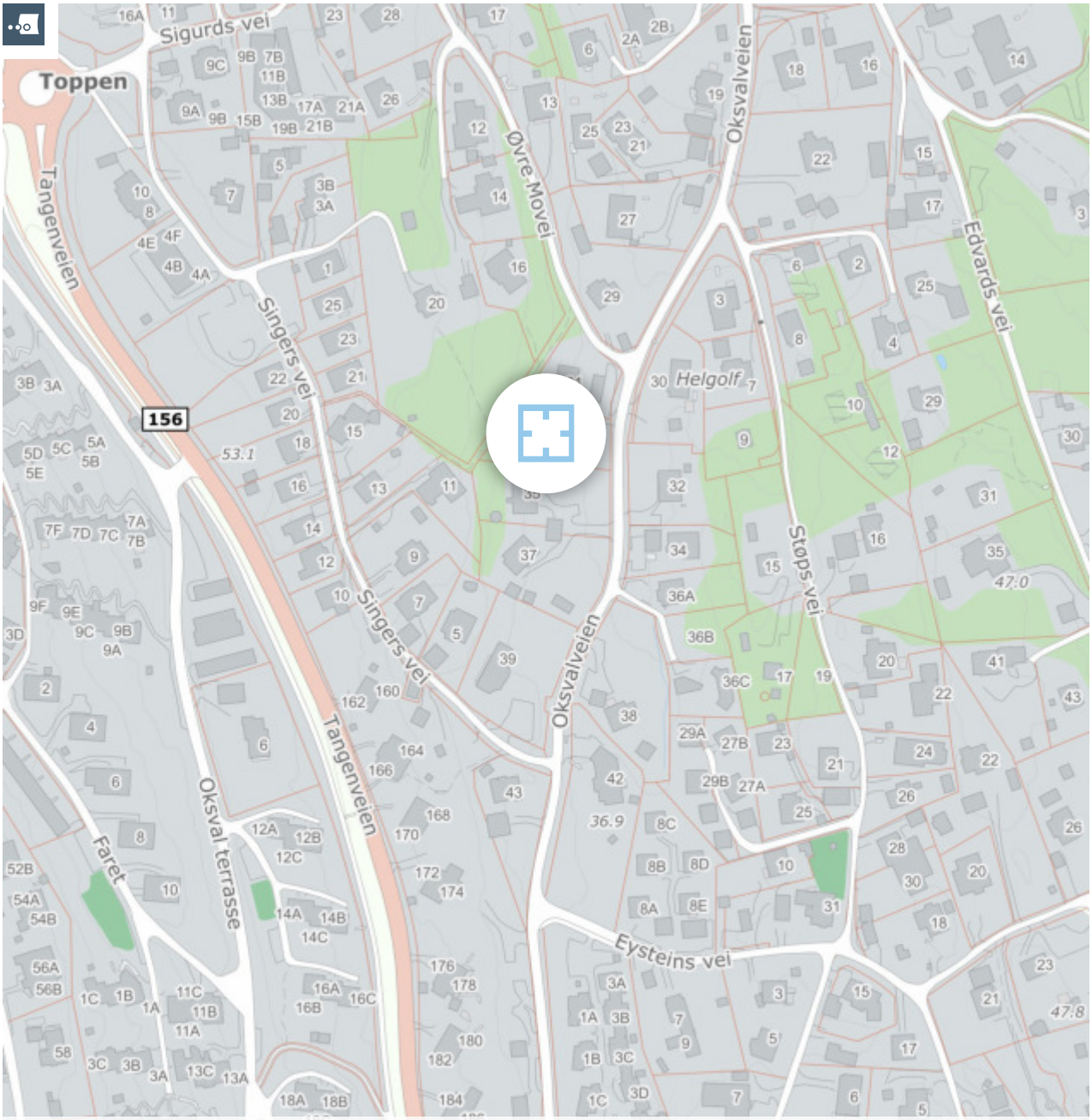
OKSVALVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Rammesøknad tegningene
Oksvalveien 33 solstudie
Målebrev
Grunnkart
Kommune-plankart
Regulerings-planforslag
Regulerings-plankart
Regulerings-bestemmelser
PlanRapport
Matrikkelbrev
Rammesøknad følgebrev
Dispensasjon og rammetillatelse
Servitutt
Servitutt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OKSVALVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 12.12.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oksvalveien 33, 1456 NESODDTANGEN

Selveiertomt, etablert i 1930

GNR 2 BNR 1378 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3023 NESODDEN GRUNNKRETS TANGENLAGET

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	142 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	35 m²	Fellesutgifter	-
BRA	37 m²	Formue	-
Tomt	1 122 m²	Soverom	1
Byggeår	1930	Etasjer	-

På bakgrunn av befaring av tomten, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Prosjektert bolig og rammetillatelse er av stor betydning for verdien av denne boligtomten.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.09.2022	29.09.2022	06.12.2022	4 500 000	4 400 000	0	4 400 000	
31.10.2012		31.10.2012	-	3 133 972	-	3 133 972	1
05.03.1998		05.03.1998	-	1 970 000	-	1 970 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

RAMMESØKNAD
TEGNINGENE

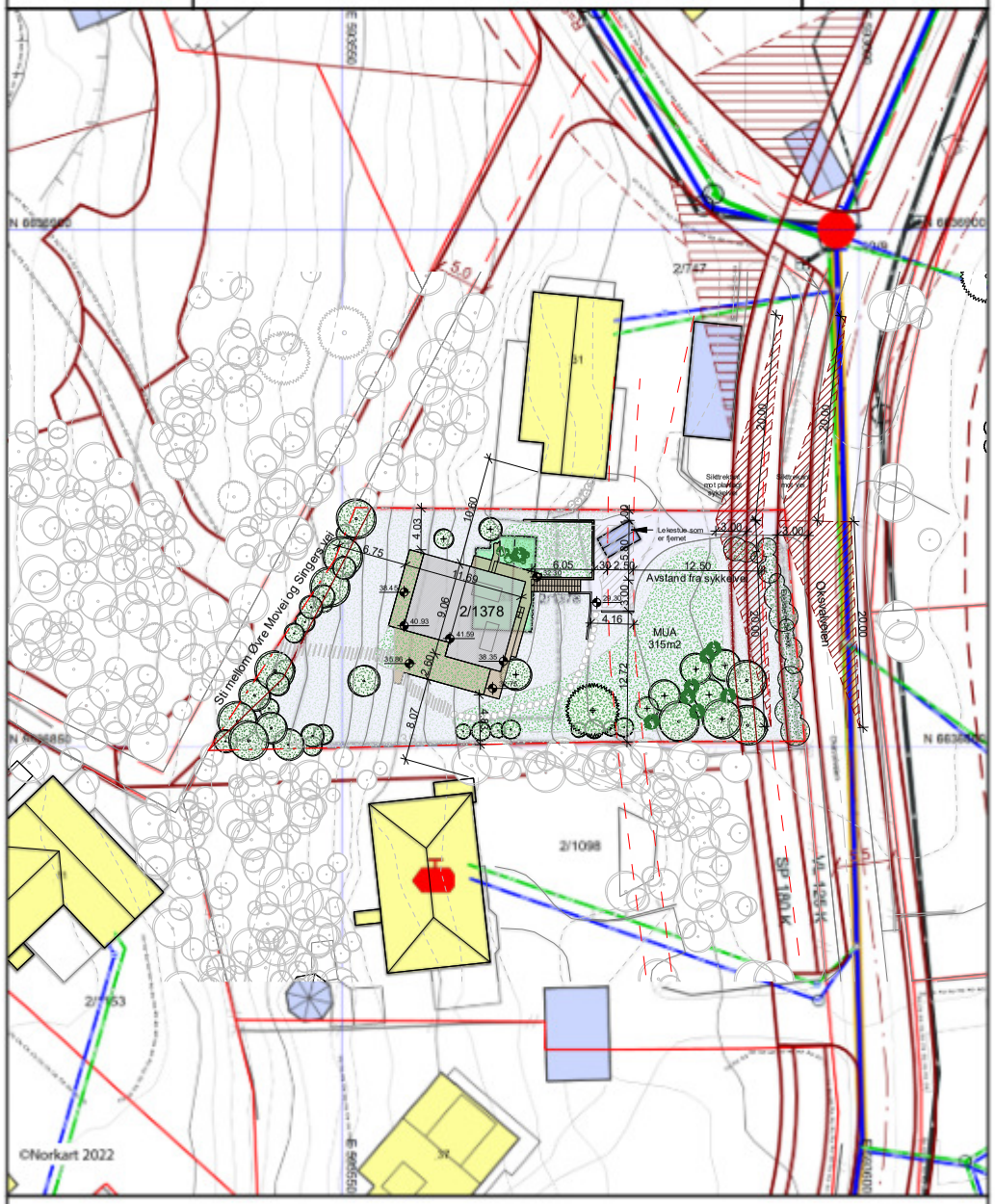
Nesodden kommune

Situasjonskart

Eiendom: 2/1378
Adresse: Oksvalveien 33
Dato: 30.09.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

N

Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:500	A3

Tittel
10 Landskap
Situasjonsplan

Tegningsnummer	Rev
00-L-10-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

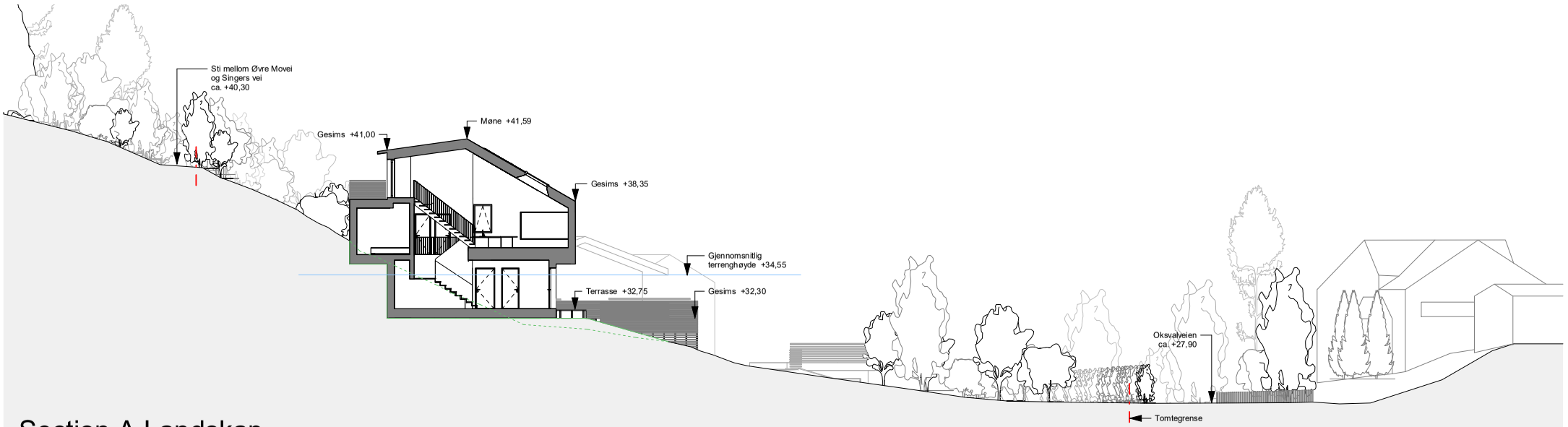
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	Author	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:200	A3

Tittel
10 Landskap
Utomhusplan - illustrasjon

Tegningsnummer	Rev
00-L-10-011	



Section A Landskap

1 : 200



Fasade Sør-Ost landskap snitt

1 : 200

Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

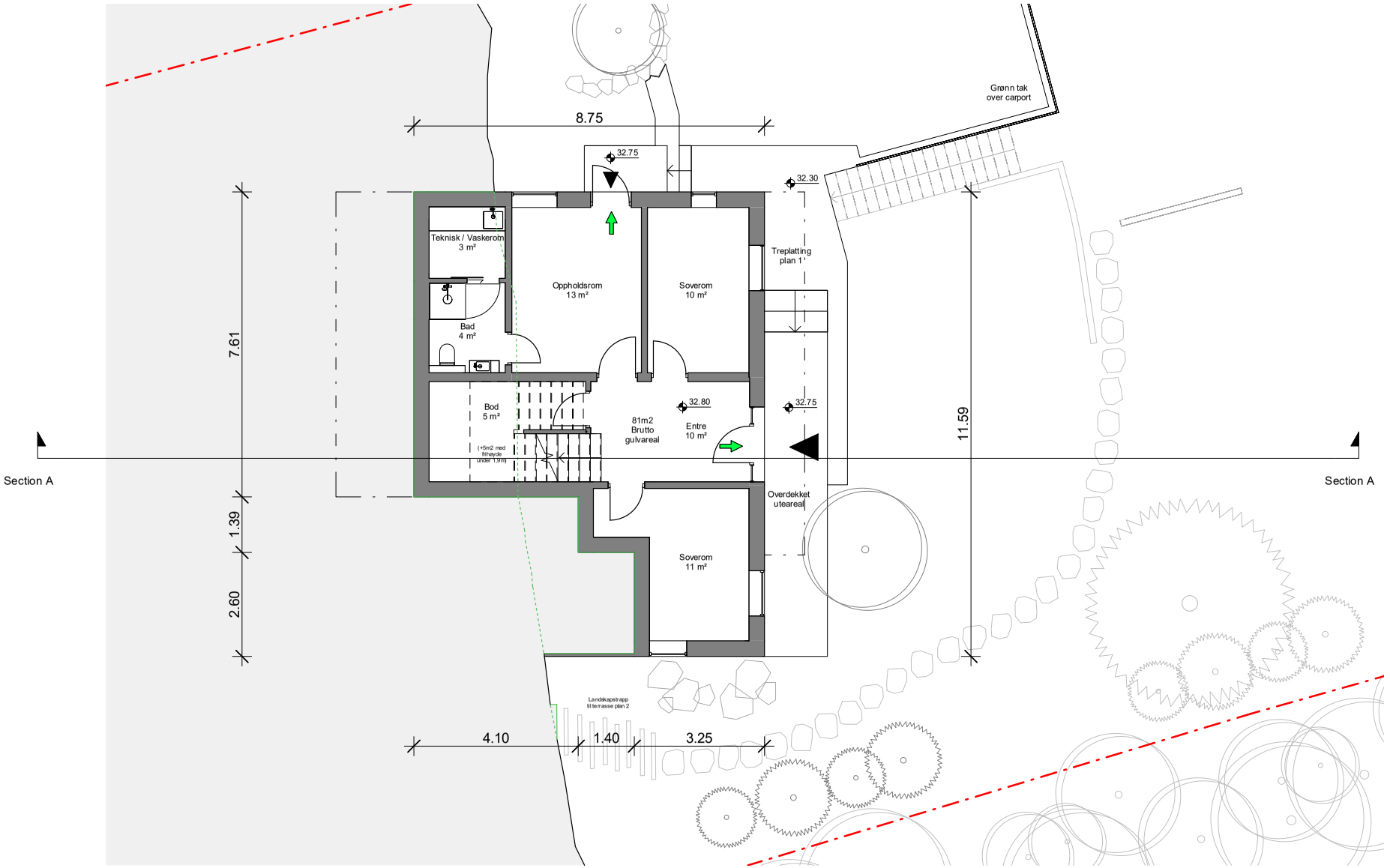
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	04.08.2023	1:200	A3

Tittel
10 Landskap
Landskap snitt

Tegningsnummer	Rev
00-L-10-020	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

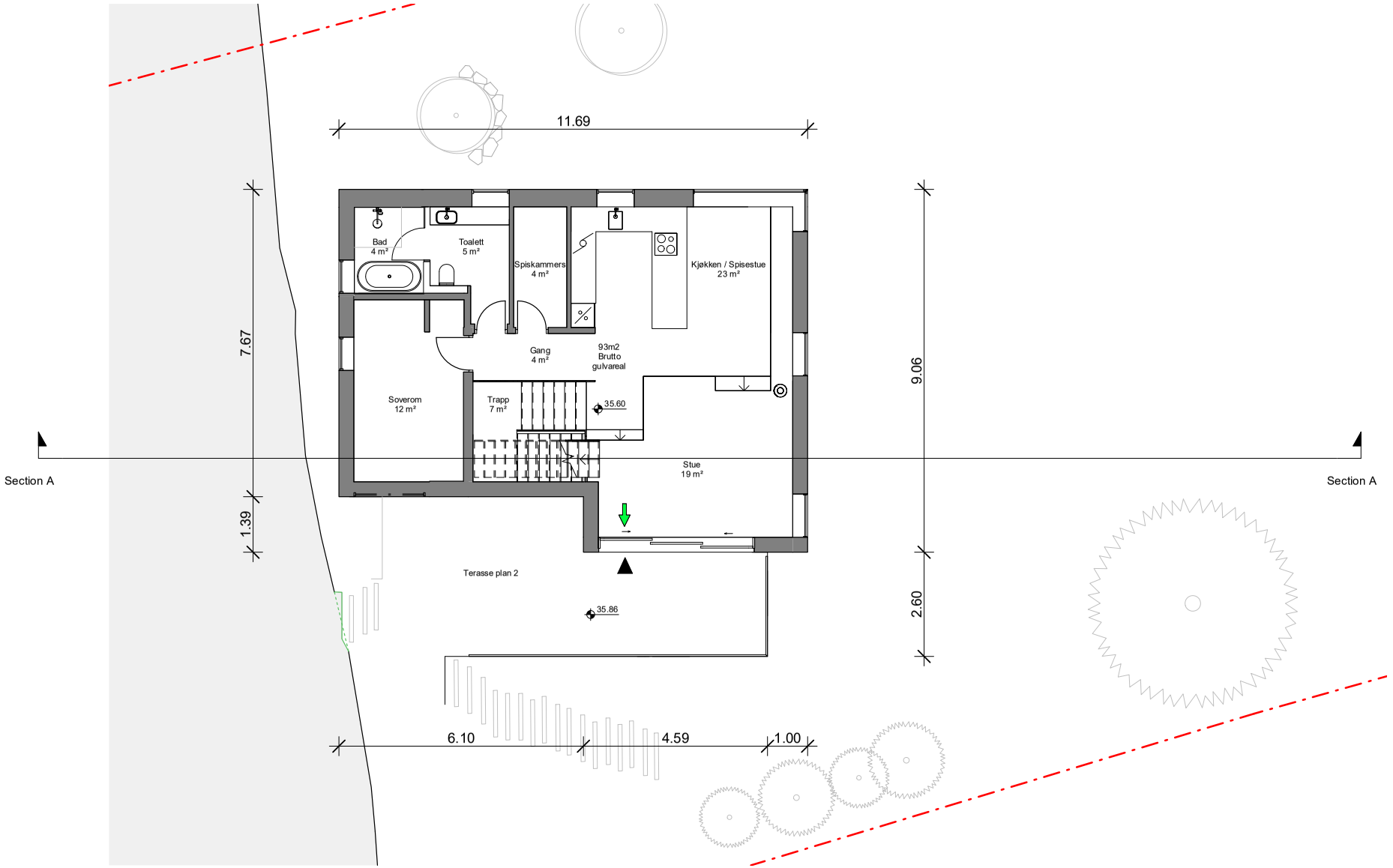
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase			
Skisseprosjekt			
Tegning Status		Utf	Ktr
RAMMESØKNAD		AD	-
Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
20 Planer
Plan 01

