokalt planarbeid, og danne grunnlag for analyser.

Tegnforklaring

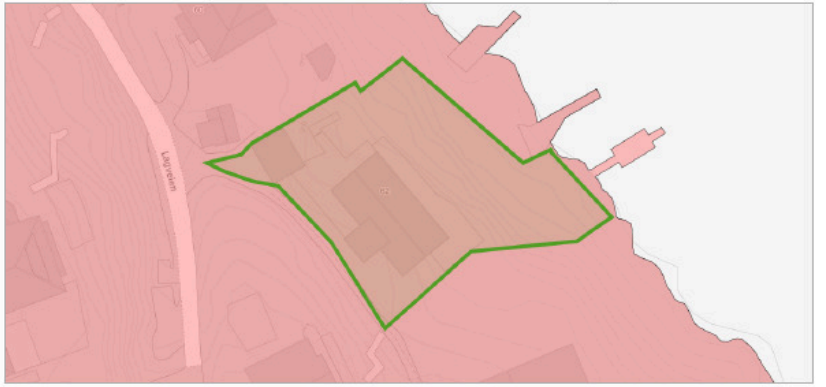


Objekter

Underklasse	Hovedklasse	Kilde	Antall
KaiHavnOmr	TransportTelek	FkbAnleggSsb	3
VannAvlRenov	TeknInfrastr	BebygdFigurSsb	1
KaiHavnOmr	TransportTelek	FkbAnlegg	1
UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Ar5	1
FrittliggSmaahus	Boligbebyggelse	BebygdFigurSsb	1

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kilde	Kartverket	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

Datasettet egner seg til å vurdere hvor strengt kommunen skal håndheve forbudet mot tiltak i strandsonen mot sjøen, både i plan og ved enkelttiltak. Datasettet viser kystkontur, grense for 100-metersbeltet og arealer for 100-metersbeltet. Tjenesten viser også om 100-metersbeltet i aktuelle kommune ligger innenfor kommuner med større eller mindre press på arelaene, slik de er definert i de statlige planretningslinjene for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-mertsbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføringa av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs

Tegnforklaring



Objekter

Geografisk område
Kystkommunene i Oslofjordregionen

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Nå - 20 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F1	160

Nå - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	190

Nå - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	210

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
260

2100 - Middelhøyvann

Vannstand over nn2000 (Normalnull)	Antall
70	2

2100 - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	240

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	260

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
310

2150 - Middelhøyvann

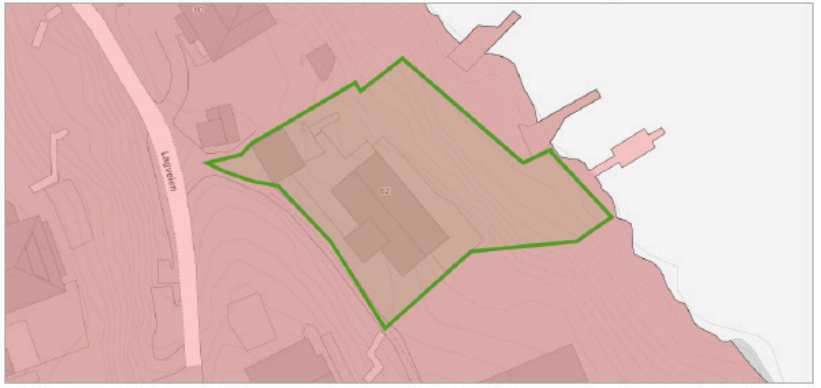
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
-

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
360

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0541	Nesoddtangen	13363	6.340160545748463

Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Versjon	09.12.2024



Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

Tegnforklaring

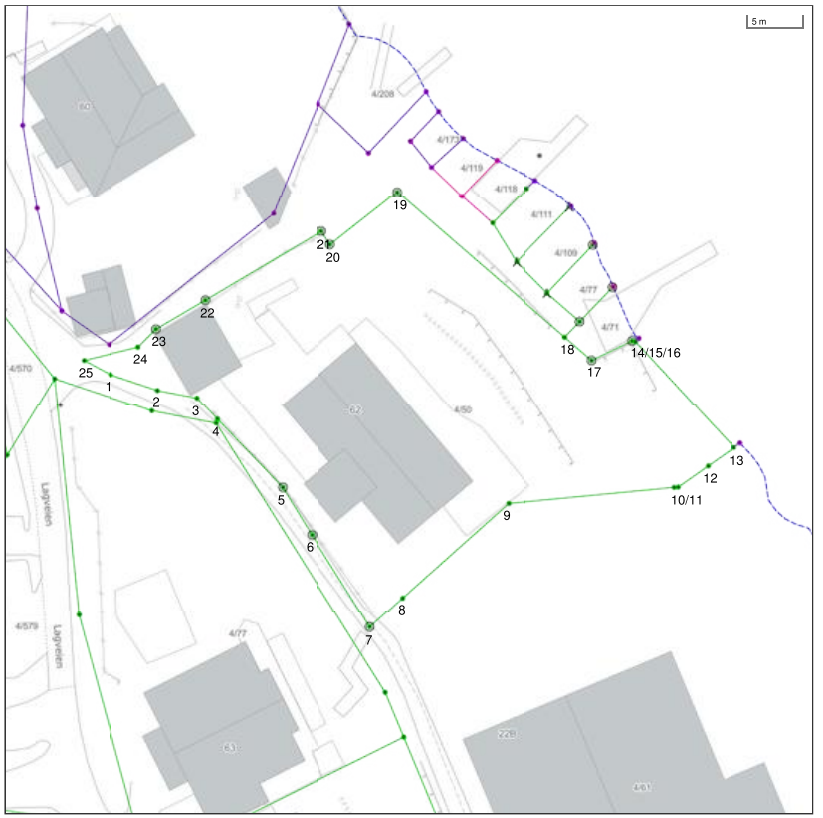
Annen rute
Annen rute
Fotrute
Fotrute

Fotrute

Merking
JA

Utskriftsdato: 10.12.2024

Eiendomskart for eiendom 3212 - 4/50//



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 ombvistet
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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 049,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6637651	**Øst**	593236	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6637645,3	593218,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,80	
2	6637643,96	593222,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,61	
3	6637643,35	593226,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,73	
4	6637641,41	593228,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,74	
5	6637635,24	593234,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,75	
6	6637630,92	593237,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,15	
7	6637622,48	593243,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,14	
8	6637625,29	593246,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
9	6637634,28	593255,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,14	
10	6637636,15	593271,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,44	
11	6637636,18	593271,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,37	
12	6637638,2	593274,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,40	
13	6637639,97	593276,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
14	6637649,58	593267,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,46	
15	6637649,89	593267,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,45	
16	6637649,63	593266,9	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,68	
17	6637647,74	593263,2	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,15	
18	6637649,81	593260,66	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
19	6637662,81	593244,76	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,54	
20	6637657,78	593238,65	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,91	
21	6637658,99	593237,82	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,47	
22	6637652,37	593227,19	3 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,52	
23	6637649,6	593222,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,28	
24	6637647,91	593221,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,35	
25	6637646,55	593216,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,20	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BUBRESTUA	Beregnet areal	1049.7
Etablert dato	07.01.1915	Historisk oppgitt areal	1049,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ 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	4/50
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	12.08.2021 20.01.2022	20/1137 20-038481RF-JLST		3023-Mnrmangler, 4/1, 4/50
Arealoverføring Jordskifte	12.08.2021 01.03.2022	20/1137 20-038481 RFA-JLST		4/1 (-22,6), 4/71 (22,6) 4/50, 4/77
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	12.08.2021 02.03.2022	20/1137 20-03848RFA-JLST		4/1, 4/50, 4/71, 4/77, 4/109
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/50
Sammenslåing Sammenslåing	07.06.2007			0216-4/799 (-152,8), 4/50 (152,8)
Kartforretning Kartforretning	13.03.1989	M65/60 35-89		4/50 (896,9)
Skyldeling Skyldeling	18.09.1978	M65/61 036/89		0216-4/366 (292,9), 4/50 (-292,9)
Kartforretning Kartforretning	18.09.1978	M48/71		4/50 (818,1)
Skyldeling Skyldeling	07.01.1915	M23/69		4/1 (-1118,8), 4/50 (1118,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6637651	593236		Ja	1049.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN PER OLAV F130454*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LAGVEIEN 62 1450 1450 NESODDTANGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lagveien 62 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1450 NESODDTANGEN	Kirkesogn	02090403 Skoklefall
Grunnkrets	202 Tangenlaget	Tettsted	541 Nesoddtangen
Valgkrets	2 TANGEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6609953		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	16.11.1989
2	6609953	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	14.04.2014
3	300118928		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	14.04.2014
4	300291929		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 6609953: Enebolig (111), Tatt i bruk 16.11.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	247
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	247
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.01.1989	01.01.1989
Igangsettingstillatelse	10.03.1989	10.03.1989
Tatt i bruk	16.11.1989	16.11.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lagveien 62	H0101	4/50	247	6	2	3	Kjøkken
Ikke godkjent bolig	Lagveien 62	U0101	4/50	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	156	0	156	0	0	0
U01	1	91	0	91	0	0	0

2: Bygningsendring 6609953-1: Tilbygg, Ferdigattest 14.04.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.02.2010	22.04.2014
Midlertidig brukstillatelse	19.12.2012	22.04.2014
Ferdigattest	14.04.2014	22.04.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lagveien 62	H0101	4/50	12	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	12	0	12	0	0	0

3: Bygning 300118928: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 14.04.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	33,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.02.2010	17.02.2010
Igangsettingstillatelse	12.02.2010	17.02.2010
Ferdigattest	14.04.2014	22.04.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/50	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

4: Bygning 300291929: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nesodden kommune: Grunneiendom 3212-4/50
Norkart
Utskriftsdato: 10.12.2024 12:46

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	5,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	20.04.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/50	-	-	-	-	-

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CBP5689
Matrikkel: 3212-4/50/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Per Olav Karlsen



Adresse:
Lagveien 62, 1450
NESODDTANGEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 16 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring IM	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2020-01-21
Arbeidsskjema: Feilsøking & komponentbytte	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-02-28
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-02-28
SKJØT 1KV PLASTKABEL 2/3X1,5-2,5MM2 SS-00 2X1,5-2,	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-02-28
ISOLERT SKJØTEHYLSE A1525SK MELBYE 2030340	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-02-28
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
PR PLUSS 500V 2X1,5/1,5 50M KABEL	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
ZAPTEC GO ASFALT SORT 7,4-22 KW IT/TN	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
RS1090PT STIKKONTAKT 2X16/2 + J PH	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
DISC 290 HVIT 2700K	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
NAMSEN 1200 2700K M/STIKK	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
LED CLA 50W GU10 C90 WW 36D WGD	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
LED CLASSIC 50W GU10 WGD 36D 2PK	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
TERMOSTAT MTC4 MICROTEMP HVIT	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23
SENTRALPLL 433/1 TETT PH ELKO AS	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2023-11-23

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Boligmappa
Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo
Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0803/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lagveien 62 1450 NESODDTANGEN

Betegnelse: Gnr 4, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Nesodden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no