Tegningsnummer	Rev
01-A-20-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

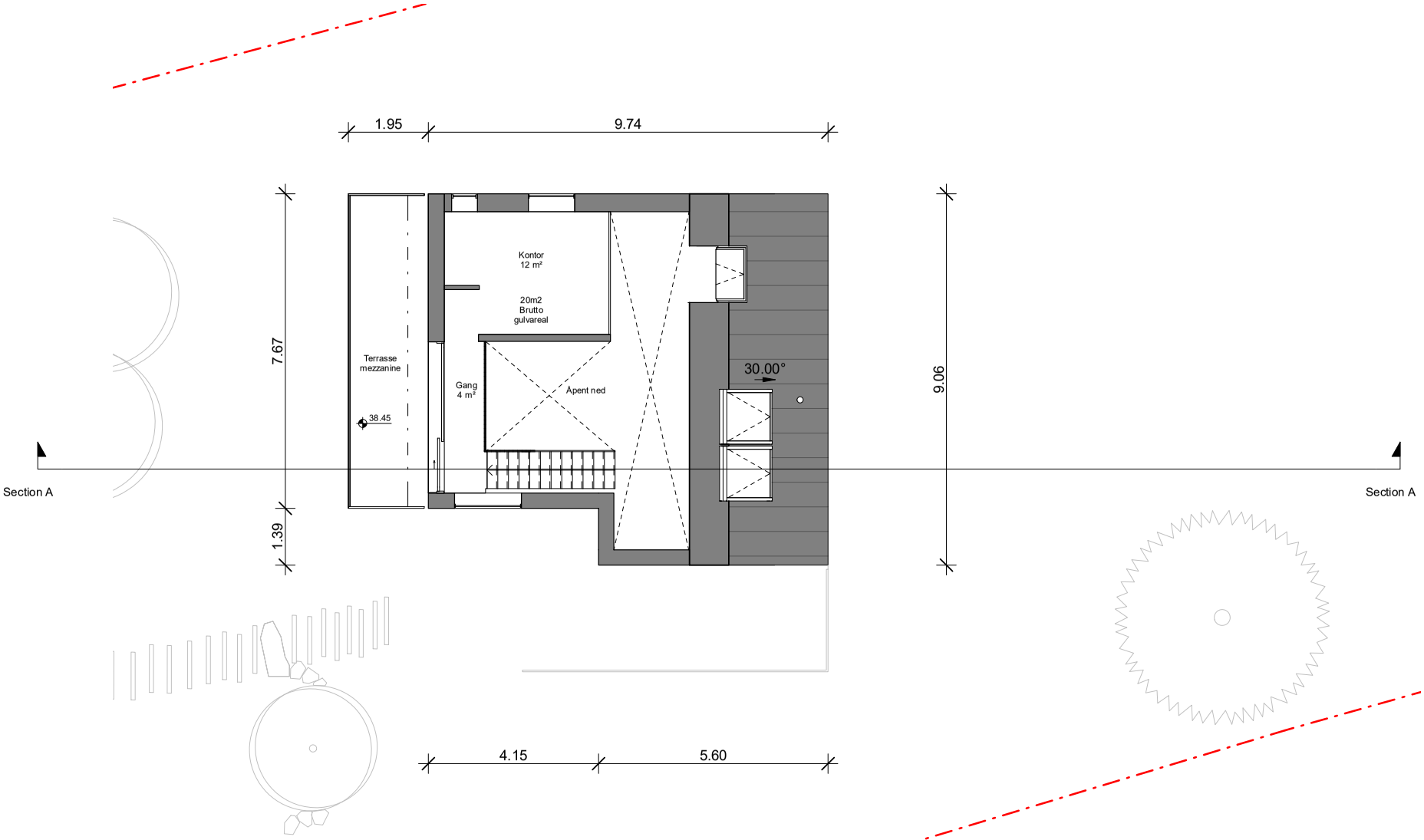
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase			
Skisseprosjekt			
Tegning Status		Utf	Ktr
RAMMESØKNAD		AD	-
Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
20 Planer
Plan 02

Tegningsnummer	Rev
02-A-20-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

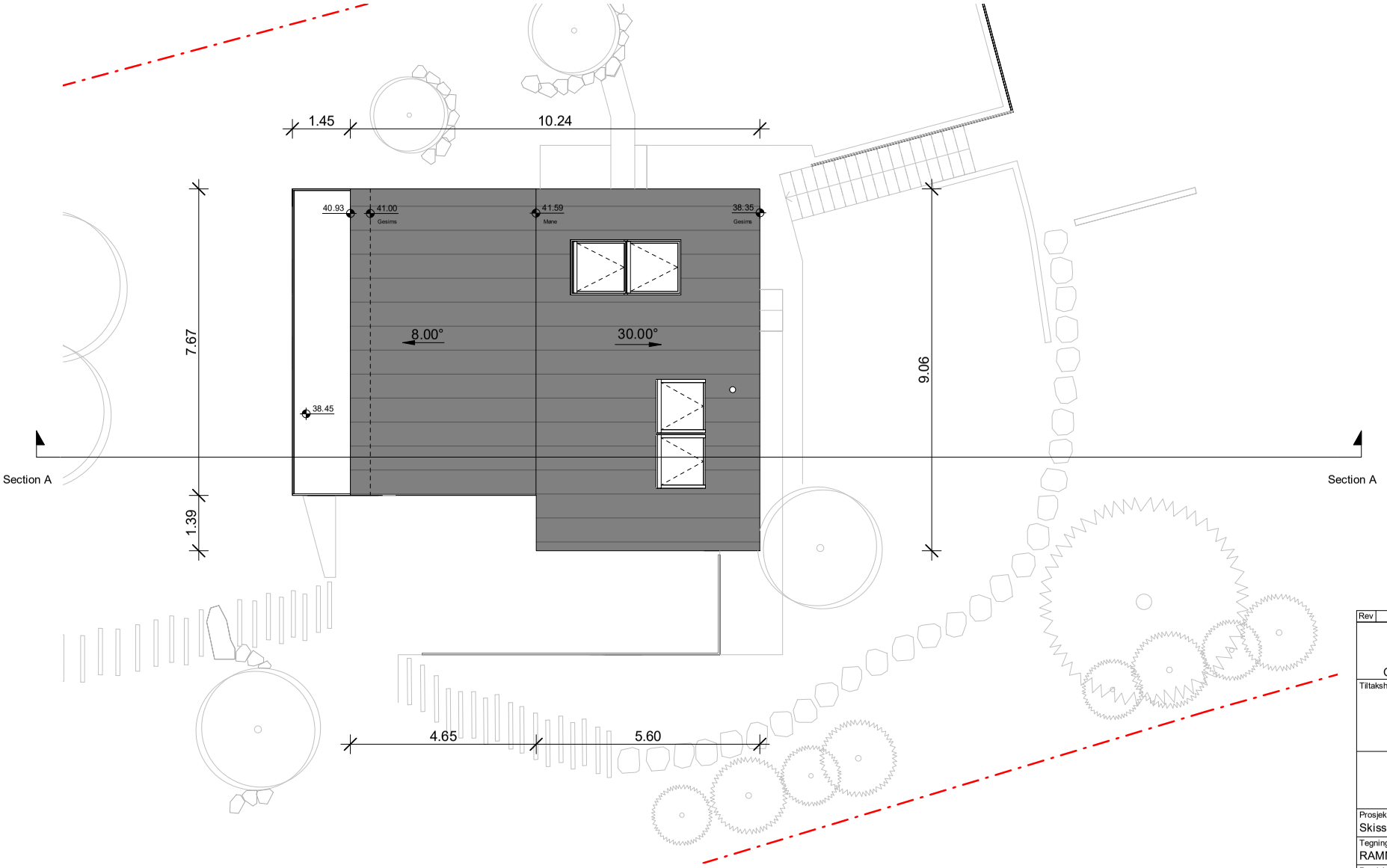
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
20 Planer
Plan Mezzanine

Tegningsnummer	Rev
03-A-20-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

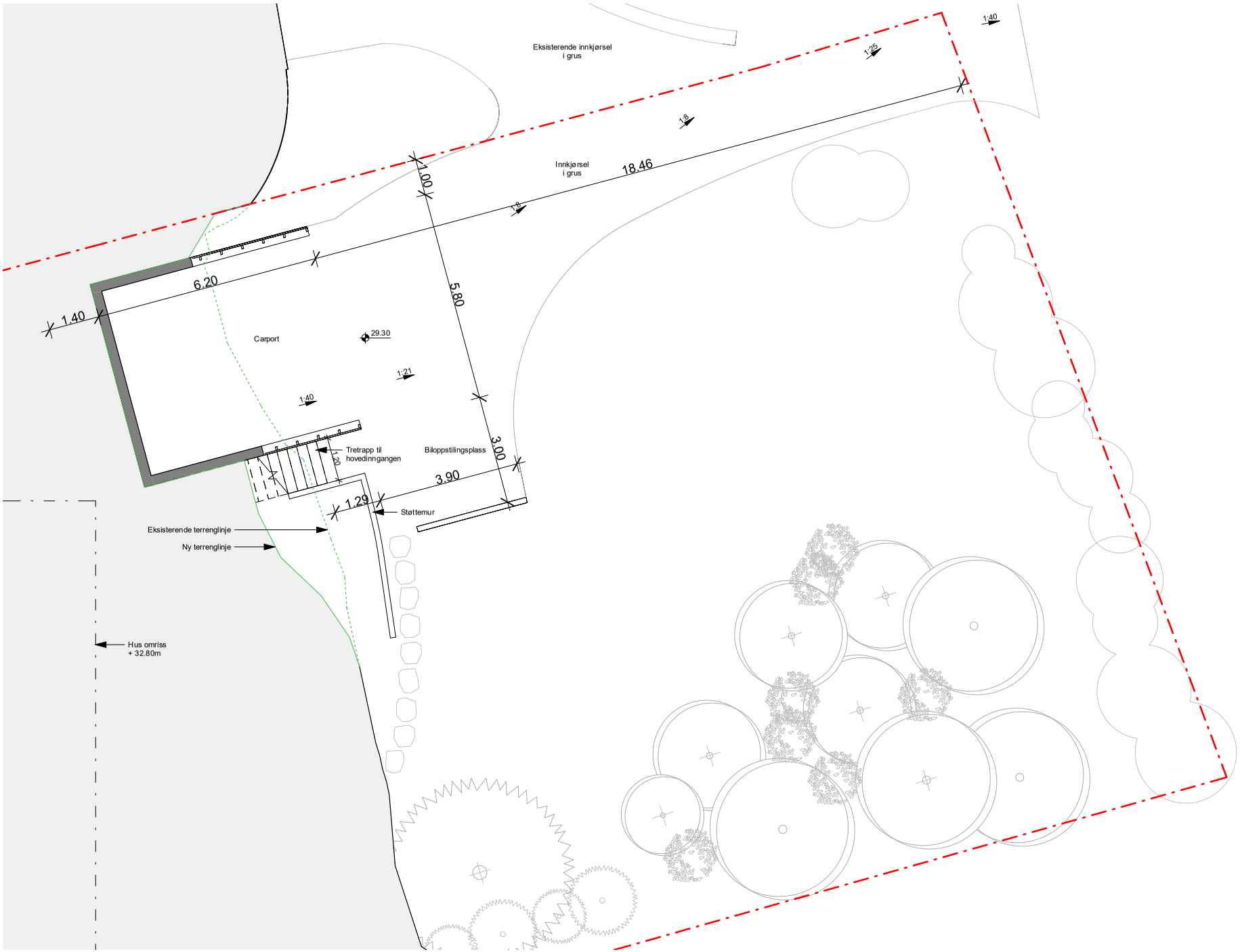
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase			
Skisseprosjekt			
Tegning Status		Utf	Ktr
RAMMESØKNAD		AD	-
Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
20 Planer
Takplan

Tegningsnummer	Rev
04-A-20-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

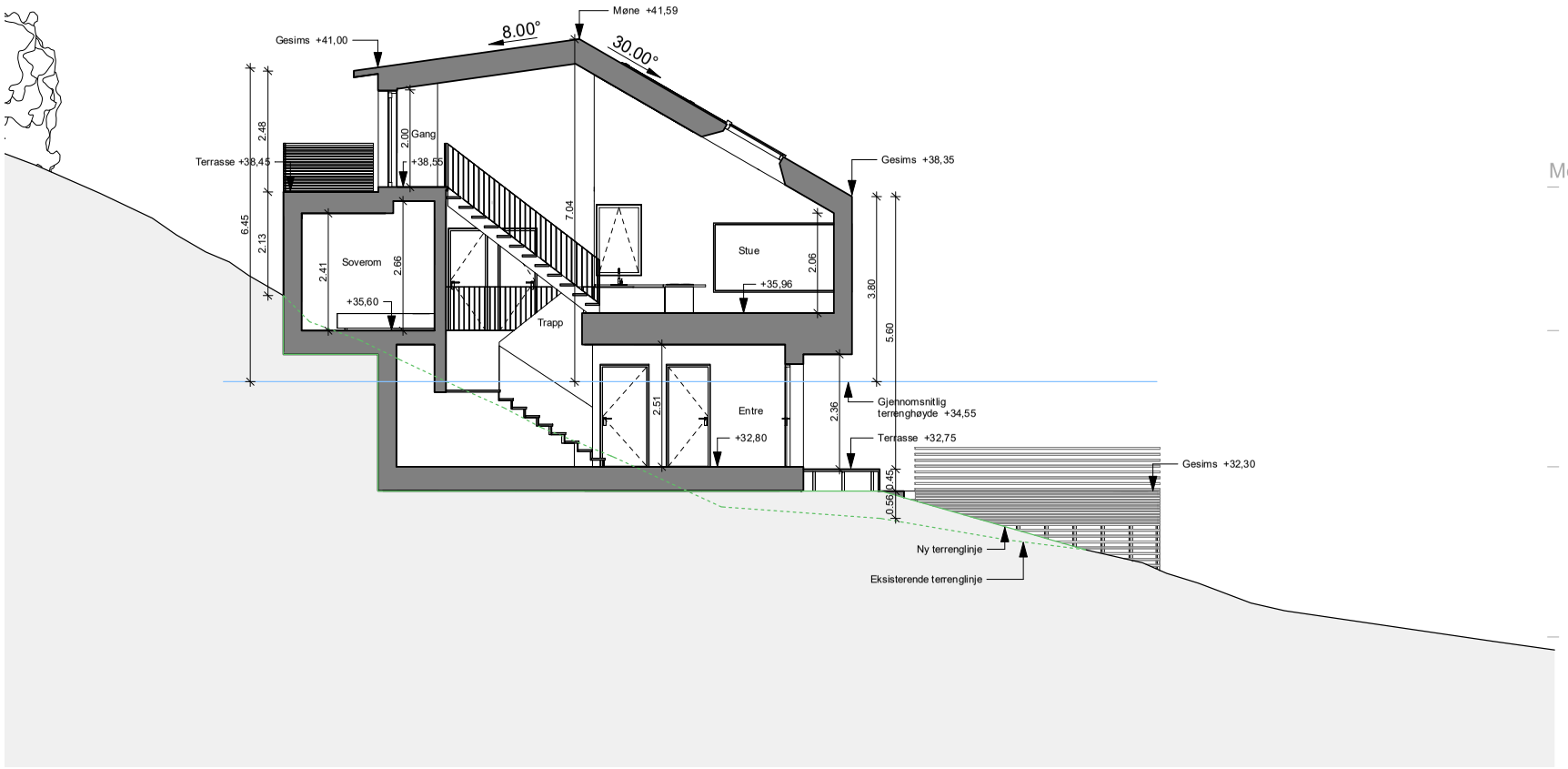
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
20 Planer
Plan Carport

Tegningsnummer	Rev
U1-A-20-001	



Mezz_+5.75_ARC
+5.75

02_+2.80_ARC
+2.80

01_+0.00_ARC
(+/-32.80m)
+0.00

U1_-3.50_ARC
-3.50

Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver
Tommy Nordum
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

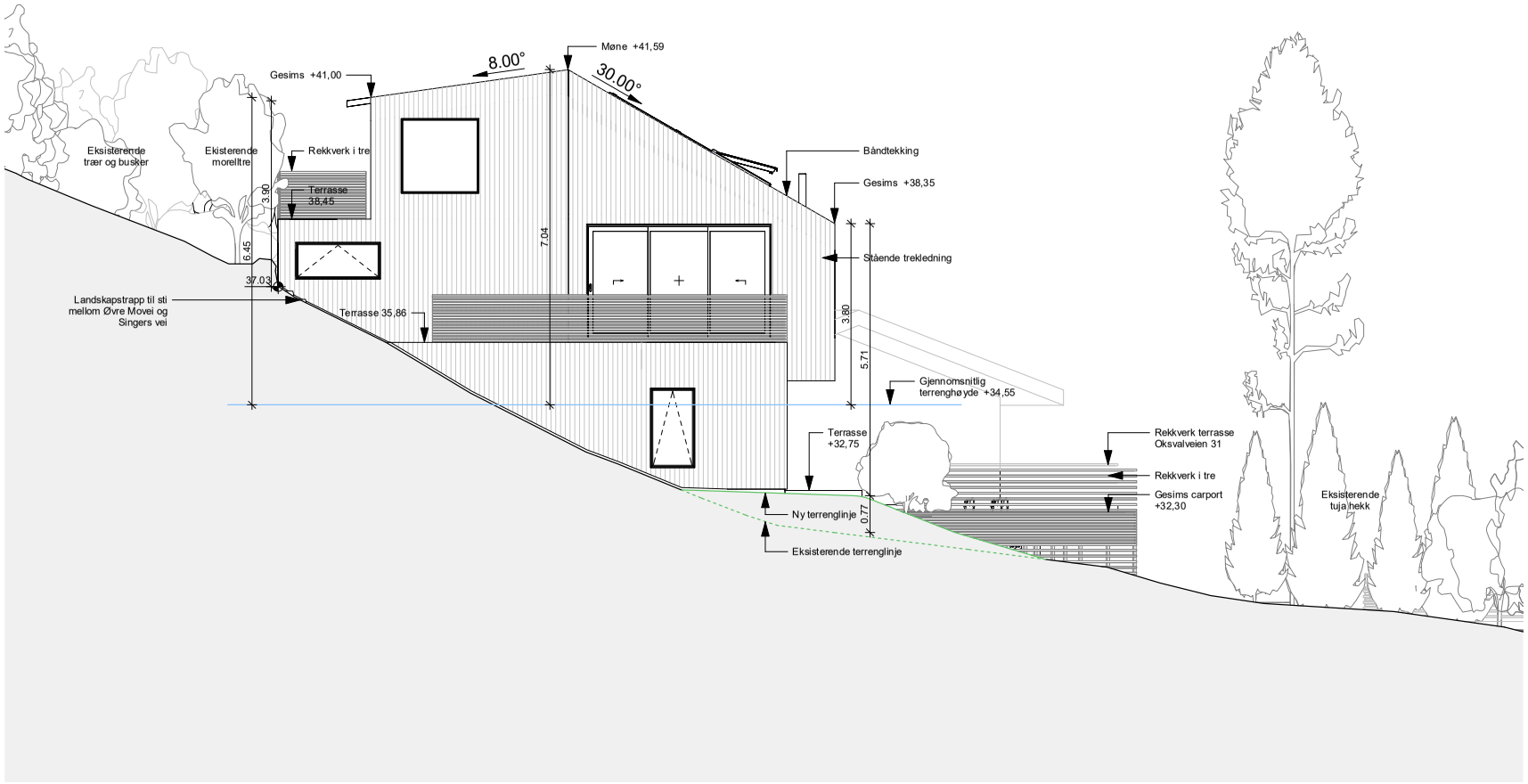
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
40 Snitt
Snitt AA

Tegningsnummer	Rev
00-A-40-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

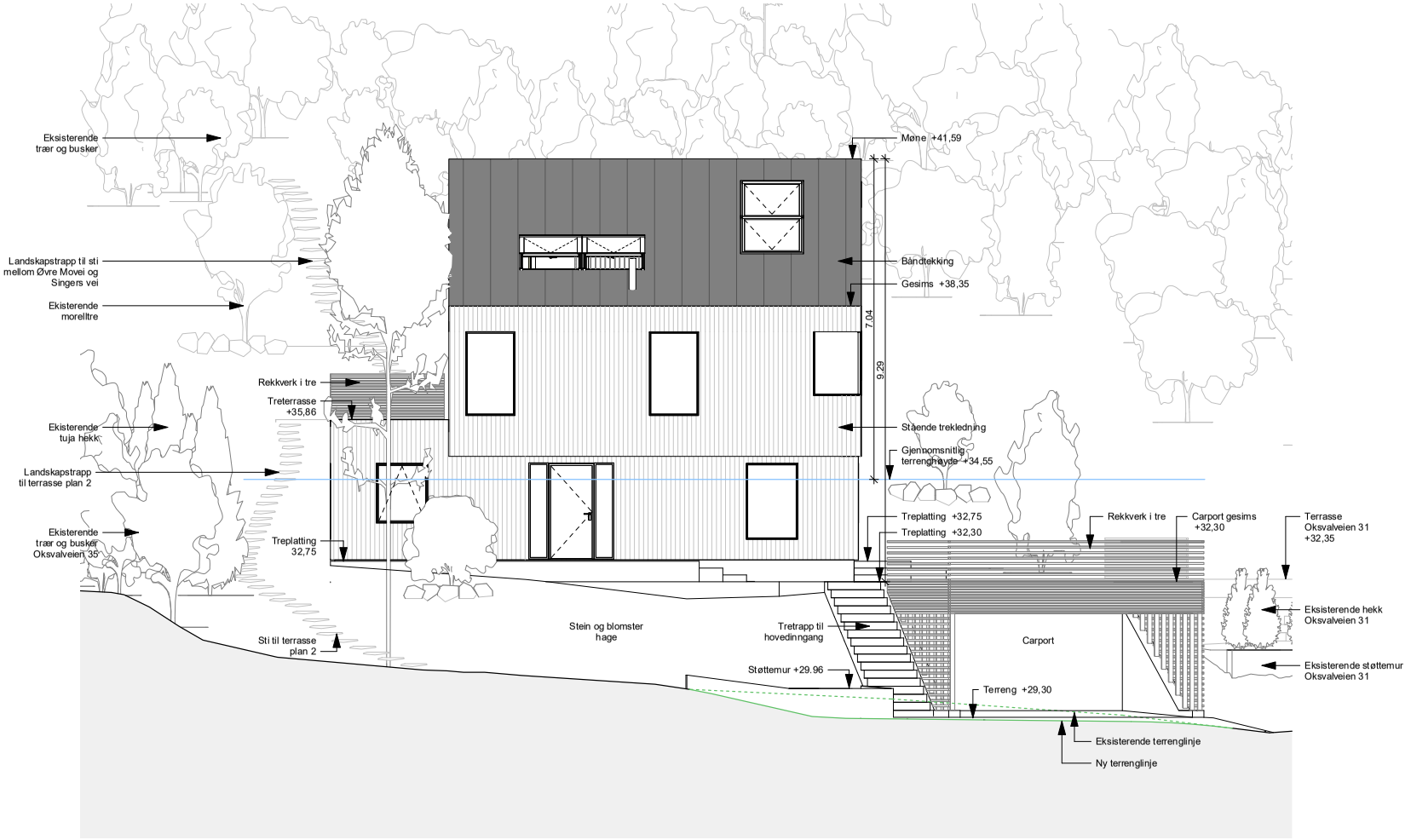
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
45 Fasader
Fasade Sør-Vest

Tegningsnummer	Rev
00-A-45-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

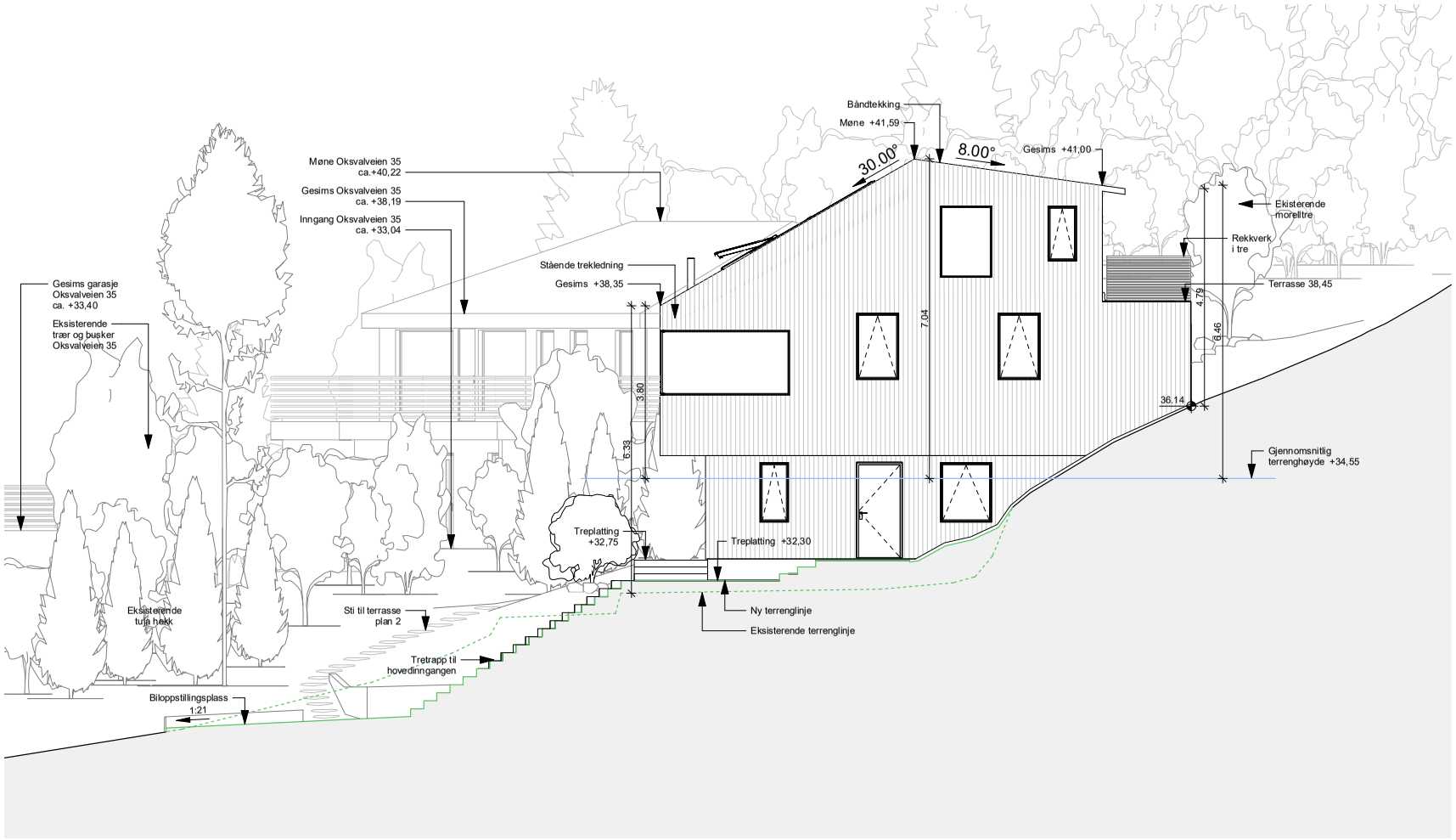
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
45 Fasader
Fasade Sør-Øst

Tegningsnummer	Rev
00-A-45-002	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

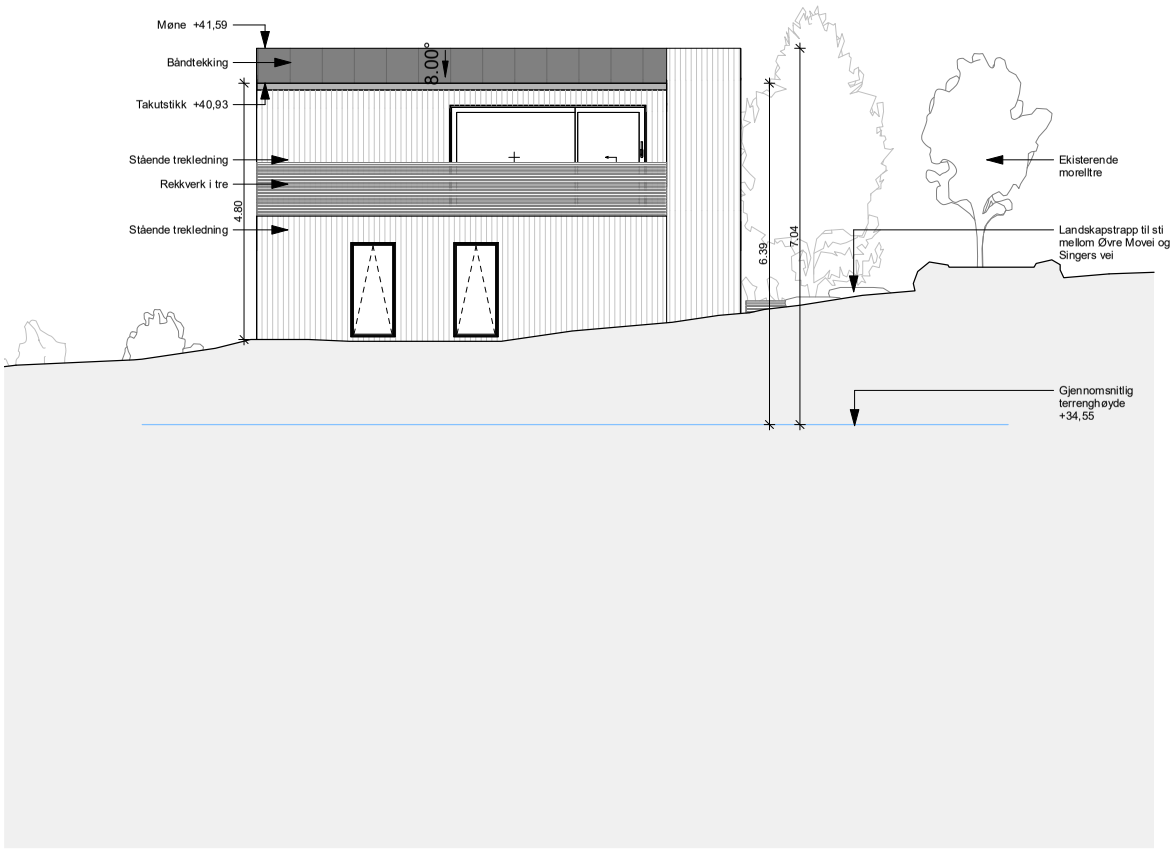
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
45 Fasader
Fasade Nord-Øst

Tegningsnummer	Rev
00-A-45-003	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	1:100	A3

Tittel
45 Fasader
Fasade Nord-Vest

Tegningsnummer	Rev
00-A-45-004	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase			
Skisseprosjekt			
Tegning Status		Utf	Ktr
RAMMESØKNAD		AD	-
Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023		A3

Tittel
80 Annet
Perspektiv 01

Tegningsnummer	Rev
00-A-80-001	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023		A3

Tittel
80 Annet
Perspektiv 02

Tegningsnummer	Rev
00-A-80-002	



Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

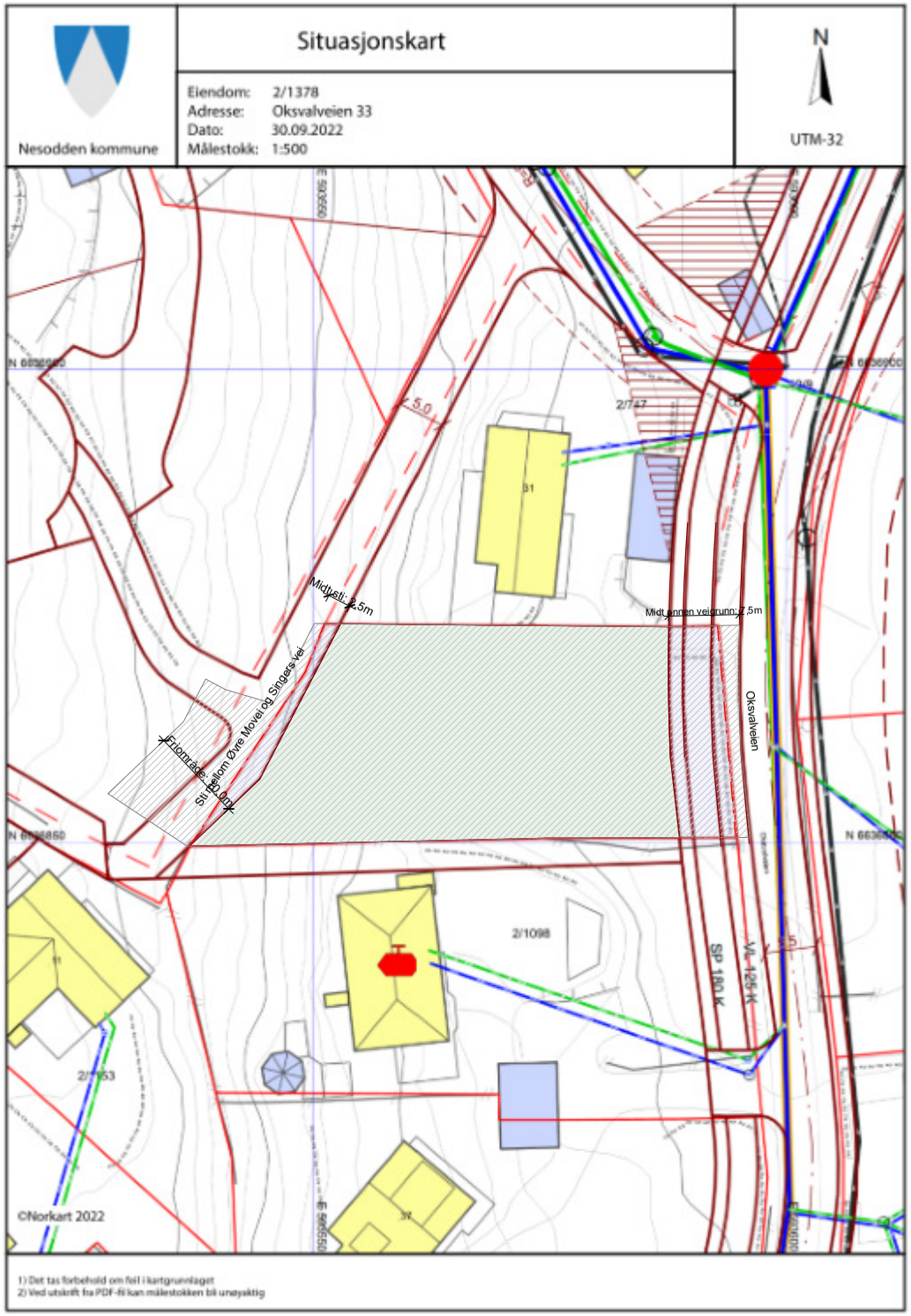
Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

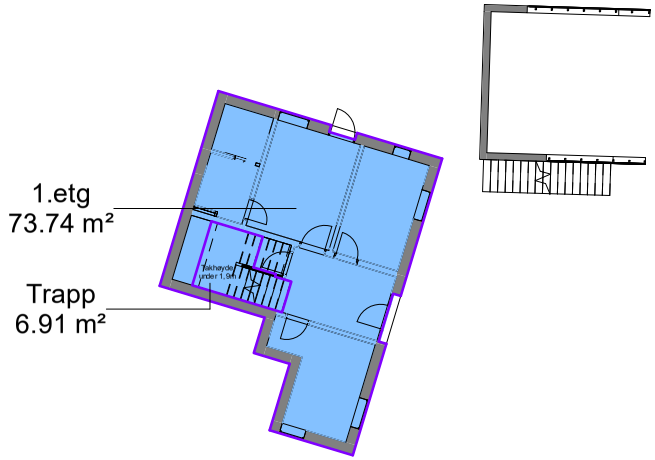
Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

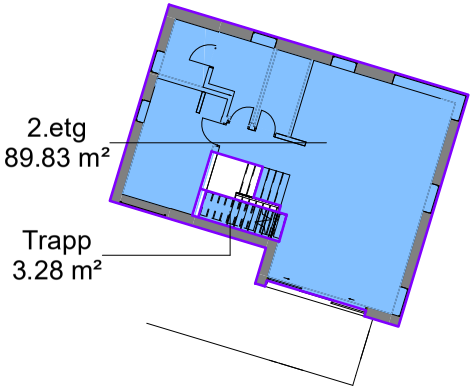
Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023		A3

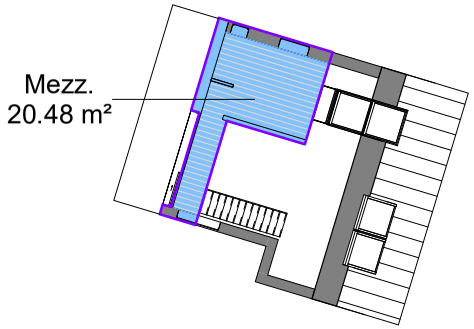
Tittel
80 Annet
Perspektiv 03

Tegningsnummer	Rev
00-A-80-003	









Areal tomt:
1121,7m2

Bygbar areal:
952.9m2

Areal tomt + vei, sti, offentlig plass:
1317,3m2

Max. U-Grad = 0,15
(max Brutto gulvareal:
197.6m2)

U-Grad Hus (med carport):
0,147

ETASJE	BTA AREAL
1.etg	73.74 m²
2.etg	89.83 m²
Mezz.	20.48 m²
Trapp	3.28 m²
Trapp	6.91 m²
	194.24 m²

Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver
Tommy Nordum
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	-	A3

Tittel
80 Annet
Brutto gulvareal planer

Tegningsnummer	Rev
00-A-80-011	

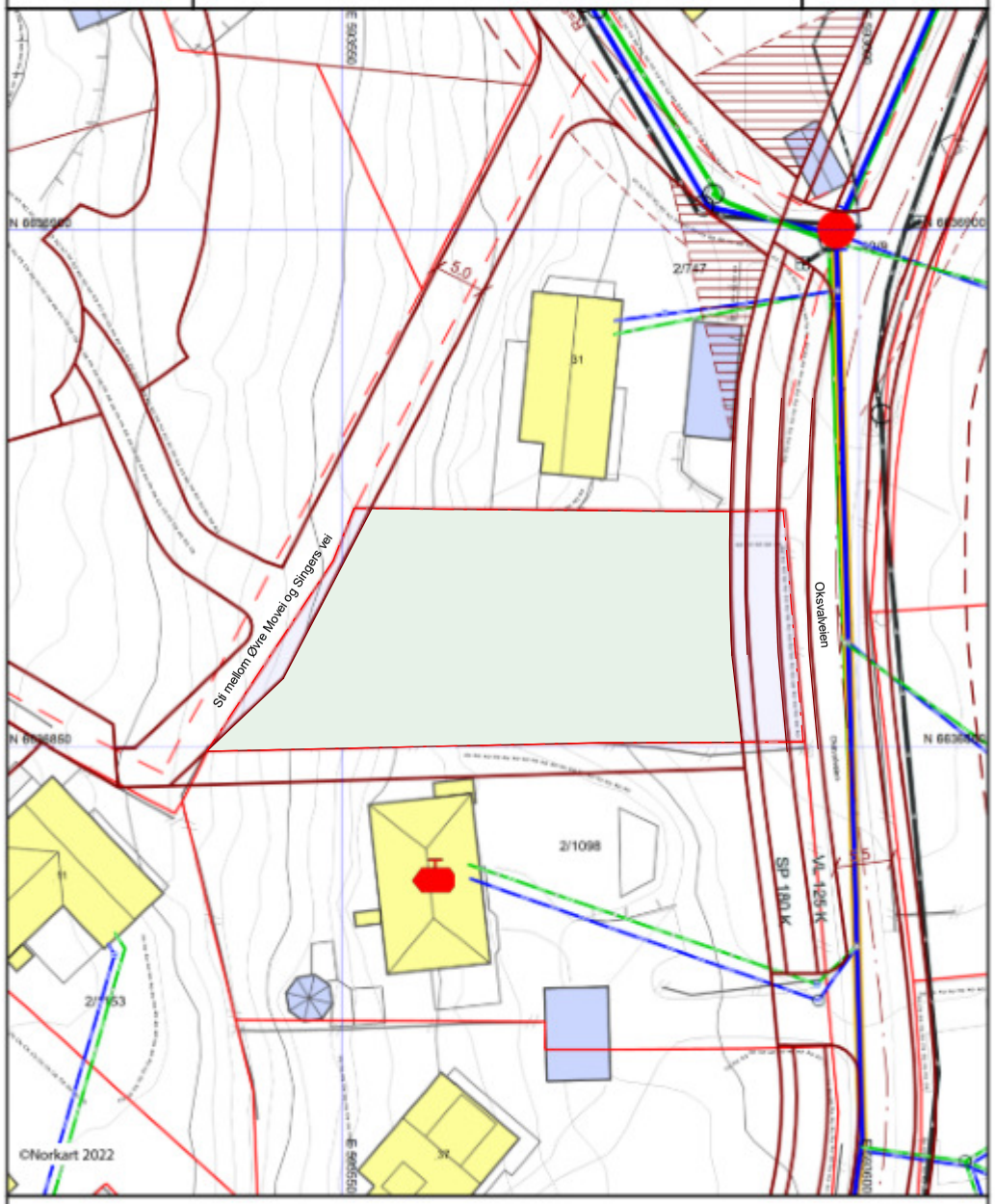
Situasjonskart

Nesodden kommune

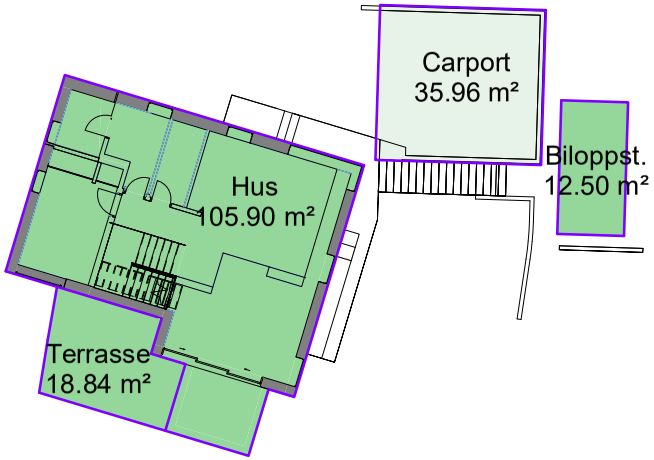
Eiendom: 2/1378
Adresse: Oksvalveien 33
Dato: 30.09.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig



Areal tomt:
1121,7m2

Bygbar areal:
952.9m2

BYA 15% = 142,94m2
+max. 36m2 garasje

141,18m2 = 14,8%

Navn	BYA Areal
Biloppst.	12.50 m²
Hus	105.90 m²
Terrasse	18.84 m²
	137.23 m²

Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	Author	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023		A3

Tittel
80 Annet
BYA plan

Tegningsnummer	Rev
00-A-80-012	

Romnavn	Nettoareal
01_+0.00_ARC (+/-32.80m)	
Bad	4.1 m²
Soverom	10.5 m²
Oppholdsrom	13.3 m²
Entre	10.2 m²
Soverom	11.2 m²
Bod	4.7 m²
Teknisk / Vaskerom	3.4 m²
	57.3 m²
02_+2.80_ARC	
Soverom	12.3 m²
Spiskammers	4.0 m²
Toalett	5.0 m²
Kjøkken / Spisestue	23.3 m²
Gang	3.7 m²
Stue	19.0 m²
Trapp	7.0 m²
Bad	3.7 m²
	78.0 m²
Mezz_+5.75_ARC	
Kontor	12.1 m²
Gang	3.8 m²
	15.9 m²
	151.2 m²

Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver

Tommy Nordum

Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 90634865

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR. 926392727

Prosjekt Fase
Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
RAMMESØKNAD	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	09.08.2023	-	A3

Tittel
80 Annet
NETTO areal

Tegningsnummer	Rev
00-A-80-013	

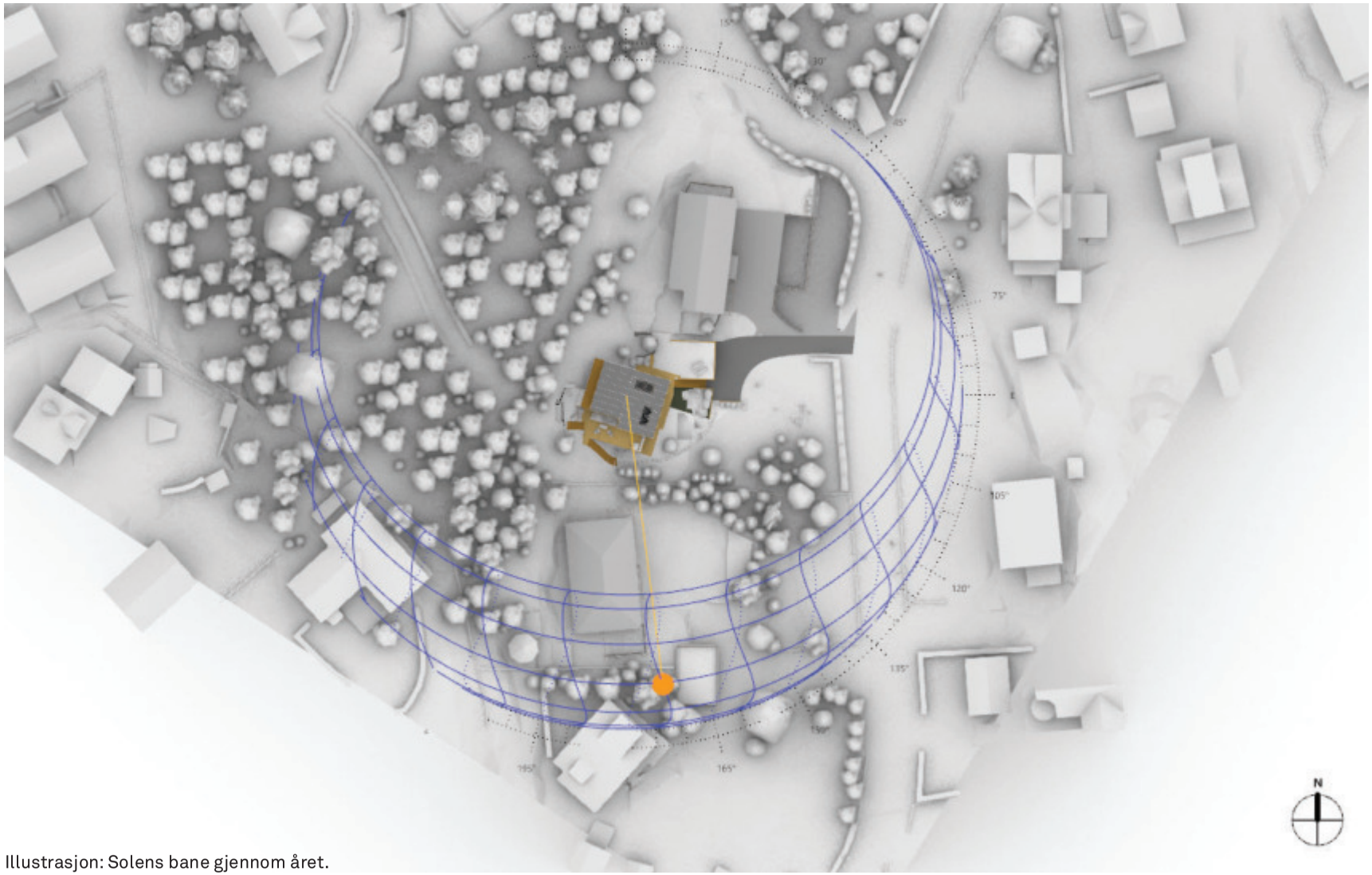
OKSVALVEIEN 33
SOLSTUDIE

Oksvalveien 33: solstudie

Husets plassering er tegnet for å utnytte både utsikt og solforholdene på best mulig måte innefor ekisterende reguleringbestemelser.

Volumet er plassert litt på skrått mot nabobygningene. Det sørger for bedre solforhold tildlig på morgenen (kjøkkenvinduene slipper inn tidlig sol fra nord-øst) og på kvelden (sør-vest plassering av terassen på 2. etajse forlenger solen på trassen og i loungeområdet inne).

Illustrasjonene er basert på begrenset utsnitt av 3d modellen fra Nesodden kommune.
Vegetasjonen er indikativt, basert på bilder og tomtebefaring.
Det tas forbehold om at forholdene i realiteten kan variere noe.

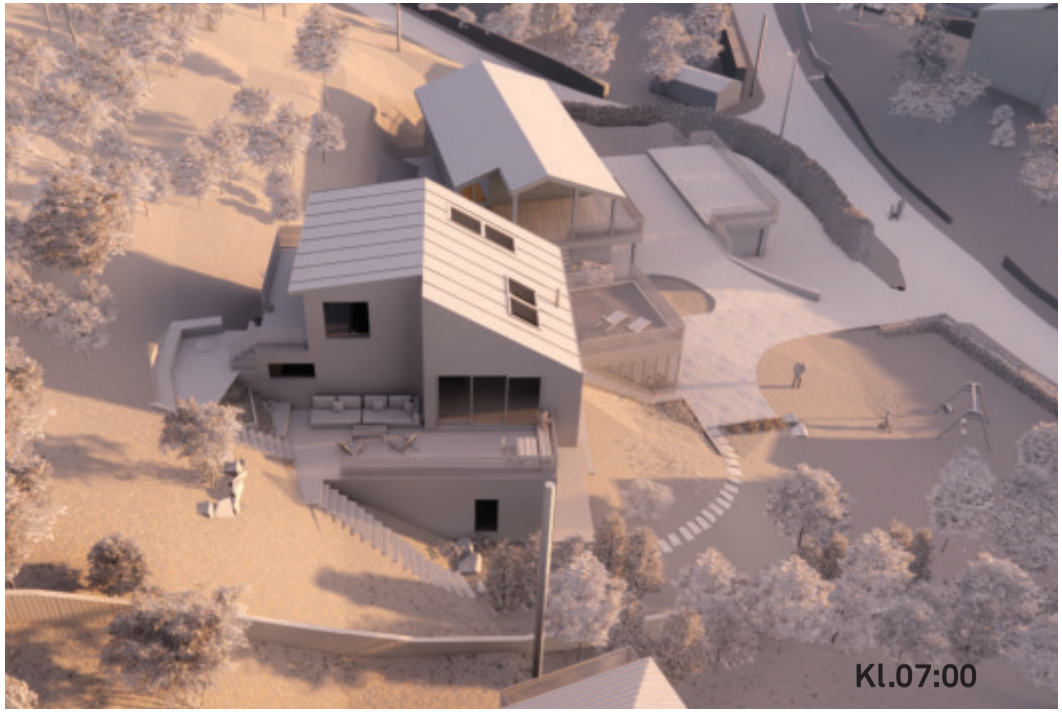


Illustrasjon: Solens bane gjennom året.

22. mars

Soloppgang: 6:11 / solnedgang: 18:37

God solforhold fra tidlig morgen og frem til ettermiddagen.
Den lavere del av tomten får lang soleksponering som kan skape gode vokstforhold til fruktrær og busker, eller et lyst og behaglig lekeområde.







17. mai

Soloppgang: 4:25 / solnedgang: 22:03

Champagnefrokost i den solfylte spisestuen, eller på grønt tak av carporten med utsikt mot barnetog. Brunch på terassen på 2. etasje eller grillfest på ettermiddagen blant frukttrærne på gresset med sol frem til kvelden.





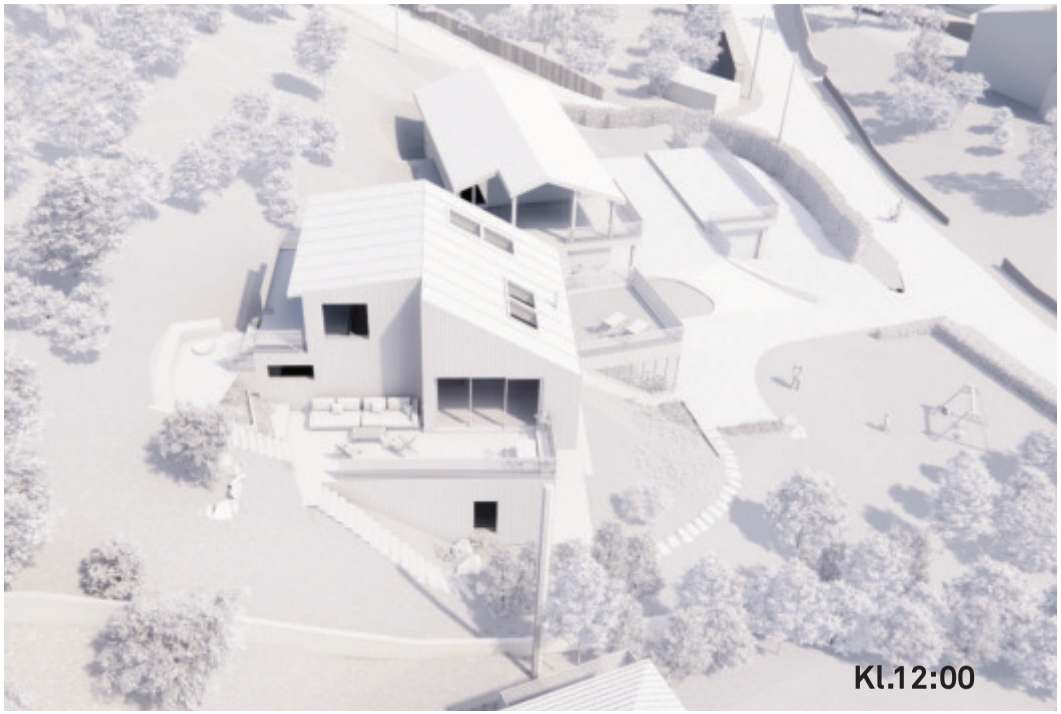


22. juni

Soloppgang: 3:54 / solnedgang: 22:43

Soleksponering på husets alle fire flater hele dagen. Terrasse på mezzanine nivå er et usjenert hideout til å nytte havutsikt og kveldsol.







22. september

Soloppgang: 6:14 / solnedgang: 17:47

Sør-vest plassering av terassen på 2. etasje, samt plassering høyt over terrenget, forlenger soleksponering på ettermiddagen. Frukthagen kan bringe behagelig skygge på solfylte sommerdager og nydelig frukt på høsten.



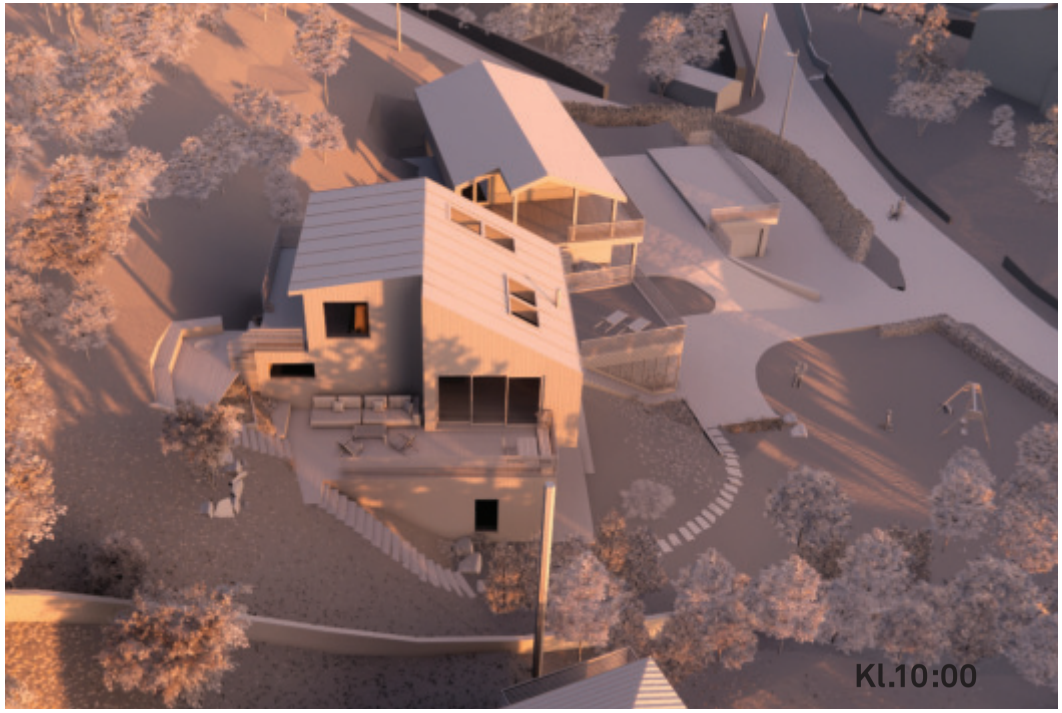




22. desember

Soloppgang: 9:18 / solnedgang: 15:12

Årets korteste dag, men fine solforhold på landskapsplatå bak huset. Nydelig utsikt og mulighet for bålpanne, skaper en nydelig sted til å nytte det vakre vinterlyset. Vindu på toppen av trappen til mezzanine slipper inn vintersol til stuen.









22. mars kl. 07:03

Rolig frokost før en hektisk dag: kaffe med havutsikt i solfyllt kjøkken.

Husets beliggenhet er delikat vinklet på tomten slik at de nord-øst vendte vinduene slipper inn de første solstrålene.



06. august kl. 17:54

Sommerkveld: En lett bris kjøler stuen.

Store verandadører til terrassene på 2. etasje og mezzanine slipper generøst inn kveldslys og en frisk sommerbris.



07. september kl. 17:38

Hverdagsmiddag i de siste solstrålene.

En stor vindusåpning på toppen av trappa er plassert eksakt for å bringe sollyset ned til spiseboredet på høstdagene.



26. desember kl. 12:02

Julelunsj i myk vinter sol.

De store takvinduene tillater sol å komme dypt inn i stua og på kjøkkenet når solen er lav over horisonten i vintermånedene.

MĂLEBREV

Kommunens navn (ev. stempel)

Nesodden kommune
Nesodden Kommun.
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

MÅLEBREV

J nr 298/87

Målebrev nr 64/82

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
2	1378	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
05 12.88 12641
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 27.06.88 holdt–

Kartforretning over en parsell av gnr.2 bnr.747.

Forretningen ble rekvirert av–

Gunnar Eriksen

Bestyrer ved forretningen var–

E. Bostein

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

Nesodden Kommun.
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

Nesodden kommune den 25.10.88

for S. Christiansen

Elin Bostein

Dagbokstempel ved tinglysing
DAGBOKFØRT
05 12.88 12641
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

Tinglysingsstempel
TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 350-
Dok.avgift ~~betalt med kr.~~
Merknad etter tgll. § 11:

Påtegninger (Rettelser o.l.)
Grensen mot gnr.2 bnr.1098 er koordinatbestemt fra før.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

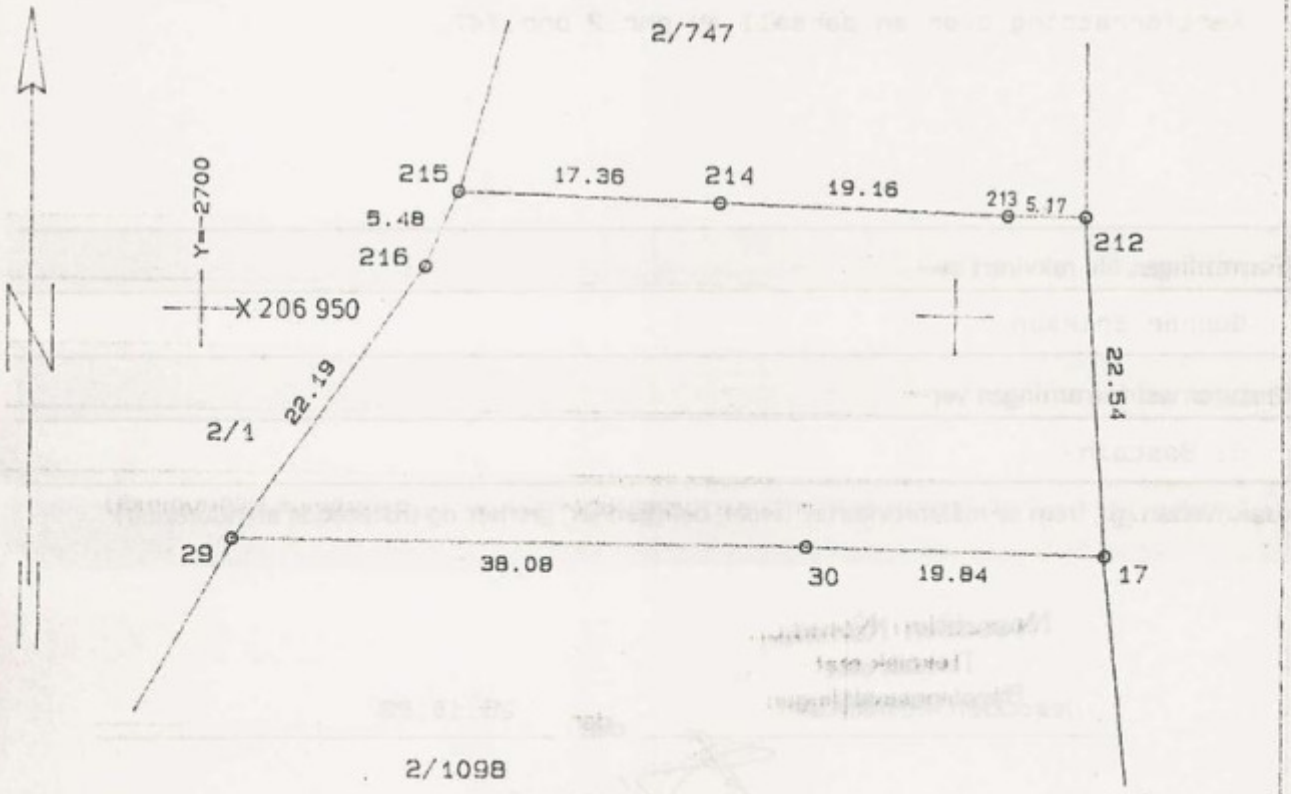
K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
2	1378		

Representasjonspunkt			Jnr
X 206948	Y -2665	Z	298/87

Koordinatsystem	Målestokk	Målebrev nr
NGO	1: 500	64/82

Kartblad	Areal
CN 044-1-61	1122.3 M^2



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
17		206934.21	-2639.99	19.84	
30		206934.63	-2659.83	38.08	
29		206934.78	-2697.91	22.19	
216		206952.95	-2685.18	5.48	
215		206957.99	-2683.02	17.36	
214		206957.39	-2665.67	19.16	
213		206956.73	-2646.53	5.17	
212		206956.71	-2641.36	22.54	

GRUNNKART

Nesodden kommune

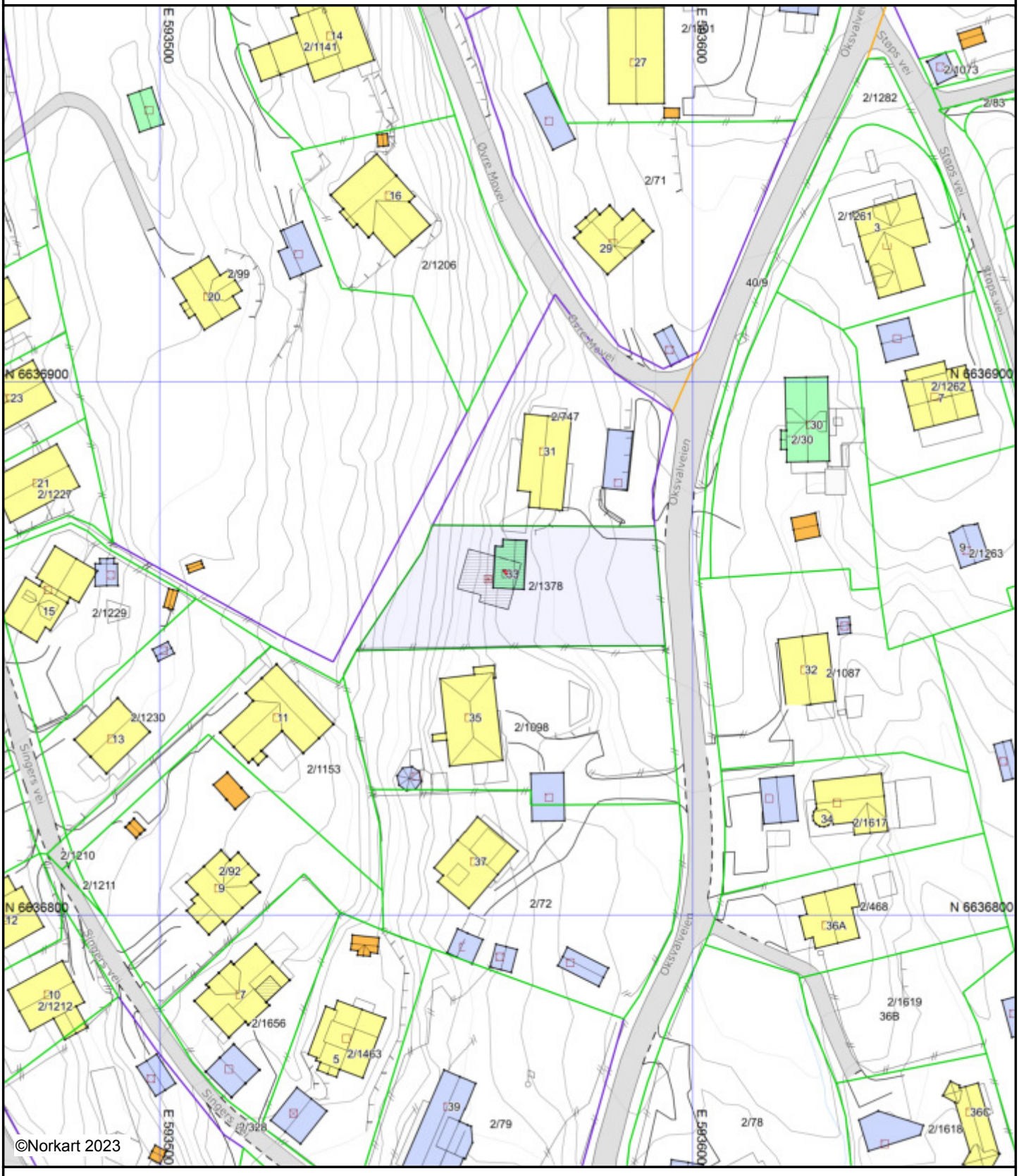
Grunnkart

Eiendom: 2/1378
Adresse: Oksvalveien 33
Dato: 13.11.2023
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.

KOMMUNE-PLANKART

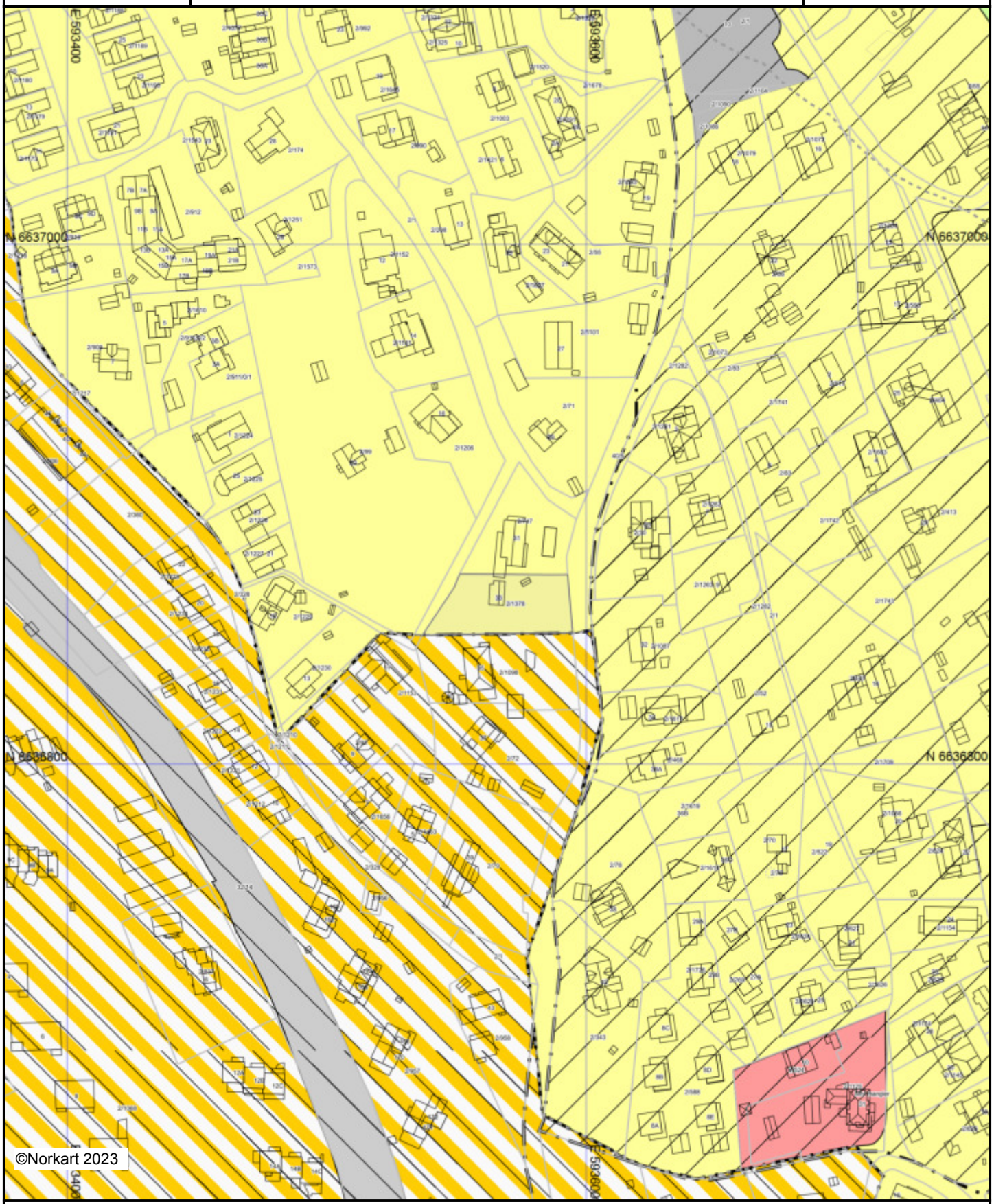
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1378
Adresse: Oksvalveien 33
Dato: 13.11.2023
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 kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Farleder - nåværende
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende

REGULERINGS-PLANFORSLAG

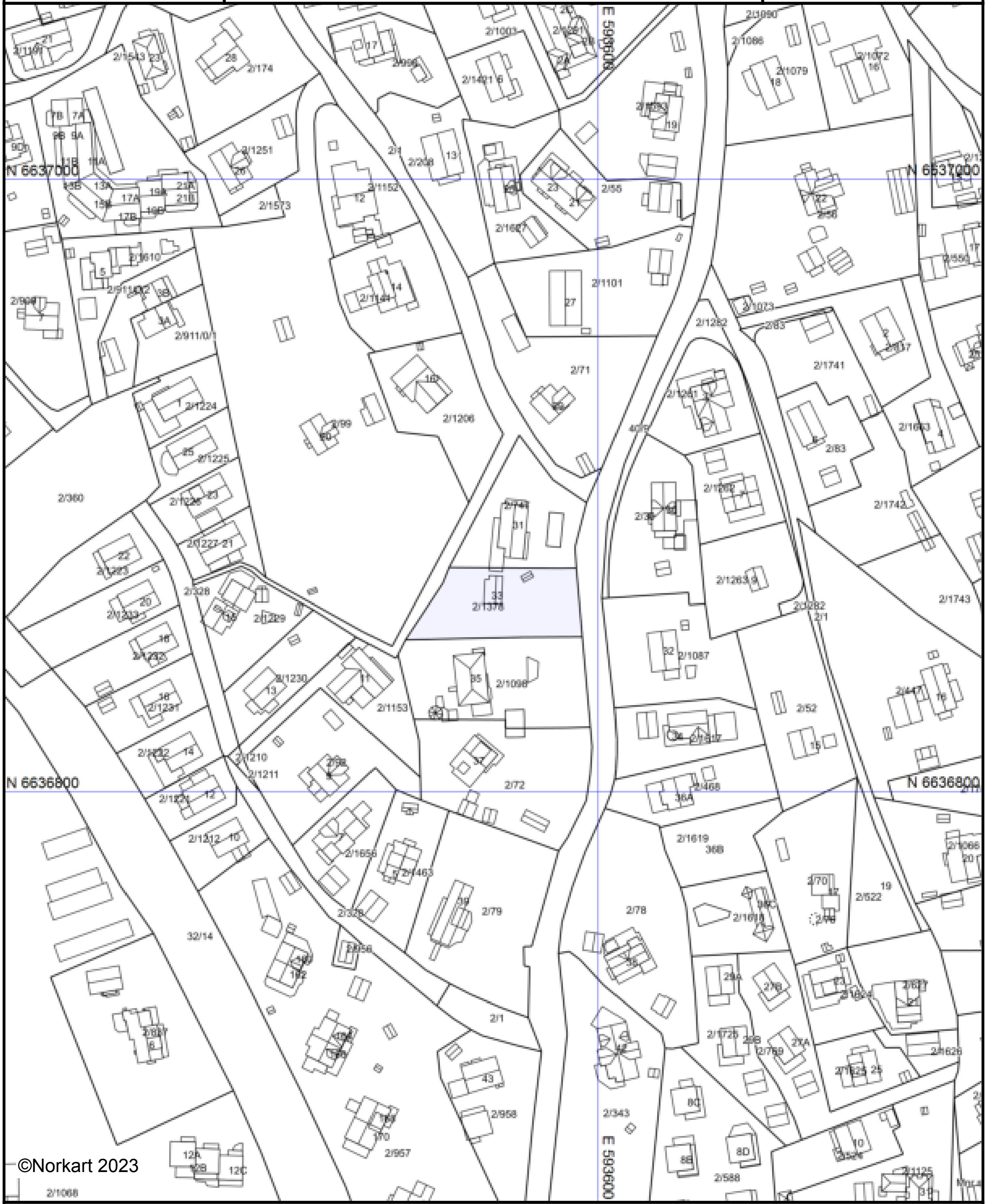
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1378
Adresse: Oksvalveien 33
Utskriftsdato: 13.11.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2023

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

REGULERINGS-PLANKART

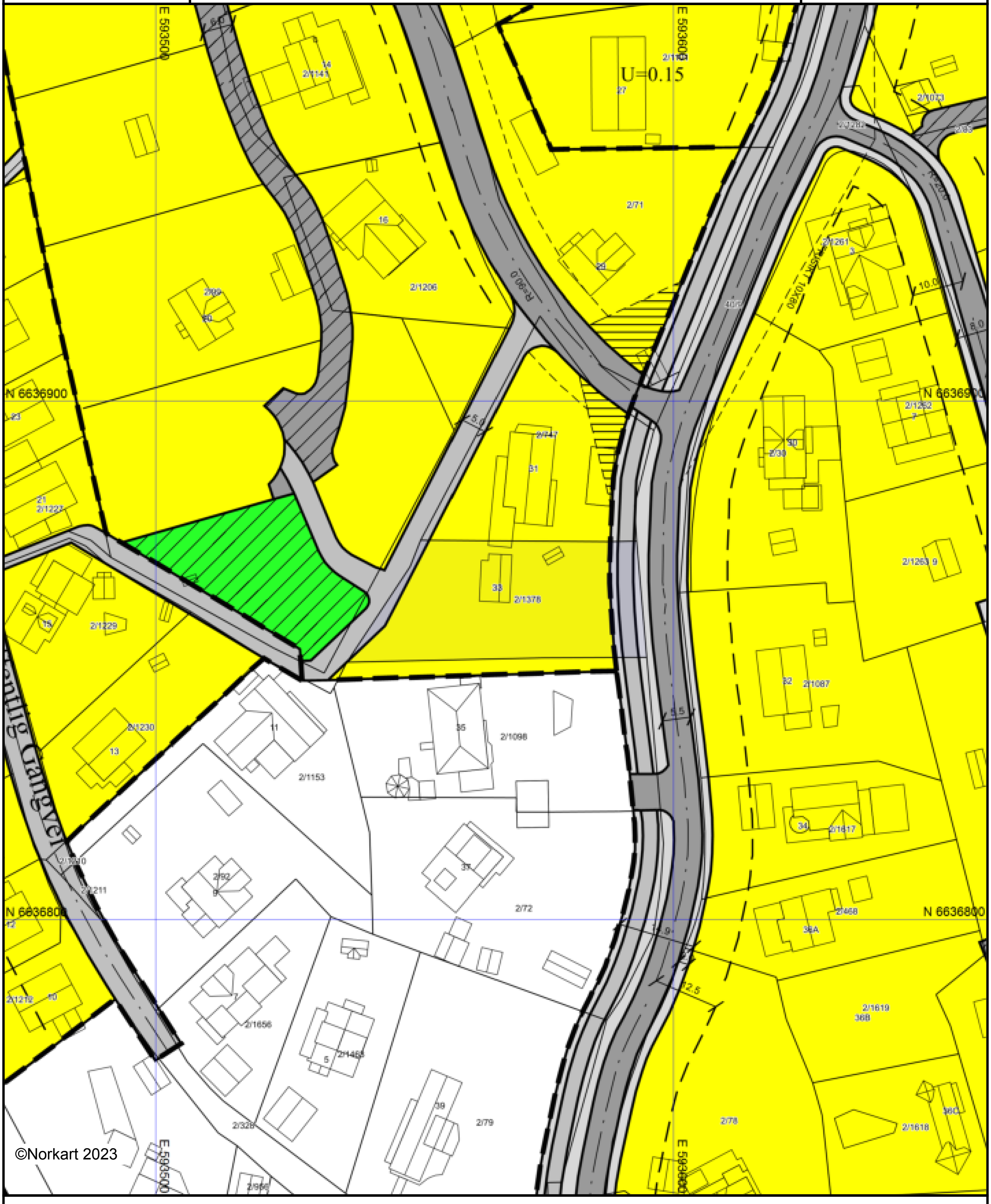
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1378
Adresse: Oksvalveien 33
Dato: 13.11.2023
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
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser "Oksvalveien" Nesodden kommune		**Plan nr.:047**	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		29.11.1985	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Oksvalveien - Stadf. 29.11.85. Rev. av Nesodden kst. 03.11.92 og 21.11.95

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:
- byggeområder
- trafikkområder

3.

BYGGEOMRÅDER:
3.1. Generelt

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

Åpen terrasse /balkong/veranda medtas ikke i BYA.

Tomt er definert som det areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2. Boligområde A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og K.

A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje.
Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet.

I område A hvor det er avsatt areal til forretningsformål, kan tillates 1 familieleilighet.

Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 750 m2.

Tillatt bebygd areal er 15 %.

Garasjer/uthus inntil 36 m2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m.
Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25 %, skal bygning tilpasses terrenget.
Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyden overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpassing til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebyd areal som føle av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging.
Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

D. Ved deling av eiendom større enn 6 daa skal det avsettes 20 m2 areal pr. bolighus til friområde/lekeplass.

E. Ved søknad om deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedelingen skal vise felles avkjørsel og internt veisystem.

4.

TRAFIKKOMRÅDER:

A. I frisiktsonen ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

Reguleringsbestemmelser ”Granholt-Topen” Nesodden kommune		Plan nr.:011	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		19.09.1991	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reg bestemmelser i tilknytning til reg. plan for området "Toppen" g.nr. 2, b.nr. 1077, 361 m.m. i NK, stadfestet 18.8.76

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen er en detaljplan i mål 1:1000 som viser ny bebyggelse og eksisterende som skal inngå i planen. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen fortrinnsvis søkes plasser og utformet som vist i planen og med møneretning i husets lengderetning.

§2.

I området kan oppføres bolighus med inntil 2 etasjer og med tilhørende garasjer. For 1 etasjes hus kan innredes underetasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette. Gesimshøyden må ikke overstige henholdsvis 1 eller 2 normaletasjer med en grunnmurshøyde som i hvert enkelt tilfelle må godkjennes av bygningsrådet.

§3.

De enkelte hus må innenfor en naturlig sammenhengende gruppe eller byggeflukt gis takform, takvinkel, møneretning, material- og fargevalg og totalutforming som etter bygningsrådets skjønn gir strøket en harmonisk helhetsvirkning. Takoppbygg kan tillates innenfor bygningslovens ramme dersom de gis en særlig tiltalende arkitektonisk utforming. Vinduer i takflaten av godkjent konstruksjon kan tillates, men ikke nedskjæringer.

§4.

Hvor det i planen er regulert frittliggende boliger på tomter benevnt ”private tomter” skal utnyttingsgraden ikke overstige 0,15 for enfamiliehus og tofamiliehus.

Tofamiliehus kan her tillates oppført når tomtestørrelse, terreng og andre forhold gjør dette mulig og når slike hustyper harmonisk kan innpasses i den øvrige bebyggelse.

I visse tilfeller hvor nevnte forhold og muligheter er tilstede, kan bygningsrådet også tillate oppført vertikalt delte rekkehus, kjedehus eller beslektede husformer med en utnyttelsesgrad på inntil 0,20 på disse tomter. Kravet til arkitektonisk tilpassing til den øvrige bebyggelse må spesielt ivaretas.

Disse bestemelser gjelder for følgende bruksnummer: 71, 208, 362, 363, 394, 417, 455, 461, 724, 747, 990, 992, 1006.
Utnyttingsgraden beregnes for disse tomter i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 26.

§4.b

Eiendommene gnr. 2, bnr. 361 og 1077 er regulert for tett småhusbebyggelse med en gjennomsnittlig utnyttelsesgrad som ikke må overstige 0,20. Hvis det søkes om utvidelse av enkelthus, må det innsendes samlet plan for den husgruppe vedkommende hus er en naturlig del av. Bygningsrådet skal i sin vurdering ta hensyn til de forhold som er nevnt i § 3 og må også legge vekt på det ytre miljø med krav til rommelighet. Eventuelt tilbygg må i alle tilfelle begrenses slik at rommelighetstallet R ikke blir mindre enn 1,0 for den enkelte tomt. R er definert som forholdet mellom nettotomtens ubebygde areal og samlet boligflate.

§ 5.

Ingen bygning kan plasseres nærmere veg enn de viste byggegrenser. Hvor bebyggelsen ligger i byggegrensen, skal denne oppfattes som byggeflukt og må følges med mindre bygningsrådet godkjenner annen beliggenhet.

For øvrig skal husets beliggenhet være som vist i planen, men mindre forskyvninger kan tillates.

I vegkryss er frisiktlinjen samtidig byggegrense. Innenfor frisiktområdene er det ikke tillatt å plante slik at sikten reduseres.

Ved kryss med fylkes- og riksveg kan terrenget kreves nedplanert (bortsprengt) og eksisterende vegetasjon fjernet hvis hensynet til trafikksikkerheten krever dette.

§ 6.

Før bygningsrådet behandler søknad om byggetillatelse for den konsentrerte bebyggelse må det utarbeides forprosjekt minst i mål 1:200 som viser prosjektets innpassing i den gruppe eller rekke som det er en naturlig del av. Bygningsrådet avgjør hva som er naturlig gruppe eller rekke.

Forprosjektet skal foruten bebyggelsens form, størrelse og karakter vise eventuelle private og felles avkjørsler, andre fellesarealer, terrasseringer, fyllinger og skjæringer. Andre forhold som kan ha betydning for tilpassing til terreng, vegetasjon og bebyggelse, skal det gjøres rede for.

§ 7.

Garasjer kan i området for frittliggende boliger plasseres, som vist i planen, enten som tilbygg, hvor terrenget tilsier dette eller frittliggende, Garasjer skal i materialvalg, form og farge være tilpasset tilhørende bolig. Garasjer kan legges i nabogrense når de er frittliggende. Avstand fra midt regulert vei skal være minst 8 m ved plassering vertikalt på veien og minst 6 m plassert parallelt med veien.

For gruppebebyggelsen skal garasjene oppføres som fellesanlegg hvor dette er forutsatt i reguleringsplanen.

For frittliggende en- og tofamiliehus skal det være minst 1 garasjeplass pr. leilighet og i tillegg 1 oppstillingsplass.

For gruppebebyggelse, rekke og kjedehus skal det være 1 garasjeplass og ½ oppstillingsplass pr. leilighet.

Dersom de innregulerte garasjeanlegg ikke bygges straks, skal det midlertidig anlegges parkeringsplasser som skal vises i søknad om byggetillatelse og godkjennes av bygningsrådet.

§8.

Mot vei, nabo eller felles friareal kan det oppsettes innhengning som innefor en byggeflukt eller husgruppe må være ensartet eller av harmonisk sammenhengende utforming. Høyde, farge og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet og gjerdepåvisning må være foretatt av Nesodden kommune v/Oppmålingsvesenet.

§9.

Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse i plantegning i målestokk 1:500 eller 1:200 redegjøres for tomtens opparbeidelse med terrasseringer, trapper, murer, veier, parkeringsplasser, tørkeplass, plass for eventuelle parafinfat og søppelkurv. På fasadetegninger må nåværende og fremtidig planert terreng inntegnes.

§10.

Innenfor planens begrensningsområde tillates oppført ervervsvirksomheter eller drevet anlegg som etter bygningsrådets skjønn antas å være til gagn for strøket og som ikke er til vesentlig sjenanse for naboer.

§11.

I planen er vist 8 meters regulerte offentlige kjøreveger benevnt veg. nr. 1013 og 1015. Innenfor denne reguleringsbredde (gjerdeavstand) skal vegene opparbeides i to kjørefelter med en bredde og standard som forutsettes endelig fastlagt av teknisk utvalg. Eventuelle trafikkbegrensninger tas opp som særskilt sak.

Tilsvarende gjelder for regulert offentlig kjøreveg i 6m bredde benevnt veg 1016.

Felles avkjørsler er regulert i 6 meters bredde med opparbeidet kjørebane på 3 meter + 2 x 0,25m skulder.

Gangveger og gangstier er regulert i 4 meters minimumsbredde og opparbeides i 2,5 (2) meters bredde. Unntatt er her den del av hovedgangvegen som tillates nyttet som kjørbar atkomst til to parseller av bnr. 174 og 327,samt midlertidig atkomst til bnr. 912 og skal derfor opparbeides i 3 meters bredde.

Bygningsrådets vedtak sak nr. 203/85:

Midlertidig adkomst til br. Nr. 912, omgjøres til permanent adkomst.

PLANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 13.11.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3023	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1378	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oksvalveien 33, 1456 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022-2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3023/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 122 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19750011
Navn	GRANHOLT-TOPPEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3023/dokumenter/1032/19750011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 36 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 953 m^2 **Formål** Boliger

Id	19850047
Navn	OKSVALVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3023/dokumenter/1052/19850047_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 66 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 68 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20220224
Navn	Områdeplan for Tangen sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

MATRIKKELBREV

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3023 - NESODDEN
Gårdsnummer:	2
Bruksnummer:	1378

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.11.2023 kl. 18:26
Produsert av:	Øystein Åserud Øverås
Attestert av:	Nesodden kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	27.06.1988
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 2 / 1378	1 121,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040583	DANIELAK ALEKSANDRA E		LIAVEIEN 29A 1459 NESODDEN	1 / 2
Hjemmelshaver		070982	NORDUM TOMMY		LIAVEIEN 29 A 1459 NESODDEN	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6636864	593569		1 121,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3023 - 2/1378 Omnummerert fra: 0216 - 2/1378			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.06.1988			eb
Kart- og delingsforretning	M64/82 298-88			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0216 - 2/747	−1 122,3
Mottaker	0216 - 2/1378	1 122,3

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Oksvalveien	2460	33		Grunnkrets	0202	Tangenlaget	Nei
					Stemmekrets:	2	TANGEN	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	02090403	Skoklefall	
			6636864	593565	Postnr.område:	1456	NESODDTANGEN	
					Tettsted:	541	Nesoddtangen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 149 409 041
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6636864 Øst: 593565
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning godkjent for riving/brenning
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	23.08.2023
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2460 Oksvalveien 33		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2/1378

Bygningsnr: 301 238 459
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6636863 Øst: 593562
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Rammetillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	141
Bruksareal bolig:	184
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	184
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	23.08.2023
Igangsettingstillatelse:	
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	90	0	90	0	0	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2460 Oksvalveien 33	H0101	Bolig	194	5	Kjøkken	2	3	2/1378

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	070982	NORDUM TOMMY		LIAVEIEN 29 A 1459 NESODDEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 408 918
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6636870 Øst: 593577
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	7,6
Bruksareal bolig:	0
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	0
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	0
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer

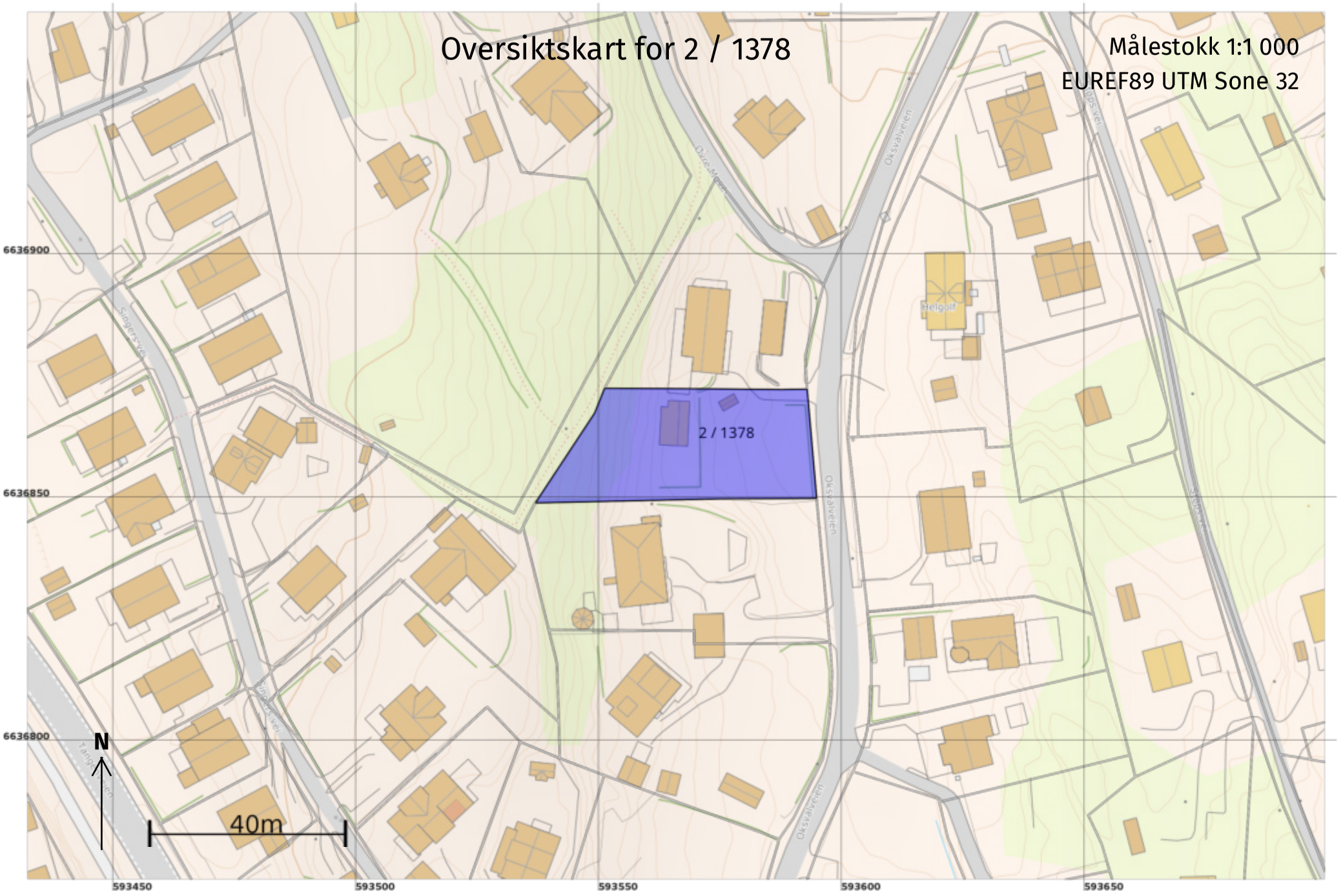
Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	
Tatt i bruk:	01.01.2008
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	
Bygning revet/brent:	23.08.2023

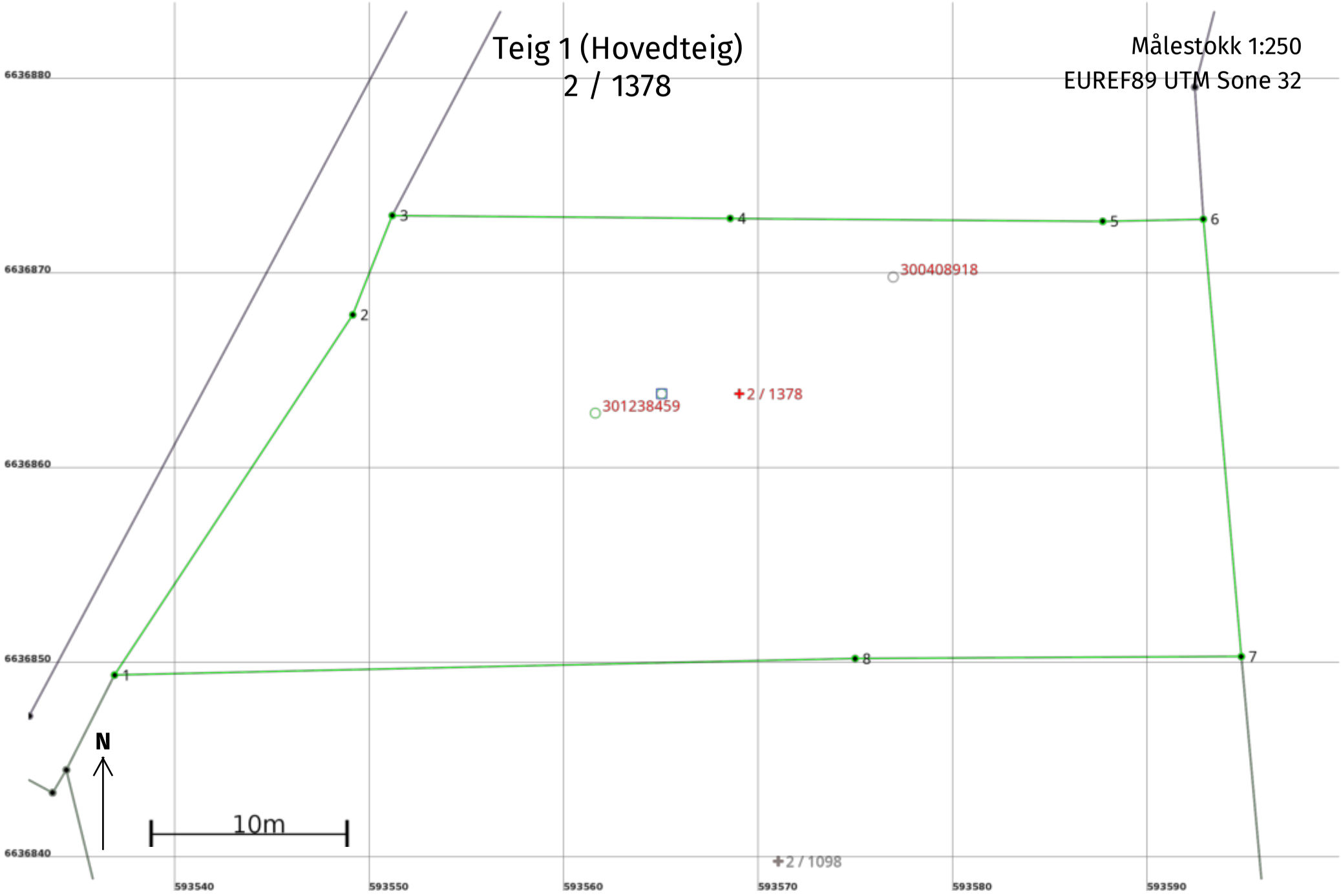
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2/1378

Oversiktskart for 2 / 1378

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
2 / 1378
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6636880
6636870
6636860
6636850
6636840
593540
593550
593560
593570
593580
593590
1
2
3
4
5
6
7
8
300408918
301238459
2 / 1378
2 / 1098
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 1 121,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6636864 **Øst:** 593569

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6636849,56	593536,90	22,17	Umerket	10 Terrengmålt	10	
2	6636868,05	593549,14	5,49	Umerket	10 Terrengmålt	10	
3	6636873,15	593551,17	17,36	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
4	6636873,00	593568,53	19,14	Umerket	10 Terrengmålt	10	
5	6636872,85	593587,67	5,17	Umerket	10 Terrengmålt	10	
6	6636872,96	593592,84	22,53	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
7	6636850,51	593594,79	19,84	Umerket	10 Terrengmålt	10	
8	6636850,41	593574,95	38,06	Umerket	10 Terrengmålt	10	

RAMMESØKNAD
FØLGEBREV

RAMMESØKNAD

Til: Nesodden kommune, byggesaksavdelingen

OPPFØRING AV ENEBOLIG + RIVING AV EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG

Eiendom:	Gnr. 2 / bnr. 1378 – Oksvalveien 33, 1456 Nesoddtangen
Tiltak:	Oppføring av enebolig + carport, riving av eksisterende fritidsbolig
Tiltakshaver:	Tommy Nordum

Søknaden gjelder oppføring av en ny enebolig med carport i Oksvalveien 33, samt riving av en eksisterende fritidsbolig på tomten. I tillegg søkes om dispensasjon fra krav om opparbeiding av vei som regulert i "reguleringsplan for Oksvalveien", jf. pbl §18-1. Se vedlagt dispensasjonssøknad.

Planstatus

Eiendommen med gbnr. 2/1378 ligger i et etablert eneboligområde på Oksval. Eiendommen er til størst del regulert i eldre «reguleringsplan for Granholt-Toppen» fra 1976. Noe areal øst på tomten er regulert i «reguleringsplan for Oksvalveien» fra 1985, til vei og gang- og sykkelvei. Eiendommen er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse. Det er ikke tegnet inn bebyggelse eller byggegrenser på tomten i gjeldende reguleringsplan. Eiendommen er delt ut fra eiendom gbnr. 2/747 den 27.06.1988.

Beskrivelse av tiltaket

Hovedadkomst til tomten er fra Oksvalveien i øst. Eksisterende avkjørsel er delt med naboen i Oksvalveien 31 og avkjørsel videreføres i tiltaket. Se eget avsnitt. Huset er plassert på vestre side av tomten, og 1.etg ligger delvis i terreng. Se vedlagt situasjonsplan og snitt. Carporten er plassert lengre mot øst, og ligger lavere i terreng enn huset. På sørside av carporten etableres en ny utvendig trapp, som er hovedadkomst til huset. Trappen følger terrengets skråning og er lavere enn 0.5m over underliggende terreng.

Huset består av 2 fullverdige etasjer samt en mesaninetasje øverst i huset. Husets første etasje inneholder entre, 2 soverom, lekestue, bad og bod. Husets andre etasje inneholder kjøkken/spisestue, stue, spiskammers, soverom og bad. Mesaninetasjen øverst i huset står i åpen forbindelse med etasjen under og er tilgjengelig via åpen trapp fra stuen. Mesaninen vil brukes til hjemmekontor. Fra første etasjen er det direkte adkomst til hagen. Fra andre etasje er det adkomst til terrasse mot sør. Terrassen ligger delvis over etasjen under. Fra mesaninetasje er det adkomst til terrasse mot vest. Denne terrassen ligger i sin helhet over etasjen under.

På tomten finnes per i dag en eksisterende fritidsbolig som skal fjernes, se eget avsnitt om riving. På offentlig kartunderlag er det også vist en mindre lekestue på tomten. Denne har allerede blitt fjernet av tidligere eier. Riving av den vurderes heller ikke å være søknadspliktig.

Takform og møneretning

Husets takform er i hovedsak regulert i bestemmelse §3, som sier at huset skal gis «takform, takvinkel, møneretning, material- og fargevalg og totalutforming som etter bygningsrådets skjønn gir strøket en harmonisk helhetsvirkning». Huset oppføres med saltak og møneretning tilnærmet lik hovedretning på nabohusene i nord, sør og øst. Møneretningen ligger tilnærmet parallelt med Oksvalveien. Takform og møneretning bidrar derfor etter ansvarlig søkerens vurdering til en harmonisk helhetsvirkning. Saltaket har ulike takvinkler på takflatene. Takflaten mot øst er brattest, og har en helning på 28,6 grader. Takformen bidrar til at huset fremstår lavere sett fra Oksvalveien, og gir et bygningsvolum som i stor grad er tilpasset tomtens eksisterende landskapsform og terreng. Utover bestemmelse §3 reguleres møneretning av bestemmelse §1, som sier at møneretning «fortrinnsvis søkes utformet» i husets lengderetning. Husets fotatrykk er tilnærmet firkantet, og møneretning ligger hverken i husets lengde eller bredde retning. Kravet her tolkes som et bør-krav. Det er ikke regulert bebyggelseslinjer på tomten, og det gir ingen fordeler for omgivelsene å gjøre huset bredere i mønets lengderetning. Bestemmelsen vurderes derfor ivaretatt, uten behov for dispensasjoner. Taket har flere takvinduer i takflaten, som vist på vedlagt tegninger. Dette vurderes å våre i tråd med bestemmelse §3.

Material og fargevalg

Bestemmelse §3 stiller krav til at material- og fargevalg, samt husets totalutforming gir strøket en harmonisk helhetsvirkning. Felles for strøket er at husene i hovedsak er oppført som enkeltstående volumer med fasader i tre, men det finnes unntak. Utover det finnes det et stort spektrum av farger, kledningstyper og takformer. Husets fasader oppføres med stående trekledning, rekkverk i tre og tak tekket med båndtekking. Ansvarlig søker mener at omsøkte materialer passer godt inn i området, samtidig som de har høy teknisk og arkitektonisk kvalitet, og at krav i bestemmelse §3 derfor er ivaretatt.

Antall etasjer og høyde

Gjeldende bestemmelser åpner for at det kan oppføres bolighus med inntil 2 etasjer, og gesimshøyde må ikke overstige 2 normaletasjer. Huset har en gesimshøyde mot øst på ca. 4.1m over gjennomsnittlig planert terreng, og ca 5.5m målt fra overkant terreng i fasadelivet. Gesimshøyde mot vest er ca. 7m over gjennomsnittlig planert terreng, og ca. 6m fra overkant terreng i fasadelivet. Gesimsen mot vest ligger ca. 1.5m tilbaketrukket. Se vedlagt snitt tegning. Prosjektets gesimshøyde overstiger således ikke 2 normaletasjer. Mesaninetasjen er ikke en tellende etasje i henhold til TEK17 §6-1 bokstav b, siden den kun utgjør 1/5 del av etasjen under. Mesaninen har et bruttoareal på 20kvm. Husets møne ligger på ca. kote +42.5m, og er 0.5m lavere enn terrenget i tomtens sørvestre hjørne, som ligger på kote +43m. Mønehøyde er 7.55m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Omsøkte løsninger og høyder vurderes å være i tråd med bestemmelse §2 og videre i henhold til pbl §29-4.

Tiltakets plassering

Reguleringsplanen har ingen regulerte byggegrenser, men byggegrense mot vei gjelder for tiltaket. Her viser vi til Vegvesen nettside, hvor det står at: «Alle reguleringsplaner mot offentlig vei har byggegrenser innarbeidet selv om byggegrensene ikke framgår av plankartet eller bestemmelsene. Den byggegrensen som var i veglova da reguleringsplanen ble vedtatt, er innarbeidet i reguleringsplanen». Tabellen på Vegvesens nettside viser at, i tidsrom fra

01.01.1964 – 31.06.1996, var regulert avstand til kommunal vei 12,5m fra veien midtlinje. Begge reguleringsplaner på eiendommen inngår i dette tidsrommet. Ved plassering av tiltaket er det derfor tatt hensyn til en avstand på 12,5m fra midt gang- og sykkelvei, og både carport og parkeringsplass er plassert utenfor denne avstanden. På motsatt side av veien er det regulert en byggegrense på 12,5m fra midt kjørevei. Den totale avstanden mellom byggegrensene på hver side av Oksvalveien utgjør dermed 30m, som ansvarlig søker mener er svært romslig. Utover det ligger det nye huset omtrent like langt fra Oksvalveien som dagens hytte, slik at naboenes utsikt og den eksisterende landskapsformen blir minst mulig berørt av tiltaket. Avstander fra huset til nabogrenser er minst 4m, og minst husets halve høyde, i tråd med pbl §29-4.

Carporten er frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m^2. Gesimshøyde er heller ikke over 3,0 m, og kan derfor plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen, i tråd med byggesaksforskriften § 4-1.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad beregnes i tråd med Byggeforskrift 1969 og NS 848, og er definert som «forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.» Bruttoareal var «areal av gulv regnet til ytterside av omgivende vegger og andre bygningsdeler.» Beregnet etter disse regler utgjør beregningsgrunnlag for tomteareal 1399 kvm. Brutto areal i huset er 200 kvm totalt, inkludert mesaninetasje. Carporten har ikke 4 omgivende vegger, og rommet er heller ikke begrenset av andre bygningsdeler mot Oksvalveien. I tillegg ligger carporten delvis under terreng. Ansvarlig søker mener derfor at carporten etter daværende regler ikke teller med som bruttoareal, og at tiltaket har en u-grad på 0,142, som er innenfor maks. regulert u-grad på 0.15.

Ansvarlig søker ønsker også å opplyse om at «Granholt-Toppen» er den siste reguleringsplanen på Nesodden som baserer seg på (gammeldags) u-grad beregning, før man gikk over på regulering av utnyttelsesgrad i %BYA. Svært mange etablerte småhusområder på Nesodden er regulert av en slik %BYA regulering, hvor det tillates inntil 36kvm garasje utover en maks BYA på 15%. Herunder f.eks. reguleringsplan «Liaveien» vedtatt kun 1 år senere, og plan «Oksvalveien» som gjelder for deler av denne tomten. Hadde den samme reguleringen vært gjeldende for hele tomten, ville tegnet løsning vært innenfor krav om maks 15% BYA. Husets fotavtrykk inkludert 1 biloppstillingsplass på terreng er 140,5kvm BYA, og byggbart areal er 952,9 kvm. Dette gir en %BYA på 14,7% ekskludert carport, som har et fotavtrykk på 36kvm.

Terrengtilpasning og gangadkomst til huset

Tomten skråner betydelig nedover fra vest til øst. Terrenget er brattest i vest, og flater ut mot Oksvalveien i øst. Høyeste punkt på tomten i vest ligger ca. 16m høyere enn Oksvalveien. Husets inngangsplan ligger ca. 6m høyere enn Oksvalveien. Huset er plassert parallelt med eksisterende kotelinjer, slik at terrengendringen er minst mulig. Massebalanse er ivaretatt best mulig, ved at massene som graves ut på husets vestside brukes for å fylles opp og planere under og foran husets østside. Husets plassering overlapper delvis med nåværende plassering på fritidsboligen, hvor det tidligere er foretatt terrengendringer. Se vedlagt snitt tegning hvor eksisterende og ny terrenglinje er vist. Carporten er trukket delvis ned i terreng, med grønt tak over, for at den skal fremstå mest mulig integrert i det naturlige landskapet.

På grunn av bratt terreng på tomten er det ikke lagt til rette for universell utformet gangadkomst til eneboligen, jf. TEK17 §8-5, annet ledd. Tomten ligger inneklemt i et etablert boligområde med etablert veistruktur. Eneboligen er kun en boenhet, og har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplan, slik at krav om tilgjengelig boenhet ikke gjelder, jf. TEK17 § 8-5. Løsningen vurderes derfor å være i henhold til krav i TEK17.

Uteoppholdsareal

Eksisterende trær og busker på tomten beholdes i størst mulig grad. Eksisterende trær og busker mot stien i vest berøres ikke av tiltaket, og eksisterende hekk mot Oksvalveien beholdes. I tomtens sørøstre hjørne etableres en frukthage med ulike frukttrær. Fra snuplassen foran carporten etableres en utvendig trapp opp til huset. Trappen bygges i tre, og ligger mindre en 0.5m over terreng. Videre etableres 2 landskapstrapper, en på sørside av huset som forbinder terrassen i 2.etg med hagen, og en fra samme terrasse oppover til gangstien i vest. Begge terrengtrapper vil ligge helt integrert i terreng. Tomten har godt over 300kvm uteoppholdsareal på terreng, med skråning mindre enn 1:3, i tillegg til flere terrasser, som har sol på ulike tidspunkter av dagen. Med unntak av terrasse mot sør ligger ingen markterrasser mer enn 0.5m over planert terreng. Se vedlagt utomhusplan.

Naturverdier

Tiltaket påvirker ikke naturverdier på tomten. Bebyggelse ligger i hovedsak der hvor tomten har vært bebygd fra før, slik at inngrep i uberørt terreng er minst mulig. Eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, og suppleres med flere planter, busker og annen vegetasjon som er egnet til stedet. Spredning av fremmede arter unngås.

Overvannshåndtering

Alt overvann håndteres lokalt på egen tomt. Lokal åpen overvannshåndtering løses med 2 regnbed, som vist på utomhusplanen. I tillegg er det grønt tak over carporten, som bidrar til å redusere omfang harde flater på tomten. Plattinger bygges i tre med spalter mellom bordene, slik at regnvann kan renne imellom.

Aktsomhetsområde flom

Nedre del av tomten mot øst ligger i aktsomhetsområde flom. Huset er i sin helhet plassert utenfor aktsomhetsområdet, mens en mindre del av carporten ligger innenfor. Flommodellering utført av Multiconsult viser derimot at hverken 20, 50 eller 200 års flom når helt opp til carporten. Carporten bygges uansett slik at den kan motstå flom, og vil også etter sin funksjon kunne tåle å bli overflommet unntaksvis.

Geotekniske forhold

Hoveddelen av tomten er vist som «bart fjell» i kart «Løsmasser N50/N250 fra Norges geologiske undersøkelse. Kart over mulighet for marin leire viser at sannsynlighet for marin leire i dette området er fraværende. All ny bebyggelse bygges innenfor dette området. Nedre del av tomten nærmest Oksvalveien er vist med svært stor sannsynlighet for marin leire. Området berøres ikke av tiltaket, med unntak av planting av frukttrær. Det foretas ingen terrengendringer i dette området. På bakgrunn av dette mener ansvarlig søker at krav om trygg byggegrunn er ivaretatt. Geotekniske forhold detaljprosjekteres nærmere før søknad om IG, og prosjektering ansvarsbelegges ved søknad om IG.

Parkering
Det er avsatt 1 parkeringsplass på terreng, samt 1 parkeringsplass i carport. Sykkelparkering plasseres også i carport. Snuplass er ivaretatt på egen tomt, og ligger utenfor byggegrense mot vei. Løsningen vurderes å være i tråd med gjeldende parkeringsnorm for frittliggende småhusbebyggelse. Sone 3.

Tilkobling VA
Huset vil søkes tilkoblet vann- og avløpsledninger som ligger i Oksvalveien. Tilkobling etableres under felles avkjørsel for Oksvalveien 31 og 33 og grunneieravtale vil tinglyses før søknad om IG. Løsninger detaljprosjekteres før søknad om IG, og prosjektering og utførelse vil ansvarsbelegges ved søknad om IG.

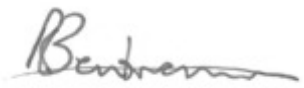
Søknad om avkjørsel
Eksisterende avkjørsel som ligger i eiendomsgrense mellom Oksvalveien 31 og 33 videreføres. Avkjørselen brukes i dag kun av Oksvalveien 31 og bruken utvides til å også inkludere Oksvalveien 33. Se vedlagt situasjonsplan hvor avkjørsel med tilhørende sikttrekanter er markert. Signert grunneeieravtale om veirett foreligger og vil tinglyses før søknad om IG.

Riving av fritidsbolig – søknad om unntak fra krav om ansvarlig foretak
Den eksisterende fritidsboligen på eiendommen søkes fjernet. Bygget er kun 37 kvm og rivingen vil ikke kreve utarbeidelse av avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse. Hytten er solgt til gjenbruk på finn.no, og vil i sin helhet gjenbrukes av kjøperen, som selv er pensjonert snekker. En løsning med gjenbruk vurderes å være mer miljøvennlig enn å rive. Hytten demonteres og fjernes av kjøperen som privatperson. Personen har tidligere erfaring fra byggebransjen, men driver ikke ansvarlig foretak lenger. Det søkes derfor om unntak fra krav om ansvarlig foretak for demontering av hytten. Her presiseres at kjøperen kun demonterer hytte fram til grunnmuren. Selve grunnmuren vil rives av ansvarlig foretak for grunnarbeid, og ansvarsrett for dette vil sendes inn ved søknad om IG. Bygget har ikke innlagt vann.

Nabovarsel
Rammesøknad og dispensasjonssøknad ble nabovarslet den 12.04.2023. Det har ikke kommet inn merknader.

Med vennlig hilsen,

Oslo, 27.04.2023



Ralph Bertram
Ansvarlig søker

TOPIC Arkitekter AS
Akersbakken 12
0172 Oslo

E-post: rb@topicark.no
Tlf: (+47) 974 09 334
www.topicark.no
Org.nr.: 997 954 203 MVA

Topic Architecture

DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE

Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Topic Arkitekter AS
Akersbakken 12
0172 OSLO
Ralph Bertram

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	23/1324-7 - 23/39544	GBNR-2/1378, FA-L42	22.08.2023

Delegert vedtak: 295/23

Dispensasjon og rammetillatelse - Gbnr 2/1378 - Oksvalveien 33 - Riving eksisterende bygg og nybygg bolig og parkeringsplass

Tiltak:	Riving eksisterende bygg og nybygg bolig og parkeringsplass	
Byggested:	Gbnr: 2/1378	Oksvalveien 33
Tiltakshaver:	Tommy Nordum Liaveien 29 A 1459 NESODDEN	
Ansvarlig søker:	Topic Arkitekter AS Akersbakken 12 0172 OSLO	

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispenseres det fra plan- og bygningsloven § 18-1 om opparbeidelse av vei. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det gis rammetillatelse til oppføring av ny enebolig med carport, samt riving av en eksisterende fritidsbolig, jf. pbl. § 20-2, jf. § 20-1.

Før det gis igangsettingstillatelse (IG) for tiltaket skal følgende vilkår være oppfylt:

- Arbeidet kan først igangsette når igangsettingstillatelse er gitt.
- Det må foreligge vedtak om tilkobling til offentlig vann- og avløp før det kan fattes vedtak om igangsettingstillatelse.
- Erklæring om veirett skal tinglyses før igangsettingstillatelse kan gis.
- Villighetserklæring om opparbeidelse av Oksvalveien skal være tinglyst før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Dispensasjon og tillatelse faller bort dersom arbeidet ikke igangsettes innen 3 år etter at dispensasjon og tillatelse er gitt. Dette gjelder også dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Beskrivelse av tiltak og dispensasjon

Tiltaket gjelder riving av eksisterende fritidsbolig og lekestue, samt oppføring av ny enebolig og carport med takterrasse på gnr. 2 bnr. 1378. Omsøkte tiltak har et bruksareal (BRA) på 194,24 m² og et bebygd areal (BYA) på 141,18 m². Utnyttelsesgraden for eiendommen er etter tiltak 14,8 % / 952,9 m².

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 18-1 om kravet til opparbeidelse av vei som er regulert til offentlig vei i reguleringsplanen for Oksvalveien. Kommunen har mottatt begrunnelse for dispensasjon i brev datert 11.04.2023.

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

Tegningsnavn	Tegningsnummer	Datert
Situasjonskart	00-L10-001	30.09.2022
Utomhusplan	00-L10-011	09.08.2023
Plantegning -1	01-A-20-001	09.08.2023
Plantegning -2	02-A-20-001	09.08.2023
Plantegning -M	03-A-20-001	09.08.2023
Takplan	04-A-20-001	09.08.2023
Fasadetegning -sør -vest	00-A-45-001	09.08.2023
Fasadetegning -sør -øst	00-A-45-002	09.08.2023
Fasadetegning -nord -øst	00-A-45-003	09.08.2023
Fasadetegning -nord -vest	00-A-45-004	09.08.2023
Landskap snitt	00-L-10-020	09.08.2023

Erklærte ansvarsretter

Det vises til gjennomføringsplan, versjon 01, datert 27.04.2023 og erklæringer om ansvarsretter.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.12.2023. Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse i reguleringsplan for Granholt-Toppen, vedtatt 26.02.2023 og sist endret 19.09.1991. Østsiden av eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Oksvalveien, vedtatt 29.11.1985. Denne delen er avsatt til gang-/og sykkelvei.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen som skal rives

161 – Hytter, sommerhus ol. Fritidsbygg - 149409041
182 – Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig - 300408918

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen. Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 ansees ivaretatt. Til orientering skal enhver opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 6.

Kulturminnevern

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.

Støter man på et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven (kulml.) § 4 skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulml. § 8 andre ledd.

Nabovarsel

Alle naboer/gjenboere er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknaden. Det foreligger ingen merknader.

Erklæringer

- Erklæring om gjensidig veirett over eiendommene g/bnr. 2/747 og g/bnr. 2/1378, datert 13.04.2023.
- Villighetserklæring om veiopparbeidelse, datert 18.03.2023.
- Erklæring om pantheftelse til riving av eksisterende hytte fra DNB Bank, datert 17.03.2023.

Vurderingsgrunnlag ved dispensasjon

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

> *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Dispensasjon kan ikke gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Dispensasjon bør ikke gis dersom statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt om dispensasjonsforholdet, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Kommunen har myndighet til å gi varig og midlertidig dispensasjon. Midlertidig dispensasjon kan gis både med og uten tidsbegrensning, jf. pbl. § 19-3. Dispensasjon kan gis med vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Det fremgår av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det vil si at selv om vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt, åpnes det likevel for at kommunen kan avslå dispensasjonssøknaden. Kommunen har dermed et handlingsrom til å avslå dispensasjoner på bakgrunn av skjønn. Det kan for eksempel være at kommunen ønsker å stadfeste en reguleringsplan forut for videre utbygging av området, eller at andre hensyn gjør seg gjeldende som gjør det aktuelt å avslå dispensasjonssøknaden til tross for at vilkårene ellers er oppfylt.

Vurdering

<u>Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 krav om opparbeidelse av vei</u>
Ved behandling av dispensasjonsforholdet er spørsmålet i hovedsak om det omsøkte tiltaket medfører at hensynet bak pbl. § 18-1 krav til opparbeidelse av vei blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon</u>
Hensynet bak plikten til å opparbeide vei i plan og bygningsloven § 18-1 er å sikre nødvendig infrastruktur i et regulert område før området bebygges. Dette inkluderer veier og tilknyttende anlegg som er nødvendige for tilgjengelighet, transport og trygg ferdsel i området. Kravene til opparbeidelse av vei bidrar til å minimere belastningen på eksisterende infrastruktur og sørge for at

nye bygninger integreres på en bærekraftig måte i det overordnede transportsystemet. Oksvalveien er regulert til offentlig vei, men er privat og ikke ferdig opparbeidet etter reguleringsplan Oksvalveien.

I denne saken medfører det omsøkte tiltaket ingen vesentlige endringer i forhold til dagens veisituasjon. Spesielt gjelder tiltaket oppføring av ny bolig som vil bli oppført på en allerede bebygd eiendom. I tillegg er den omsøkte eiendommen, gnr. 2 bnr. 1378, regulert til boligbebyggelse, og eiendommen er sikret adkomstvei gjennom reguleringsplan.

Det omsøkte tiltaket vil bli oppført i tråd med den regulerte byggegrensen i gjeldende reguleringsplan. Veiarealet som er avsatt gang- og sykkelveg er ikke berørt av tiltaket. I tillegg vil tiltaket ikke hindre drift og vedlikehold av Oksvalveien. Videre vil det omsøkte tiltaket heller ikke forhindre veiutbygging når kommunen ønsker å oppgradere veinettet i dette området. Kommunen legger også stor vekt på villighetserklæring om veiopparbeidelse, som forplikter hjemmelshaver til å opparbeide veien i samsabar med godkjente reguleringsplan i fremtiden. Kommunen anser i dette tilfellet tinglyst erklæring om fremtidig opparbeidelse av vei for å ivareta hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 18-1.

Etter en konkret vurdering anses ikke hensynet bak bestemmelsen for å være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre må man vurdere om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene
Søker har i hovedtrekk redegjort for at fordelene med midlertidig dispensasjon er at fremtidig opparbeidelse er sikret gjennom tinglyst erklæring. Tiltaket er ikke i konflikt med byggegrense mot vei og vil ikke hindre opparbeidelse. Veien brukes i dag av boligene i området, og veien vedlikeholdes jevnlig og brøytes og strøs på vinterstid. Veien er ifølge søker trygg å bruke slik den er i dag.

Tiltaket vil ikke medføre en vesentlig økning i biltrafikk, og adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon er ivaretatt. Det er godkjent avkjørsel på eiendommen, og parkerings- og snuarealer befinner seg på egen eiendom. Søker viser til at det ikke utpeker seg noen utpregede ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Kommunen viser til at dagens vei anses å ha kapasitet til en ekstra boenhet. En ulempe med å innvilge midlertidig dispensasjon er at veien ikke får ønsket standard. Denne ulempen avhjelpes imidlertid ved at dispensasjonen er midlertidig, og at det kreves at erklæring om opparbeidelse av vei tinglyses på eiendommen. Kommunen kan dermed kreve opparbeidelse på et senere tidspunkt. Videre vil en fordel med midlertidig dispensasjon være at eiendommen kan bebygges i tråd med arealformålet i kommuneplan og reguleringsplan.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved dispensasjon for å være klart større enn ulempene.

Vurdering av "kan"-bestemmelsen i pbl. § 19-2
Selv om vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt, åpnes det for at kommunen kan avslå dispensasjoner på bakgrunn av skjønnsutøvelse, jf. pbl. § 19-2. I vurderingen skal kommunen særlig legge vekt på om dispensasjon bør avslås med grunnlag i at kommunen ønsker å stadfeste reguleringsplan forut for videre utbygging av området, eller at andre hensyn gjør seg gjeldende som gjør det aktuelt å avslå dispensasjonssøknaden til tross for at vilkårene ellers er oppfylt. I denne saken er det ikke aktuelt for kommunen å avslå dispensasjonen på bakgrunn av "kan"-bestemmelsen.

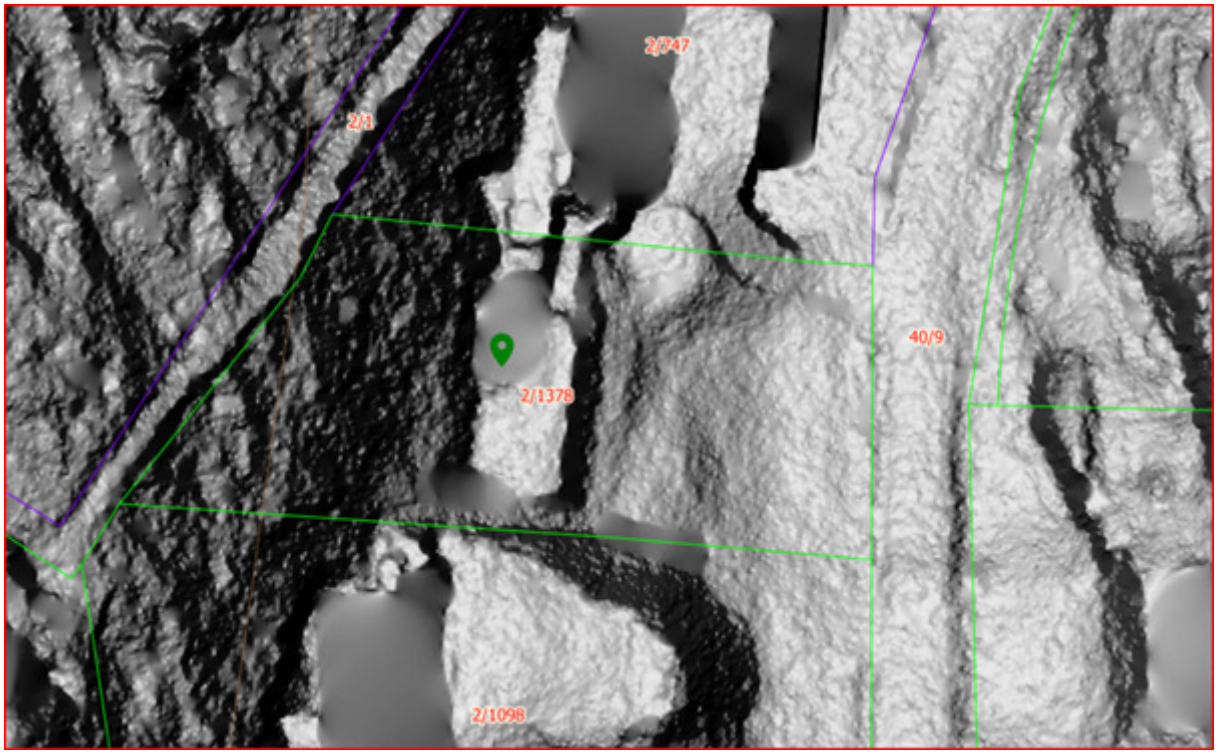
Tiltak

Planforhold
Kommunen har vurdert at tiltaket er i tråd med arealformålet i gjeldende plan. Tiltaket er også vurdert til å være i tråd med gjeldende regelverk for øvrig.

Tiltakets utforming
Tiltaket har en utforming i samsvar med sin funksjon og inneholder gode visuelle kvaliteter som gjør at det er godt tilpasset bebygde og naturlige omgivelser. I tillegg er det omsøkte tiltaket i tråd med planbestemmelsen § 3.

Tiltakets plassering
Det omsøkte tiltaket vil bli plassert i tråd med den regulerte byggegrensen, og er i tråd med plan- og bygningsloven § 29-4.

Grunnforhold
Ansvarlig søkers har redegjort for at hoveddelen av eiendommen er vist som bart fjell, og all bebyggelse vil bli plassert innenfor dette området. Den nedre del av eiendommen, som er nærmeste Oksvalveien er vist med svært stor sannsynlighet for marin leire. Dettet området berøres ikke av det omsøkte tiltaket. Det foretas ingen terrengendringer i dette området.



Kartutsnitt fra høydedata viser grunnforhold i eiendommen

Gjennomgang av steg 1 og 2 i prosedyre for utredning av skredfare i NVEs veileder 1/2019 viser at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt for tiltaket.

Aktsomhetsområde flom
Øst-siden av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområdet flom. Den omsøkte boligen vil bli plassert på vestsiden og utenfor aktsomhetsområdet for flom, mens en liten del av den planlagte carporten vil bli plassert innenfor. Ansvarlig søker har redegjort for at flommodellering utført av Multiconsult viser derimot at hverken 20,50 eller 200 års flom når helt opp til carporten.

Terrengtilpasning
Tiltaket vil bli oppført på en bratt eiendom. Eiendommens terreng er brattest mot vest og flater ut mot øst. Høydeforskjellen på eiendommen er ca. 15 m. Den høyeste del av eiendommen befinner seg på vestsiden, der omsøkte boligen bli plassert. Den omsøkte boligen er planlagt i to hovedetasjer. Boligens inngangsplan ligger ca. 6 m høyrere enn det laveste punktet på eiendommen, og dette er i

samsvar med KMP § 13. Sikring mot naturskader. Boligen vil bli plassert parallelt med kotelinjer på eiendommen, slik at endringer i det eksisterende terrenget minst mulig. Deler av det omsøkte tiltaket vil bli oppført på den nåværende plasseringen til fritidsboligen, der det tidligere er gjort terrengendringer. Carporten vil delvis bli integrert i terreng, og vil ha et grønt tak, for at den harmonere mest mulig i det naturlige landskapet.

Tiltaket anses å være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegstasjon i størst grad bevares.

Adkomst
Eiendommen er regulert og er sikret felles adkomst gjennom reguleringsplan. Det foreligger en erklæring om gjensidig veirett mellom Oksvalveien 31 og 33.

Vann og avløp
Eiendommen ligger i et område som opparbeidet med offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen vil tilkobles kommunalt vann og avløp. Søknad om sanitærabonnement skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse. Tilkobling vil bli etablert under felles avkjørsel for Oksvalveien 31 og 33.

Overvannshåndtering
Ansvarlig søker har redegjort for hvordan overvann blir håndtert i tiltaket. Det omsøkte tiltaket vil bli oppført med to regnbed og et grønt tak på carporten. I tillegg vil platting /terrasse bli oppført i tre med spalter mellom bordene som tillater regnvann renner imellom.

Konklusjon
Etter en konkret vurdering kan det ikke sees at hensynene bak plan- og bygningsloven § 18-1 blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan gis dispensasjon.

Da dispensasjon kan gis og tiltaket er i samsvar med krav til utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense kan det gis tillatelse til tiltaket.

Saksbehandlingstid
Kommunens frister for å behandle søknader fremgår av pbl. § 21-7. Dersom manglene i en søknad er mindre vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra mottak av søknad. Dersom manglene i en søknad er vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra søknad er fullstendig. Det er søkers ansvar å levere en fullstendig søknad.

Søknad mottatt	Første mangelbrev	Fullstendig søknad	Saksbehandlingstid (antall uker)
02.05.2023	19.07.2023	11.08.2023	12 dager

Gebyr
Gebyr er beregnet i henhold til gebyrregulativ for plan-, bygge- og delesaker i Nesodden kommune, gjeldende fra 01.01.2023. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Gebyrberegning:

Punkt	Artikkel	Tiltak	Areal (m^2)	Pris (per m^2)	Beløp

§ 3.1.1	70111	Grunngebyr for søknad sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler			2 700,-
§ 3.3.1	70113	Registreringsgebyr			675,-
§ 3.7.1	70120	Oppføring av ny enebolig			31 050,-
§ 3.7.1	70126	Oppføring av garasje/carport			20 250,-
§ 3.10.9	70169	Dispensasjon/midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei/vann/avløp jf. plan- og bygningsloven § 18-1			9 450,-
Sum					**64 125,-**

3.7	70110	Tilsyn	3 375
Fakturagrunnlag			**67 500,-**

Fakturagrunnlag ettersendes:
Tommy Nordum
Liaveien 29A
1459 Nesodde

Med hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Ali Haroun
spesialkonsulent

Kopi til:
Tommy Nordum Liaveien 29 A 1459 NESODDEN

Vedlegg:
1. Orientering om vedtak

Matrikkelregistrering

Matrikkelinformasjonen er ikke en del av vedtaket og kan dermed ikke påklages.

MATRIKKELREGISTRERING NYBYGG BOLIG

Tiltakshaver	Tommy Nordum	
Søknadstype Sett kryss	Søknad om rammetillatelse	x
	Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn	
Dispensasjon(er) Sett kryss	TEK17	
	100-metersbeltet langs sjøen	
	Hensynssone (flom, kultur osv.)	
	Landbruks-, natur- og friluftsområde	
	Bestemmelse(r) i kommuneplan	
	Bestemmelse(r) i reguleringsplan	
	Arealformål i kommuneplan	
	Arealformål i reguleringsplan	
	Annet (spesifiser)	x
Bygningstypekode Eksempel: 111 – Enebolig 112 – Enebolig med hybel/sokkelleilighet 161 – Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 181 – Garasje, uthus, anneks til bolig 182 – Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig		
Næringsgruppe Eksempel: X = Bolig Y = Fritidseiendom, garasje, uthus og annet som ikke er næring		
BYA (total)		142,94 m²
BYA (for bygningen)		141,18 m²
BTA		

ETASJEINFORMASJON

Etasje	BRA bolig	BRA annet Eks. næring, garasje, bod	BTA
Kjeller			
Underetasje			
1 etg.	73,74 m²	6,91 m²	
2 etg.	89,83, m²	3,28 m²	
3 etg.			
4 etg.			
M.etg	20,48 m		

HØYDEINFORMASJON

Mønehøyde	7,04 m	Gesimshøyde	6,45 m

BRUKSENHETSINFORMASJON

Antall bruksenheter	1

						Kjøkken Sett kryss		
	I hvilken etasje ligger	BRA	Antall rom	Antall bad	Antall WC	Ja	Nei	Felles

	inngangen til bruksenheten							
Bruksenhet 1	H0101	194,24 m²	5	2	1	x		
Bruksenhet 2								
Bruksenhet 3								
Bruksenhet 4								

VANN OG AVLØP

Vann Sett kryss		**Avløp** Sett kryss	
Offentlig	x	Offentlig	x
Privat		Privat	
Ingen		Ingen	

Merknader

SERVITUTT

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Tommy Nordum	Doknr: 399669 Tinglyst: 19.04.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Liaveien 29A	
Postnummer: 1459 / Poststed: Nesodden	
Fødselsnr /Org.nr.: 0 / Ref nr	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr (11/9 siffer)
Tommy Nordum	
Aleksandra Danielak	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	Nesodden	2	1378		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	Nesodden				

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14.04.2023	Tommy Nordum Aleksandra Danielak

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Se vedlagt erklæring.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nesodden, 14.04.2023	Tony

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring

om pliktene til a opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr 2, bnr 1378, Oksvalveien 33 i Nesodden

1 Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Nesodden kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om a opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Oksvalveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde ved midlertidig dispensasjon.

Jeg er klar over at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til a opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning a legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til a opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Nesodden kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til a opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3 Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at jeg tinglyser denne erklæringen på eiendommen som en heftelse.

4 Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med tilhørende skjærings- og fyllingsarealer med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Nesodden kommune. Nesodden kommune fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Nesodden kommune på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomserververvet er oppfylt, jf tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5 Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Nesodden kommune, organisasjonsnummer 944 383 565.

Nesodden
18. den mars 2023

Tommy Nærde Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Nesodden
18 den mars 2023

Fødselsnr./Orgnr.

Om tinglysing:
Byggetillatelse/igangsettingstillatelse vil ikke bli gitt før kopi av tinglyst erklæring foreligger
Tinglysing: Kartverket Tinglysing Adresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Telefon: 32 11 80 00.
Tinglysingsgebyret betales av tiltakshaver.

SERVITUTT

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Tommy Nordum	
Adresse:	
Liaveien 29A	
Postnummer:	Poststed:
1459	Nesodden
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 399677 Tinglyst: 19.04.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tommy Nordum	
Aleksandra Danielak	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	Nesodden	2	1378		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	~~3023~~ NESODDEN	2	747		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14.04.2023	Tommy Nordum Aleksandra Danielak

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Avtale om rettigheter i fast eiendom. Se vedlagt avtale og kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nesodden, 14.04.2023	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Avtale om rettigheter i fast eiendom

mellom

Oksvalveien 33 (gnr. 2, bnr. 1378) og **Oksvalveien 31** (gnr. 2 bnr. 747)

i Nesodden kommune

Oksvalveien 33 og Oksvalveien 31 har gjensidig veirett over hverandres eiendommer slik det fremgår av markeringene på vedlagte situasjonsplan for søknad om nybygg, datert 11.04.2023.

- Videre skal Oksvalveien 33 og Oksvalveien 31 ha rett til å ha nødvendige vann- og avløpsledninger og el- og IT-kabler over hverandres eiendommer, herunder rett til å utføre nødvendig vedlikehold. Berørte arealer skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.

Avtalen oversendes Nesodden kommune, og kan ikke oppheves uten Nesodden kommune (foretaksnummer 944 383 565) sitt samtykke.

Avtalen skal innen 30 dager tinglyses på begge eiendommer.

Navn	Fødselsnummer	Sted og dato	Signatur
Tommy Nordum (Oksvalveien 33)		Nesodden 13/04/23	
Aleksandra Danielak (Oksvalveien 33)		Nesodden 13.04.2023	
Svein Erik Tofte (Oksvalveien 31)		NESODDEN 13.04.2023	

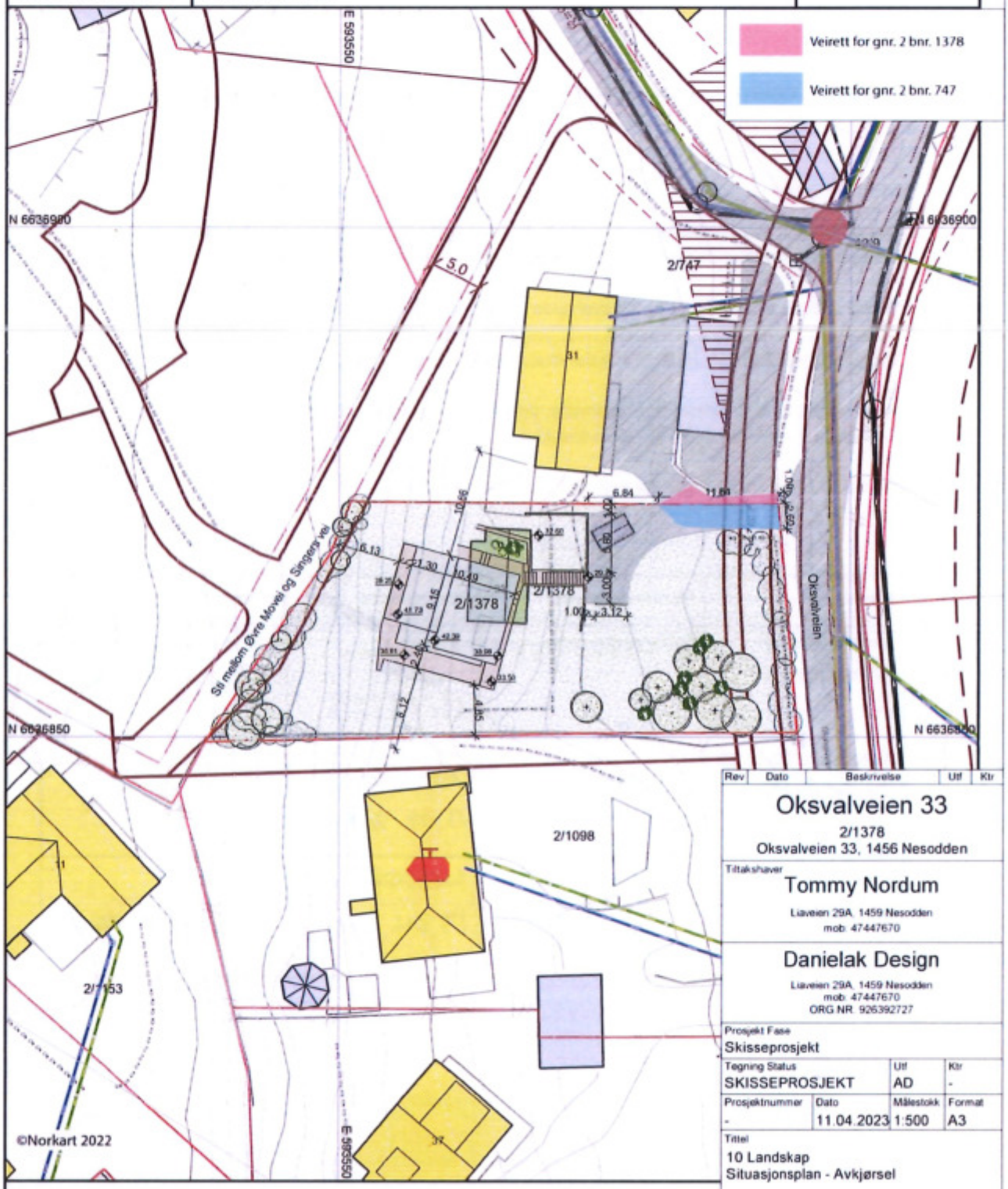
Nesodden kommune

Situasjonskart

Eiendom: 2/1378
Adresse: Oksvalveien 33
Dato: 30.09.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Rev	Dato	Beskrivelse	Utf	Ktr

Oksvalveien 33

2/1378
Oksvalveien 33, 1456 Nesodden

Tiltakshaver
Tommy Nordum
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670

Danielak Design
Liaveien 29A, 1459 Nesodden
mob: 47447670
ORG.NR: 926392727

Prosjekt Fase: Skisseprosjekt

Tegning Status	Utf	Ktr
SKISSEPROSJEKT	AD	-

Prosjektnummer	Dato	Målestokk	Format
-	11.04.2023	1:500	A3

Tittel
10 Landskap
Situasjonsplan - Avkjørsel

Tegningsnummer	Rev
00-L-10-002	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Oksvalveien 33
Gnr. 2 Bnr. 1378 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-23-0473

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05
E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater