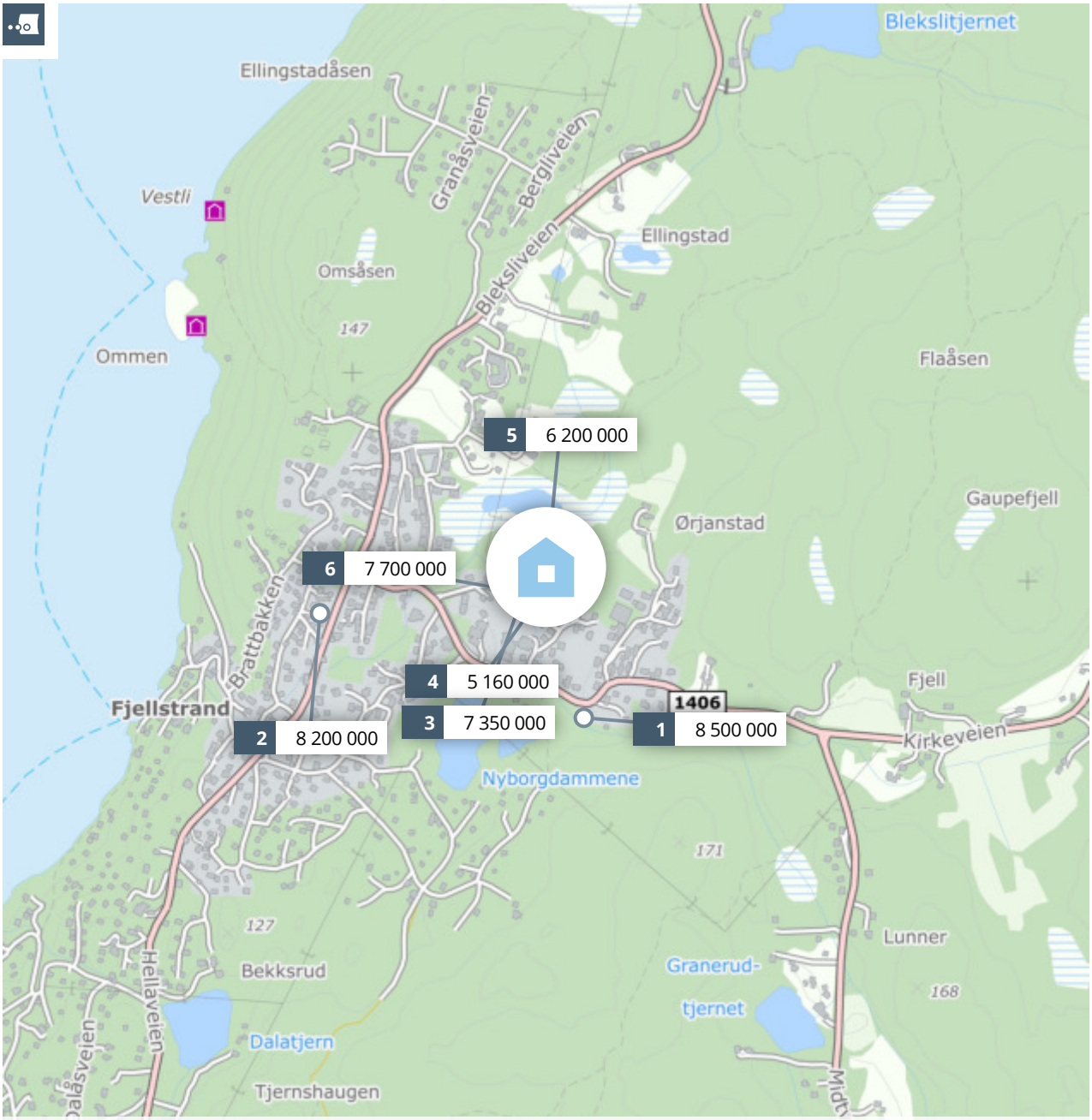
MARIKLOPPA 42A

PRIVATMEGLAREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Energiattest
Megler-opplysninger
Urtehagen Sameie 21.03.24
Urtehagen Sameie
Urtehagen
Midlertidlig brukstillatelse
Gebyr
Regulerings-bestemmelser
Bestemmelser
Plan-bestemmelser
Bestemmelser og retningslinjer
Eiendomskart
Matrikkel-rapport
Regulerings-planforslag
Regulerings-plankart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MARIKLOPPA 42 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.08.2024

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

Marikloppa 42 A, 1458 FJELLSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 29 BNR 913 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS ELLINGSTAD

Verdivurdert til

6 300 000

-	6 300 000	48 092
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	131 m²
BRA	137 m²
Tomt	272 m²
Byggeår	2009

Fellesutgifter	2 127
Formue	17 112
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellveien 57				08.03.2024	8 900 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**53 797**
	158 m²	1964	2 149 m²	4 sov						
2	Fjellstrandveien 14				08.07.2024	7 490 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**50 932**
	161 m²	1978	939 m²	3 sov						
3	Marikloppa 21				26.11.2021	7 750 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**48 675**
	151 m²	2011	861 m²	5 sov						
4	Marikloppa 44 A				04.09.2023	5 300 000	**5 160 000**	0	5 160 000	**55 484**
	93 m²	2008	280 m²	3 sov						
5	Marikloppa 42 C				05.06.2023	5 990 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**47 328**
	131 m²	2009	234 m²	5 sov						
6	Marikloppa 19				20.03.2024	7 400 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**44 253**
	174 m²	1979	940 m²	4 sov						

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

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2019	24.02.2020	18.03.2020	4 850 000	4 850 000	0	4 850 000	
16.10.2016	24.10.2016	30.11.2016	4 350 000	4 500 000	0	4 500 000	
12.02.2009		12.02.2009	-	3 750 000	-	3 750 000	
01.10.2008		01.10.2008	-	9 000 000	-	9 000 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1458 FJELLSTRAND nå

3
eneboliger til salgs

10.2M
9.9M
9.6M
9 367 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i 1458 FJELLSTRAND siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

7 731 000 Prisantydning i snitt
7 724 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
126
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 553 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd
51 155 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
48 092 Marikloppa 42 A Totalpris 6 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kjedehus
Marikloppa 42 A, 1458 FJELLSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 29, bnr. 913, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 12.07.2024 **Rapportdato:** 14.07.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2548 **Referansenummer:** MV2081

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Medansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin enebolig i rekke som går over 3 etasjer, underetasjen inneholder entre, bad, bod, vaskerom og 2 soverom. Takhøyden her er 248 cm. 1 etasje inneholder stue/ kjøkken, entre og toalettrom. Takhøyden her er 250 cm. 2 etasje inneholder gang, bad og 2 soverom. Takhøyden her er 249 cm til høyeste plass. Det er også en utvendig bod som er medtatt som BRA-e og en mindre bod under trapp. Det er en åpen carport på 18 m2 og en hellelagt gårdsplass med biloppstillingsplass. Det er lagringsloft over carport og utvendig bod. Det er montert elbillader i carport. Vedlikehold av utvendig takkonstruksjon er sameiets ansvar. Det er vestvendt balkong med utgang fra stue og en hellelagt platting utenfor soverom i underetasje. Det er montert frostfri utekran.

Kjedehus - Byggeår: 2009

Gå til side

UTVENDIG

Tak er tekket med betongtakstein, takstein er i bra stand med lite slitasje og misfarging.
Undertak trolig av rupanel og papp. I følge eier er vedlikehold av takkonstruksjonen sameiets ansvar.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Renner og beslag i bra stand med noe slitasje.
Boligen er bygget med bindingsverkkonstruksjon med stående utvendig kledning, kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.
Loft er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Boligen har malte trevinduer med 3 lags glass, vinduer fra byggeår er i bra stand med noe slitasje.
Det er malt hoveddør, døren er i bra stand med noe slitasje.
Boligen har 2 malte balkongdører i tre og dør til utvendig bod, dørene er i bra stand med noe slitasje.
Det er en vestvendt balkong med utgang fra stuen i 1 etasje, balkongen har rekkverk på 110 cm og gulv belagt med impregnerte terrassebord. Det er stor markise. Balkongen er i bra stand med normal slitasje
Utvendig trapp i tre mellom nivåene på tomten, trappen er bygget i impregnert materiale og er i god stand. Det er store åpninger i spiler på rekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Boligen har overflater av parkett på gulv, det er flis på entregulv. Det er slette malte flater på tak og vegger. Parkettgulv har enkelte hakk og merker ellers har overflater normal slitasje alder tatt i betraktning.
Det er betongdekke mot grunner og etasjeskille av tre mellom etasjene. Det er kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer.
Boligen har radonvifte men det er ikke foretatt målinger.
Det er isolert stålpipe med ovn montert i stuen, det er ingen pålegg på pipen.
Alle vegger under terreng er i mur det er derfor ikke mulig å bore hull til fuktsøk, det ble ved overflatesøk med fuktmåler ikke funnet forhøyede verdier.
Det er lakkert tretrapp mellom etasjene, åpninger i trinn og rekkverk er under 10 cm og håndløper er montert.
Boligen har malte slette innerdører, enkelte dører med slitasje.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad i underetasjen med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Det er 20 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som badekar, vegghengt toalett, dusj på vegg og vask. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det er små sår i gulvflis enkelte plasser.
Det ble fuktsøkt i luke mot bad, ingen unormale verdier ble avdekket.

Vaskerom
Vaskerom med flis på gulv + sokkel og malt strie på vegger. Slett hvitmalt tak. Det er varmtvannstank, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er murvegger og bad på tilstøtende vegger til vaskerom så hulltaking er derfor ikke mulig.

Bad
Bad i 2 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask,
Det ble fuktsøkt i loft mot bad, ingen unormale verdier ble avdekket.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate, det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er ikke montert. Kjøkken i bra stand med noe slitasje.
Ventilator med luft ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flis på gulv og malte slette tak og vegger. Det er varmekabel i gulv og avtrekk til balansert ventilasjon. Det er vegghengt toalett og vask.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannledninger av rør i rør type med fordelerskap i vaskerom.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Det er avtrekk fra toalett og alle våtrom til balansert ventilasjon. Ventiler i vegger.
200 liter varmtvannstank plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Huset har brannalarm i alle etasjer, huset har brann slokker. Det er husbrannslange i kjøkken.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen består trolig av løsmasser og tilførte stenmasser fra byggeåret.
2009
Grunnmurer av lettklinkerblokker. Fundamenter er ikke synlige men det antas å være stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer. Betongdekke trolig isolert etter byggetidens krav i underetasjen.
Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass samt platting på mark.
Det er trolig vannledning og kloakkledninger av plast lagt inn til bygget. Årstall for vann og avløpsrør er antagelser da dette ikke lar seg inspisere.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

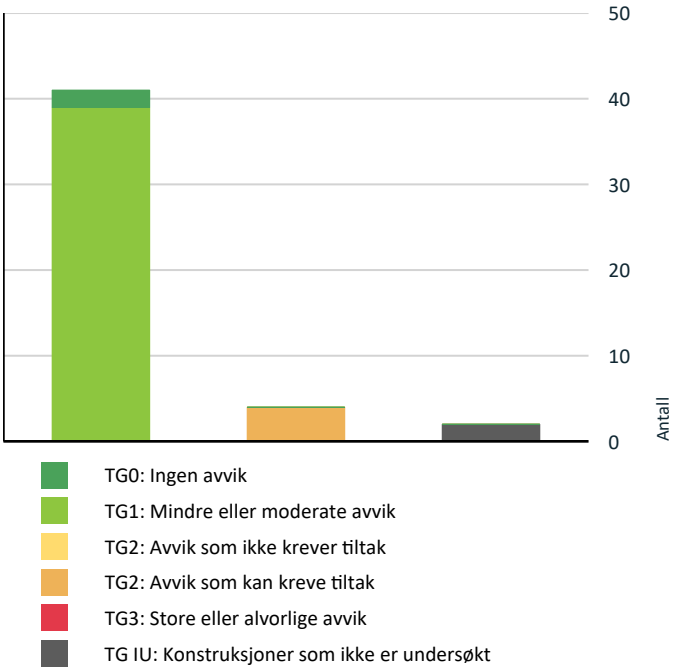
Gå til side

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2009

Standard
Boligen har en bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein, takstein er i bra stand med lite slitasje og misfarging. Undertak trolig av rupanel og papp. I følge eier er vedlikehold av takkonstruksjonen sameiets ansvar.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Renner og beslag i bra stand med noe slitasje.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med bindingsverkkonstruksjon med stående utvendig kledning, kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

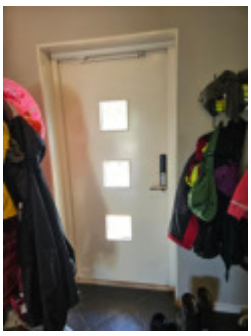
TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3 lags glass, vinduer fra byggeår er i bra stand med noe slitasje.

Tilstandsrapport

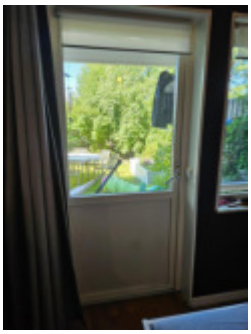
TG 1 Dører

Det er malt hoveddør, døren er i bra stand med noe slitasje.



TG 1 Dører - 2

Boligen har 2 malte balkongdører i tre og dør til utvendig bod, dørene er i bra stand med noe slitasje.



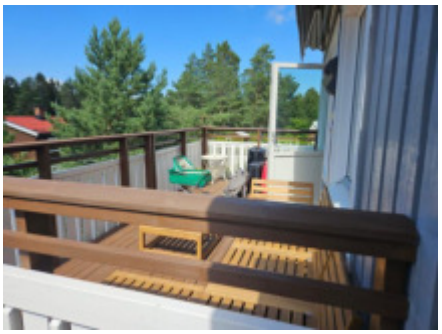




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en vestvendt balkong med utgang fra stuen i 1 etasje, balkongen har rekkverk på 110 cm og gulv belagt med impregnerte terrassebord. Det er stor markise. Balkongen er i bra stand med normal slitasje

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre mellom nivåene på tomten, trappen er bygget i impregnert materiale og er i god stand. Det er store åpninger i spiler på rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater av parkett på gulv, det er flis på entregulv. Det er slette malte flater på tak og vegger. Parkettgulv har enkelte hakk og merker ellers har overflater normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongdekke mot grunner og etasjeskille av tre mellom etasjene. Det er kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer.

TG 2 Radon

Boligen har radonvifte men det er ikke foretatt målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er isolert stålpipe med ovn montert i stuen, det er ingen pålegg på pipen.

Tilstandsrapport



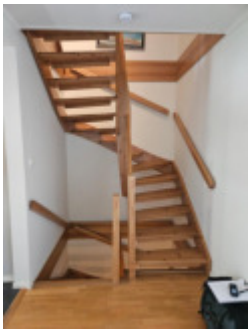
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle vegger under terreng er i mur det er derfor ikke mulig å bore hull til fuktsøk, det ble ved overflatesøk med fuktmåler ikke funnet forhøyede verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Det er lakkert tretrapp mellom etasjene, åpninger i trinn og rekkverk er under 10 cm og håndløper er montert.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte slette innerdører, enkelte dører med slitasje.

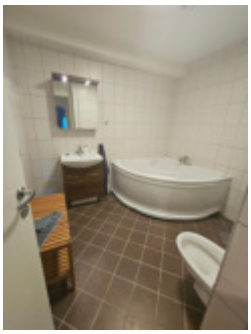
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Det er 20 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som badekar, vegghengt toalett, dusj på vegg og vask. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det er små sår i gulvflis enkelte plasser.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvitmalt tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel, det er 20 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke mulig å se membran under klemring.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er vegghengt toalett, badekar, åpen dusj på vegg og vask i rommet. Det er ikke spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann og det er sprekk i emalje på vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

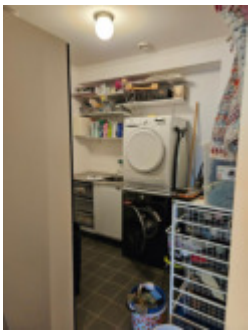
Det ble fuktsøkt i luke mot bad, ingen unormale verdier ble avdekket.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på gulv + sokkel og malt strie på vegger. Slett hvitmalt tak. Det er varmtvannstank, vask og opplegg til vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og slett malt tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv uten varmekabel, det er 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke mulig å se om det er membran under klemring.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er varmtvannstank, vask og opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

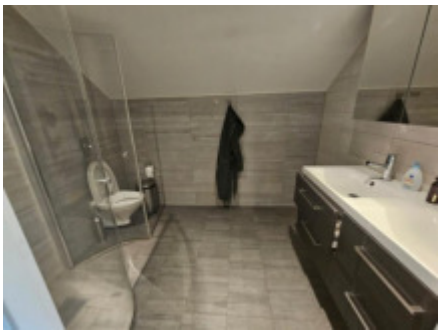
Det er murvegger og bad på tilstøtende vegger til vaskerom så hulltaking er derfor ikke mulig.

ETASJE 2 > BAD

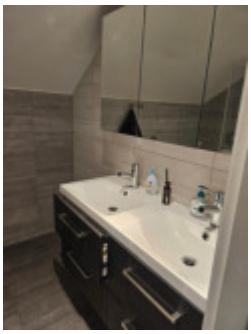
Generell

Bad i 2 etasje med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask,

Tilstandsrapport







ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvitmalt tak.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabel, det er 25 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke mulig å se membran under klemring.



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med vegghengt toalett, dobbel vask og dusjnisje.

ETASJE 2 > BAD

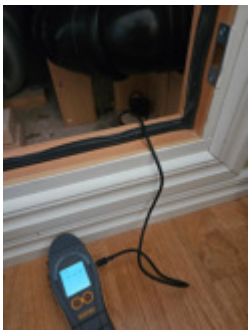
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble fuktsøkt i loft mot bad, ingen unormale verdier ble avdekket.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate, det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er ikke montert. Kjøkken i bra stand med noe slitasje.





ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

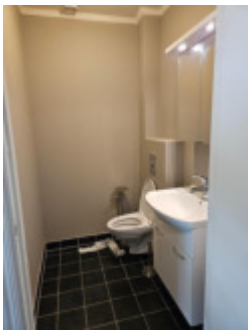
Ventilator med luft ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og malte slette tak og vegger. Det er varmekabel i gulv og avtrekk til balansert ventilasjon. Det er vegghengt toalett og vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er vannledninger av rør i rør type med fordelerskap i vaskerom.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Ventilasjon

Det er avtrekk fra toalett og alle våtrom til balansert ventilasjon. Ventiler i vegger.

Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank plassert i vaskerom.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler er ikke funksjon testet.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Huset har brannalarm i alle etasjer, huset har brann slokker. Det er husbrannslange i kjøkken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består trolig av løsmasser og tilførte stenmasser fra byggeåret.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

2009

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av lettklinkerblokker. Fundamenter er ikke synlige men det antas å være stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer. Betongdekke trolig isolert etter byggetidens krav i underetasjen.

TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass samt platting på mark.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er trolig vannledning og kloakkledninger av plast lagt inn til bygget. Årstall for vann og avløpsrør er antagelser da dette ikke lar seg inspisere.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

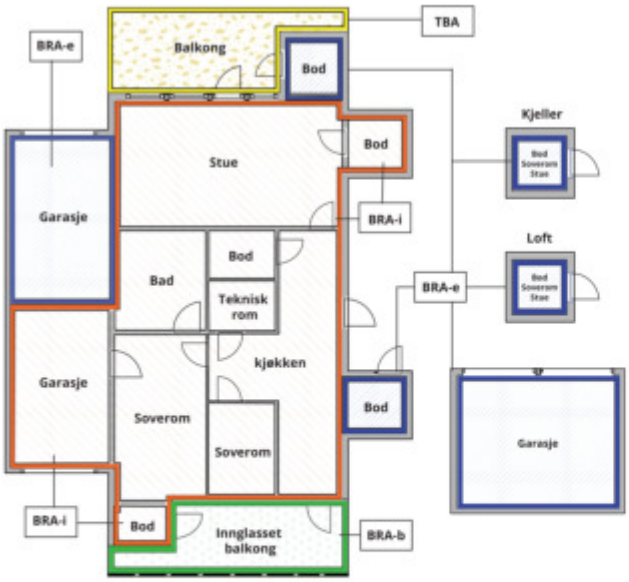
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	46	6		52			52
Etasje 1	48			48	12		48
Etasje 2	37			37		11	48
SUM	**131**	**6**			**12**	**11**	**148**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom , Soverom 2, Entré , Bad , Vaskerom , Bod	Bod 2	
Etasje 1	Stue/kjøkken , Entré , Toalettrom		
Etasje 2	Soverom , Soverom 2, Gang , Bad		

Kommentar

Utvendig bod er medtatt som BRA-e Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	128	3

Kommentar

Kjedehus	Bod i underetasjen er medtatt som S-rom

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2024	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	29	913		43	272.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marikloppa 42 A

Hjemmelshaver

Thoresen Maria Katrine Nilsen, Nilsen Pål Thoresen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i rekke beliggende på Fjellstrand i et rolig, veletablert og barnevennlig område med godt bomiljø for både liten og stor. Koselig lekeplass midt i Urtehagen fungerer som et hyggelig sosialt treffpunkt. Kort
gangavstand til barneskole, barnehager samt marka med fine turområder både sommer og vinter, idrettsbane, dagligvareforretning, frisør og bussholdeplass med buss som korresponderer med båt til Lysaker/Oslo.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E6, Fv156, Fv157 og Midtveien til Marikloppa i Nesodden. Sving til høyre og inn på Marikloppa

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt, med gress og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MV2081

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240379

Adresse	Marikloppa 42A		
Postnummer	1458	**Poststed**	FJELLSTRAND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	88600381
Selger1fornavn	Pål Thoresen	**Selger1etternavn**	Nilsen
Selger2fornavn	Maria K Nilsen	**Selger2etternavn**	Thoresen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vi kjenner til tidligere feil tilknyttet bad i loftsetasje.Det manglet membran(kun duk rundt sluket). Badet ble pusset opp i 2018 slik at feilen ble utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bad i loftsetasje blerenovert av mur, puss og flis AS i 2018

Redegjør for hva som er gjort og når: Det ble lagt nye varmekabler, nye fliser på gulv og vegger samt ny baderomsinnredning. Det ble også lagt nye plateri taket ogdownlights i himling. Det ble også lagt inn nye stikkontakter og dimmer til downlights.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Detble lagt membran i følge egenerklæring etter forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.07.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Dårlig trekk i pipe frem til til den blir varm.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Inget firma
Redegjør for hva som er gjort og når	Rekkverk på veranda ble byttet ut mai 2024. Av eier med tømrerfagbrev

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Nesodden elektro AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Det er satt opp El-billader i carport, samt to stikkontakte r ute. 2020/2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Vi har ikke tilgang på samsvarserklæring fra byggeår forrige eier opplyste at de hadde samsvarserklæring på arbeid utført i loftsetasje, men denne er ikke tilgjengelig for oss nå.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.07.2024

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det mangler ferdigattest, men er utstedt midlertidig brukstillatelse. Dette gjelder hele sameiet.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Noen seksjoner i sameiet har bært plaget med mus i boden. Dette gjelder ikke oss, og vi vet ikke om det fortsatt er et problem.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.07.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Thoresen, Maria Katrine Nilsen

Signert av

Nilsen, Pål Thoresen

Signert av

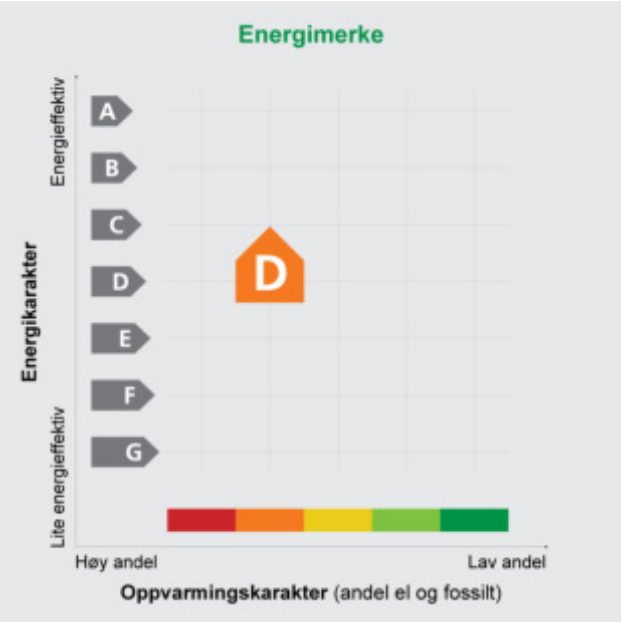
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.07.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Marikloppa 42A
Postnr	1458
Sted	FJELLSTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	913
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	300026746
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1035868
Dato	09.08.2019



Innmeldt av	annette smith

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marikloppa 42A
Postnr/Sted: 1458 FJELLSTRAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.08.2019 14:11:21
Energimerkenummer: A2019-1035868
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: annette smith

Gnr: 29
Bnr: 913
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnnr: 300026746

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

MEGLER-OPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Nicolay Nordbotn Jensen
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005440@usermail.webmegler.no

7961927 5909/43 01.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.08.2024.

Boligselskap:	5909, Urtehagen Sameie 1
Organisasjonsnr:	994.804.480
Eier:	Pål Nilsen Maria Katrine Thoresen
Leieobjekt:	43
Seksjonsnummer:	43
Adresse:	Marikloppa 42 A, 1458 FJELLSTRAND
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 88600381.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Kommunale avgifter er ikke inkl. i felleskostnadene.
- Parkering skal kun forekomme på de plasser som er ment for parkering (altså ikke langs veien o.l.). Hver enkelt eier er selv ansvarlig for å få plass til sine biler.
- Det har de siste årene vært flere vannlekkasjer fra bad i 2. etasje i sameiet. Det er nå mistanke om feilkonstruksjon på samtlige bad. De berørte sameierne må ta saken selv.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg
- Styret ønsker at kjøpere logger seg inn på Vibbo.no og registrerer seg med e-postadresse, samt godkjenner for digital kommunikasjon med OBOS, slik at de får informasjon som bl.a. styret sender ut. Styret råder dessuten kjøpere til å lese sameiets vedtekter og husordensregler.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.127,– pr. md.
Herav:

Internett	420,-
Felleskostnader	1.707,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	812,-	0,-	17.112,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby tlf.22 86 56 66 ev. pr. e-post: mats.granby@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

URTEHAGEN SAMEIE
21.03.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5909
Urtehagen Sameie 1

Velkommen til årsmøte i Urtehagen Sameie 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 18:00 og lukker 24. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5909

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Urtehagen Sameie 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Petter Garder

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapporten.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Uendret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Edel Bratås

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trine Melby Thorbjørnsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Lindrup	Marikloppa 54 A
Styremedlem	Mathias Fredriksen	Marikloppa 42 D
Styremedlem	Petter Garder	Marikloppa 44 A
Varamedlem	May Edel Bratås	Marikloppa 46 D

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post urtehagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Urtehagen Sameie 1
Sameiet består av 47 seksjoner.
Urtehagen Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 994804480, og ligger i NESODDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
29 913

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Urtehagen Sameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Lekeplassen
I året som ar gått har styret i urtehagen sameie jobbet med en rekke saker. Styret har ferdigstilt lekeplassen, det har gått med mange timer til ferdigstillelse av lekeplassen, vi har lagt ferdigplen og vannet denne jevnlig for at den skulle sette seg. Vi har bygget en helt ny bod på budsjett, som er større og mye mer solid enn forrige bod, som vi også har demontert og kastet. Den nye boden regner vi med at kommer til å holde i mange år fremover, hvis vi er flinke med vedlikehold.

Fellesområde
Nedenfor lekeplassen har vi lagt subbus og grus for å få en oppholdsplass, vi har også flyttet den gamle sandkassen hit, og lagt ny sand i denne. Vi har også bygget flere benker som er plassert ut på sameiets fellesområde. Det er plassert ut Nye søppelkasser på fellesområdet som vi håper alle benytter seg av for å holde det rent i marikloppa. Vi oppfordrer også alle til å bytte/kaste posen dersom dere ser at det er nødvendig, da vi ikke har egen renovasjonsavtale på denne. Nye poser finnes inne i boden. Det er montert nøkkelboks på siden av boden med nøkkel til boden, inne i boden finns også nøkkel til felles henger som er parkert nedenfor lekeplassen, fri til utlån av alle beboere i marikloppa. Kode til nøkkelboks finnes på vibbo.no, her finner du også bookingsystem for å låne hengeren.

Sommerfest
Vi har sammen med festkomiteen gjennomført den tradisjonsrike sommerfesten også i 2023, her har styret sammen med festkomiteen fått til ekstremt mye innenfor budsjettet vi har til sommerfest. Det ble blant annet kjøpt inn party telt som reduserer kostnadene våres på leie av telt. Vi har også kjøpt inn en del rekvisita til fremtidige fester. Vår oppfatning av sommerfesten er at barna koser seg veldig med snacks, sukkerspinn, ansiktsmaling m.m. Det var også god stemning på kvelden, kanskje litt for god stemning da vi ble sittende med allsang litt for langt ut på kvelden, men dette er 1 dag i året. Vi oppfordrer fler til å delta på dette arrangementet da det skaper godt samhold i sameiet.

Dugnad
Det ble gjennomført 2 dugnader i 2023, med meget lavt oppmøte. Vi er avhengig av gode dugnader i sameiet for å kunne opprettholde standarden som kreves med vedlikehold osv. Med så få som 8 stk på dugnad (4 fra styret) blir dugnadene ekstremt lange, og vi får ikke gjort alt som står på planen. Siden det ikke er mulig med obligatorisk oppmøte, blir vi nødt til å gi en klapp på skulderen til de som faktisk møter opp og bidrar, siste dugnad i 2023 så styret seg nødt til å gi gavekort til alle deltagere, da dugnaden varte i over 5 timer. Vi håper ikke dette blir en standard fremover, men dersom ikke fler bidrar er vi nødt til å belønne de som møter opp, evt hyre inn et eksternt selskap for å gjennomføre oppgavene for året, dette er ikke noe vi ønsker da denne løsningen spiser en stor del av budsjettet for året og mest sannsynlig vil resultere i økte felleskostnader.

BESKYTTET

Annet
På oppfordring fra beboere har vi hatt en arborist på besøk for å vurdere trær vi har i og rundt urtehagen. Det ble laget en rapport på dette. Noen beboere har hatt problemer med skadedyr og styret har undersøkt rundt skadedyr. Disse har hatt kontakt med skadedyrsfirma og fått utlevert feller. Styret har også jobbet med å se på rimeligere løsninger til sameiet. Vi har snakket med flere forsikringsselskaper og ser at vi kan forhandle litt med eksisterende selskap, dette arbeidet fortsetter inn i 2024. Styret har kjøpt inn julepynt og pyntet flaggstanga i jula, det har blitt hengene litt på overtid da snøen har gjort det utfordrende å bytte tilbake til vimpel. Styret har i 2023 målt opp og merket opp gjesteparkeringer. Vi minner om at disse kun skal benyttes av beboere hverdager og ikke i helger. Se vedtekter og ordensregler på vibbo.no. Styret har avviklet samarbeidet med norsk brannvern for rutinesjekk av alle boenheter, da vi har fått tilbakemelding fra flere beboere at dette er mer til bry en nytte. Vi har derfor bestemt oss for å lage egne oppfølgingsrutiner på brannsikkerheten i sameiet. Dette er egentlig hver enkelt beboers ansvar, men vi i styret ønsker også å forsikre oss om at alle gjennomfører rutinesjekk på brannsikkerheten, da sameiet består av tette seksjoner.

Ellers har styret som vanlig jobbet med generelt styrearbeid som økonomi, årsmøte, styremøter osv. Disse møtene kan alle beboere se notater fra på vibbo.no

Planlagt arbeid i 2024
Det er planlagt å plante hekk eller nytt gjerde bak gjesteparkeringen ved avfallskonteinere. Det er også en del overvannsproblematikk ved mye nedbør som styret skal ta tak i ila 2024. Styret ønsker å få på plass et «velkommen til urtehagen» dokument som skal gjøre det enklere for nyinnflyttede å komme seg godt inn i sameiet. Styret kommer også til å lage et oppfølgingssystem for brannsikkerheten ila 2024.

Til slutt ønsker vi at alle tar i bruk vibbo i større grad, dersom du trenger hjelp med å komme deg inn på vibbo, kontakt styret.

Styret i Urtehagen Sameie 1

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Finansinntekter er høyere enn forventet og skyldes kundeutbytte fra Gjensidige.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 530 730.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 53 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtehagen Sameie 1.

Lån
Urtehagen Sameie 1 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7% % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Urtehagen Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urtehagen Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.02.2024

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.02.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	02/19/2024 09:22:01

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

URTEHAGEN SAMEIE 1
ORG.NR. 994 804 480, KUNDENR. 5909

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	853 080	851 670	853 000	896 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**853 080**	**851 670**	**853 000**	**896 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-15 000	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-2 646	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 500	-7 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-91 510	-87 990	-92 500	-97 900
Konsulenthonorar	6	-7 411	-5 205	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-97 461	-432 575	-88 000	-53 000
Forsikringer		-234 648	-212 285	-230 000	-240 000
Energi/fyring		-7 575	-17 115	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 940	-219 940	-231 000	-225 000
Andre driftskostnader	8	-94 049	-64 423	-65 500	-92 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-876 839**	**-1 160 633**	**-851 000**	**-851 500**
DRIFTSRESULTAT		**-23 759**	**-308 963**	**2 000**	**44 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	26 164	25 642	0	23 500
Finanskostnader	10	-5	-13	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**26 159**	**25 629**	**0**	**23 500**
ÅRSRESULTAT		**2 400**	**-283 333**	**2 000**	**68 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 400	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-283 333		

BESKYTTET

URTEHAGEN SAMEIE 1
ORG.NR. 994 804 480, KUNDENR. 5909

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		18 519	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 519**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 780	1 690
Forskuddsbetalte kostnader		56 500	56 365
Driftskonto OBOS-banken		502 915	679 993
Sparekonto OBOS-banken		16	16
Sparekonto OBOS-banken II		2 513	2 445
SUM OMLØPSMIDLER		**563 724**	**740 509**
SUM EIENDELER		**582 243**	**740 509**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		549 250	546 850
SUM EGENKAPITAL		**549 250**	**546 850**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 724	10 689
Leverandørgjeld		15 270	182 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		**32 994**	**193 659**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**582 243**	**740 509**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 15.02.2024
Styret i Urtehagen Sameie 1

Terje Lindrup /s/ Mathias Fredriksen /s/ Petter Garder /s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	616 200
Internett	236 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**853 080**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 710, jf. noten om andre driftskostnader.

BESKYTTET

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 411
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 411**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 465
Drift/vedlikehold elektro	-9 511
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 731
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-97 461**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-411
Verktøy og redskaper	-1 195
Driftsmateriell	-17 042
Renhold ved firmaer	-7 700
Snørydding	-40 625
Andre fremmede tjenester	-1 103
Trykksaker	-250
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 710
Andre kontorkostnader	-922
Porto	-940
Gaver	-3 697
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-15 478
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 049**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 435
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 431
SUM FINANSINNTEKTER	**26 164**

BESKYTTET

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	**-5**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88600381. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.24
Selskapsnummer: 5909 **Selskapsnavn:** Urtehagen Sameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petter Garder

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ May Edel Bratås

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Trine Melby Thorbjørnsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

URTEHAGEN SAMEIE

HUSORDENSRGLER
for
Urtehagen Sameie 1

Vedtatt på sameiermøtet 27.03.2017, endret på årsmøtet 2020 og 2021.

§ 1
ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Husordensreglene skal sikre et godt naboforhold, samt ro, orden og trivsel i sameiet. I denne er det tatt inn regler for en del av de mest alminnelige forhold. Videre, også når det gjelder elementer som ikke er tatt med i husordenen, plikter enhver beboer å vise alminnelig orden og nabohensyn.

Beboerne plikter å overholde husordensreglene. Beboerne er også ansvarlige for at husstanden for øvrig gjør det samme, herunder eventuelle leieboere.

Styret plikter å til enhver tid holde beboerne orientert om vedtekter, endringer og pålegg.

§ 2
ALMINNELIG ORDEN PÅ FELLESOMRÅDENE

Avfallshåndtering: kun papp i pappsilo - brettes/klemmes for å unngå å fylle beholderen med luft. All søppel skal opp i søppelcontainerne. Avfall som er for stort, eller spesialavfall, skal fraktes til kommunens anviste mottak for avfall. Dugnad: alle beboere har møteplikt på dugnad når det innkalles til dette fra styret. På sameiets fellesområde står en redskapsbod med utstyr for bruk ved dugnad. Dette utstyret kan også lånes ut ved behov. Kode til kodelås ligger på sameiets hjemmeside på Vibbo.no, eller kan gis fra styret. Den nærmeste parkeringsplassen til avfallssiloene er reservert renovasjon mandag-fredag mellom 00.00- 1600.

§ 3
HUSDYR

Dyrehold som katt, hund, og små innedyr, er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne. Katte- og hundeeiere har et særdeles ansvar for å fjerne dyreavføring på sameiets eiendom spesielt på felles lekeplass. Dette er ekstra viktig etter snøen har smeltet.

§ 4
POSTKASSER

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen merkes behørig med navn på seksjonseierne.

§ 5
BILKJØRING OG PARKERING PÅ OMRÅDET

Det er vedtatt at det ikke er anledning til å parkere langs veiene i sameiet. Hver enkelt eier er selv ansvarlig for å få plass til sine biler. Det er to parkeringsplasser/gjesteparkeringer på området. Disse skal ikke benyttes av sameiets beboere i helger/ferier, da disse er avsatt til besøkende.

§ 6
RO OG NABOHENSYN

Lovbestemt ro av hensyn til naboer mellom kl. 23:00 og 07:00 skal overholdes i sameiet. Nabovarsling ved festlige anledninger som forventes å trekke utover disse tidspunktene, skal utstedes.

§ 7
UTSTYR PÅ FASADER OG I HAGER

Så langt det er mulig, skal alle skillevegger, markiser/solskjerming og gjerder være like - slik at Urtehagen sameie fremstår helhetlig. All utbygging, fasadeendring og permanente installasjoner skal det søkes til styret om for eksempel boblebad, skillevegg og pergola, uavhengig av kommunale tillatelser eller søknader. Hekker/gjerder skal ikke være høyere enn 2 meter. Beplantning i form av trær, som forventes å bli høyere enn 2 meter, skal søkes om til styret. Trampoline og varmepumpe trengs det ikke å søke styret om, men må samtykkes av nærmeste naboer. Det er ikke lov til å sette opp parabolantenner. Etablering av el-billader må utføres av godkjent installatør. Lader skal ikke monteres på vegg inn mot naboens boenhet. Lading av elektrisk kjøretøy skal kun forekomme etter gjeldende forskrifter.

§ 8
BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiernes ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

§9
UTLEIE OG VIDERESALG

Eiendomsoverdragelse og utleie: ved salg eller utleie, plikter seksjonseier å meddele dette til styret. Styret plikter å gi ny(e) beboer(e) kopi av sameiets husordensregler.

§ 10
BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør først rettes direkte til den aktuelle nabo. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet, og problemer kan ofte løses gjennom dialog mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

URTEHAGEN

V E D T E K T E R

for

Urtehagen sameie org. nr. 994 804 480

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 05.12.2018.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt ved seksjoneringen. Endret på årsmøtet 9.4.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Urtehagen Sameie 1 er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.11.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29, bnr. 913 i Nesodden kommune.

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

- bod
- uteplass
- biloppstillingsplasser
- carport

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette gjelder smådyrhushold som hund, katt, kanin osv.

4. Sameiets gjesteparkeringer.
Parkering skal kun forekomme på de plasser som er ment for parkering (altså ikke langs med veien o.l). Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av beboere i Urtehagen på hverdagene, mens fra fredag ettermiddag til mandag morgen og i ferier (som jul og påske) er det kun tillatt for gjester.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. I tillegg plikter seksjonseier å holde takrenne åpne samt sjekke tak og bygget for skader for forebygging.

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

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

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

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

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

(11) Det er seksjonseiers ansvar å male boligen utvendig, dette må gjøres så ofte som det trengs og på seksjonseiers regning.

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

(13) Dersom det søkes om ombygginger / tilbygg osv. kan sameiets ansvar for ytre vedlikehold bortfalle. Det vil være seksjonseiers ansvar ved skader på bygningsmasse som konsekvens av ombygging. Her vil sameiets ansvar bortfalle.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. For seksjonseierne 37,38,39,40,41,42 og 43 skal kostnader / inntekter fordeles etter eierbrøk 130 og ikke 144.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

MIDLERTIDLIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsavdelingen
Bygge- og delesakskontoret

B-Consult AS
Drammensveien 131

0277 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	08/1381-13 - 09/936	29/0913, 29/0504	20.01.2009

Gbnr 29/913 -(tidl.29/504) - Marikloppa 42 A - Urtehagen - Nybygg bolig HUS 43 m/bod,carport - midlertidig brukstillatelse

Tillatelse for tiltaket er gitt som sak 276/08.

Dokumentasjon for bruksbefaring er mottatt her 16.01.09.

I henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Det bes umiddelbart innsendes oppdatert situasjonsplan i lesbar målestokk fra rørlegger for hus 43, hvor stoppeventil, tilkoblingssted, kummer mv er vist og målsatt nøyaktig (slik det er utført).
Før ferdigattest utstedes, skal situasjonsplan være oversendt kommunen i samsvar med opplysninger som fremkommer under punktet "generelle bestemmelser" i saksutredningen av tiltaket.

Vi gjør oppmerksom på følgende bestemmelse under pkt. 1.5.1 i normalreglementet for sanitæranlegg i Nesodden kommune:
"På husveggen eller annet fast sted skal det oppsettes et skilt eller merke som ved mål viser hovedstengeventilens beliggenhet. Skiltet eller merket skal være lett synlig til alle årstider.
Dette skiltet/merket skal være på plass før ferdigattest utstedes.

Med hilsen

Åse B. Harlem
avdelingsingeniør

Kopi til:
Marikloppa AS Postboks 83 1476 RASTA

GEBYR

Utskriftsdato: 09.07.2024

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	913	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Marikloppa 42A, 1458 FJELLSTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	11 707,48 kr
Feiing	468,80 kr
Renovasjon	2 918,40 kr
Vann	13 191,98 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGS-BESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **MARIKLOPPA VEIEN** **NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr. 20160200	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Dato		26.09.2017	
Kommunestyrets vedtak:		25.04.2018	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		17.10.2017	
Offentlig ettersyn fra 24.02.2016 til 13.04.2016			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		12.01.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Formål med reguleringsplanen

Reguleringsplanen for Marikloppa veien var opprinnelig en del av reguleringsplan for Marikloppa Persilengen B22 Låvetomta, men ble på bakgrunn av vedtak i plan- og teknikkutvalget 12.01.2016 sak PT-009/16 tatt ut som egen plan.

Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart merket med planid 20160200 og datert 06.02.2017.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

Området som omfattes av reguleringsplanen er regulert til følgende formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr.2)
- Kjøreveg, o_SKV
- Fortau, o_SF
- Gang- og sykkelveg, o_SGS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT
- Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG

§ 1.1 Kulturminner
Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminner eller deres sikringssoner på 5 m. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 1.2 Universell utforming
Områdene innenfor planområdet skal i størst mulig grad være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Ved utforming av bygninger og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming benyttes, jfr. Rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle».

§ 1.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak.

§ 1.4 Naturmiljø

Det skal vises aktsomhet og gjøres nødvendige tiltak for å unngå skade på, eller forurensing til, tilliggende naturvernområde på nordsiden av Marikloppa (planid 20060104) og Fjellstrandbekken. Dette gjelder i både anleggs- og driftsfase.

Byggeplan for vegtiltaket skal inneholde en plan for å sikre tilliggende naturvernområde på nordsiden av Marikloppa (planid 20060104) og Fjellstrandbekken.

§ 1.5 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som beskriver miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Planen skal omfatte nødvendige tiltak avdekket i ROS-analysen.

§1.6 Massehåndtering

Det skal utarbeides en plan for massehåndtering i byggeplanfasen.

Det skal ikke innføres fremmede arter til planområdet. Ved massehåndtering skal det tas hensyn til faren for spredning av fremmed arter.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, nr.2)

§ 2.1 Kjøreveg

I området skal det anlegges kjøreveg som vist på reguleringskartet.

§ 2.2 Fortau

I området skal det anlegges fortau som vist på reguleringskartet.

§ 2.3 Gang- og sykkelveg

I området skal det anlegges gang- og sykkelveg som vist på reguleringskartet.

§ 2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, grøntareal

Arealer innenfor bestemmelsesområde tillates brukt til midlertidig anleggsområde/riggområde for gjennomføring av veianlegget. Ved ferdigstilt veianlegg trer i kraft den til enhver tid gjeldende reguleringsformål for dette området.

Arealer benyttet til midlertidige områder for anleggsområde/riggområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

§ 3. HENSYNSSONER

§ 3.1 Frisiktsone

Ved kryss og avkjørsler skal det innenfor frisiktsonen være fri sikt i en høyde på 0,5 m over bakken.

§ 3.2 Sikkerhetssoner ved høyspentledninger

Innenfor faresonen kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle terrengmessige tiltak skal det forelegges for og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

§ 3.3 Sikrings-, støy og faresone

- Flomsoner H320

§ 4. STØY

§ 4.1 Krav om støytiltak

Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom det under anleggsperioden vil være nødvendig å overstige gjeldende grenseverdier for anleggsstøy skal alle som blir berørt varsles på forhånd.

§ 5 REKKEFØLGEKRAV

§ 5.1 Før opparbeidelse av planområdet starter skal det foreligge godkjente tekniske planer for offentlige veier, offentlige gang-sykkelveier, vann og avløp.. Det skal også foreligge plan for innmåling av teknisk infrastruktur som skal godkjennes av kommunen. Det må foreligge forhåndsuttalelse fra kommunens Virksomhet infrastruktur og vannmiljø før det kan gis rammetillatelse innenfor planområde.

BESTEMMELSER

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR PERSILENGEN/ MARIKLOPPA B22 **I NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr.	**Plandato:**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon av bestemmelsene i henhold til vedtak i sak 022/07		04.06.07	GPE
Stadfestet av det faste utvalg for plansaker	**039/07**	**14.06.2007**	**GPE**
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	039/07	14.06.2007	GPE
Offentlig ettersyn fra 10.05.07 til 03.06.07			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	022/07	19.04.2007	GPE
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		03.02.2007	LFi

0. GENERELLE BESTEMMELSER

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for bygging av boliger.

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på plankart av 07.03.2007.
I planen er det regulert til følgende formål, jamfør plan- og bygningsloven:
§ 25.1, nr. 1, Konsentrert småhusbebyggelse
§ 25.1, nr. 4, Turveg
§ 25.1, nr. 7, Felles avkjørsel, felles parkeringsplass, felles lekeareal for barn, felles grøntanlegg og annet fellesareal

§1. BYGGEOMRÅDER(PBL. § 25.1)

Område for konsentrert småhusbebyggelse.

1.1 Fellesbestemmelser.
I disse områdene tillates eneboliger kjedet med carport/bod eller rekkehus. Maksimum byggehøyde bestemmes ut fra utarbeidet kotetabell. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.
For leiligheter på bakkenivå skal det være livsløpsstandard i henhold til normer fra Husbanken.
Vegetasjonsplan for området fremlegges med byggesøknaden.
Bygningene skal ha mulighet for bruk av alternativ energi/ oppvarmingskilder.

1.2 Felt B1
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 48% BYA i henhold til NS3490.

1.3 Felt B2
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 38% BYA i henhold til NS3490.

1.4 Felt B3
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 30% BYA i henhold til NS3490.

1.5 Felt B4
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 30% BYA i henhold til NS3490.

1.6 Felt B5
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 32% BYA i henhold til NS3490.

1.7 Felt B6
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 38% BYA i henhold til NS3490.

§2 FRIOMRÅDER (PBL. § 25.4)

Turveg
I turvegen skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.
Turveien skal sikres mot private arealer med hekk eller gjerde.

§3 FELLESOMRÅDER (PBL. § 25.7)

3.1 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel Vei 1 og Vei 2 er felles for B1, B2, B3, B4, B5, B6 og G1

3.2 Felles parkeringsplass P1, P2 og P3 er felles for B1, B2, B3, B4, B5, B6
I området for felles parkering er det tillatt å sette opp hus for avfallslevering.

3.3 Felles parkeringsplass P4 er felles for de 3 sørligste husene på B2.
I området for felles parkering er det tillatt å sette opp hus for avfallslevering.

3.4 Felles lekeplass for barn L1, L2, L3 og L4 er felles for B1, B2, B3, B4, B5 og B6.
L 4 skal sikres mot private hager med hekk eller gjerde.

3.5 Felles grøntanlegg G1 og G2 er felles for B1, B2, B3, B4, B5 og B6.
I G1 er det tillatt å bygge et felleshus med TBYA = 40 m2.
G 2 skal sikres mot private hager med en hekk eller gjerde.

3.6 Annet fellesareal er felles for B4, B5 og B6. I området for annet fellesareal er det tillatt å sette opp hus for avfallslevering.

oo00oo

PLAN-
BESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIKLOPPA PERSILENGEN B22 LÅVETOMTA 29/904 I NESODDEN KOMMUNE		Plan nr. **20140183**	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon		18.01.2016	
Kommunestyrets vedtak:		**03.02.2016**	
2. gangs behandling i det faste Planutvalget		26.05.2015	
Offentlig ettersyn fra 10.12.2014 til 05.02.2015			
1. gangs behandling i Planutvalget		18.11.2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		11.03.2014	

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:
§12.5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – B1, B2
- Lekeplass

§12.5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkeringsplasser – P

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

Innenfor området skal det utformes et helhetlig arkitektonisk formspråk.

Tillatt grad av utnytting skal beregnes i BYA av tomtearealet avsatt til bebyggelse og anlegg for det enkelte delfelt.

Regulert byggehøyde skal måles i forhold til ferdig planert terrengsgjennomsnittshøyde rundt bygningen

§2.1.1 Dokumentasjonskrav

Det skal ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinnsøknad utarbeides situasjonsplan for tiltaket i målestokk 1:500. denne skal som et minimum inneholde følgende info:

- Bebyggelsens plassering
- Kotehøyde OK gulv 1. etg i forhold til et oppgitt fastpunkt
- Møneretning
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser
- Parkeringsplasser
- Lekeplasser/grøntarealer
- Kart som viser trasé for vann- og avløpsledninger internt på eiendommen
- Areal for avfallshåndtering

- Eksisterende og nye koter for tomten

§ 2.1.2 Vegetasjon
Fremmede arter definert med høy økologisk risiko skal fjernes og fare for spredning skal unngås. Jmf Naturmangfoldlovens § 28 andre ledd.

§2.1.3 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt, med fordrøyning og eventuelt rensing før det ledes til resipient.

Vann som kan være forurenset eller andre forurensede væsker må ikke slippes i grunnen i området. Løsning med beregninger for lokal overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen.

§ 3. REkKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 3.1.1 Før igangsettingstillatelse for boligbygningene gis
Skal veien være regulert med fortau og være opparbeidet eller gjennomføring av opparbeidelsen være tilstrekkelig sikret.

§ 3.1.2 Før brukstillatelse for boligbygningene gis
Skal det, i henhold til innsendt situasjonsplan (jf § 3.4), være opparbeidet tilstrekkelig med parkering for boligen det søkes brukstillatelse for.

Skal lekeplass være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse anmodes etter 15.september skal dette være gjort innen 1. juli påfølgende år

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR.1)

§ 4.1.1 Boligbebyggelse, felt B1
Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus.

Hovedbygningen skal oppføres med saltak.

Gesimshøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 7 m over gjennomsnittlig planert terreng

Mønehøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Sekundærbygninger (f.eks. carport og bod) oppføres fortrinnsvis med saltak og takvinkel lik eller slakere enn hovedbygning. Sekundærbygninger kan oppføres med flatt tak eller pulttak. Det skal da foreligge en estetisk redegjørelse som vurderer bygningen i sammenheng med resten av bygningsmassen på eiendommen. Det skal utvises et kvalifisert formfaglig skjønn ved vurderingen.

Boder og carporter kan oppføres utenfor byggegrense dog ikke nærmere regulert vegmidte enn 8 m.

Grad av utnytting skal ikke overstige-BYA = 432m2

§ 4.1.2 Boligbebyggelse, felt B2
Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus.

Hovedbygningen skal oppføres med saltak.

Gesimshøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 7 m over gjennomsnittlig planert terreng

Mønehøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Sekundærbygninger (f.eks. carport og bod) oppføres fortrinnsvis med saltak og takvinkel lik eller slakere enn hovedbygning. Sekundærbygninger kan oppføres med flatt tak eller pulttak. Det skal da foreligge en estetisk redegjørelse som vurderer bygningen i sammenheng med resten av bygningsmassen på eiendommen. Det skal utvises et kvalifisert formfaglig skjønn ved vurderingen.

Boder og carporter kan oppføres utenfor byggegrense dog ikke nærmere regulert vegmidte enn 8 m.

Grad av utnytting skal ikke overstige-BYA = 400m2

Eksisterende bolig på eiendommen tillates ikke revet uten at det er foretatt en kvalifisert vurdering av bevaringsverdien for de bygningsdeler som evt stammer fra opprinnelig byggeår.

§ 4.1.3 Lekeplass
Lekeplass er felles for planområdet

Lekeplassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassen skal utstyres med gode sittemuligheter.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 5.1.1 Parkeringsplasser, felt P
Skal opparbeides som fellesparkering for området foruten for eksisterende enebolig.

Det tillates oppført carport som felles parkeringsanlegg med 1 plass per boenhet for B1 innenfor formålet.

Det tillates oppført felles carport med boder for B2 innenfor formålet. 1 plass per boenhet

Gjesteparkering skal være felles åpen parkeringsplass.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I – Planbestemmelser 4

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

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle 9

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

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 12

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

Kapittel 4. Handel 19

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur 19

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

§ 26. Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 24

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner 24

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6) 24
§ 28. Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7) 24

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål..... 25

§ 29. Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 25
§ 30. Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)..... 27
§ 31. Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)..... 29
§ 32. Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 29
§ 33. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) 29
§ 34. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3) 31
§ 35. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 33
§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)..... 33

Kapittel 8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8) 34

§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)..... 34

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene 46

Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)..... 46
Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5) 46
Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6) 47
Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)..... 47
Retningslinjer til § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)..... 47
Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 49
Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)..... 49
Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7) 49
Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)..... 50
Retningslinjer til § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 52
Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5) 53
Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)..... 53

VEDLEGG III – Definisjoner 55

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal vise:

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

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan inngås avtale om:

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

Krav til minste uteoppholdsareal gjelder for søknad om følgende tiltak:

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

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

Tomannsbolig	minst 300 m^2 MUA per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	minst 175 m^2 MUA per boenhet
Blokkbebyggelse	minimum 50 m^2 MUA per 100 m^2 BRA boligareal, og 20 m^2 per boenhet avsettes til lek

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

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

Vei

Den til enhver tid gjeldende veinorm skal følges.

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

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

Støyskjerming

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

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

Nedgravde avfallsbeholdere

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

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettstasjoner

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

Parkering

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

Navigasjonsinnretninger

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

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

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

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

§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

Unntak i gul sone

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

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

Unntak i rød sone

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

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

Rekrasjonsområder

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

Flom

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

Naturlige flomveier skal ivaretas.

Det skal tas hensyn til oppdaterte prognoser for økt intensitet og mengde nedbør som følge av endring av klima ved all arealplanlegging og nye tiltak.

Stormflo

Ved vedtak av reguleringsplaner, godkjenning av nye bygg, ombygging av eksisterende bygg, eller gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner i strandsonen til og med 2 meter over havet, skal følgende ivaretas:

a. Gulvnivå i 1.etg skal være på minst 3 meter over havet eller sikres for å hindre skade ved stormflo.
b. Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikres mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanntrenging.
c. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
d. Utomhusanlegg skal ligge minimum på 1,8 meter over havet. Brygger og badehus er unntatt fra dette kravet.

e. Private avløpssystem der laveste sluk ligger lavere enn 4 meter over havet tillates ikke med påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem, men skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

På områder som ligger mindre enn 3 meter over havet vil det, på grunn av fare for skade ved stormflo, ikke være tillatt å etablere nye bygninger eller kritisk infrastruktur som veier, avkjørsler, vannledninger og spillvannsledninger med særskilt fare for forurensning ved brudd. Noen installasjoner og byggverk må likevel tillates for å kunne fylle sin funksjon, for eksempel kaier, båthus, pumpehus eller toaletthus.

Ras, erosjon og skred

Ved reguleringsarbeid og søknad om tiltak, skal risiko for ras, erosjon, skred dokumenteres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt, med mindre utredning, kartlegging og dokumentasjon viser at det ikke finnes reell fare for ras, erosjon eller skred. Fare for at tiltaket kan utløse ras, erosjon eller skred i tilliggende arealer skal også vurderes.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas som en naturlig sikring mot skred, erosjon og ras.

Der sikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

§ 14. Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8)

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

§ 15. Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 8)

All vekst i persontransport skal skje med kollektiv, sykkel og gange. Reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk skal suppleres med en

trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

Ved regulering av byggeområder langs riks- og fylkesveiene bør gangvei og/eller sykkelvei for de respektive veistrekninger vurderes medtatt i reguleringsplanområdet. Ved regulering, samt ved søknad om tillatelse til tiltak, skal forurensningslovens krav til støyskjermingstiltak vurderes.

§ 16. Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)

Behovet for transport av masser inn og ut av ethvert område skal minimeres. Det skal ikke resultere i økt høyde eller gis terrengtilpasning som følge av masseutvidelse etter sprengning eller utgraving.

Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag. Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

Rene, naturlige masser skal gjenbrukes eller gjenvinnes. Overskuddsmasse må håndteres i henhold til forurensningsloven § 32.

Ved transport av masser inn eller ut fra et område, skal det dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk fremmedartsliste. Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av et område dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder.

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter, skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

For mindre reguleringsplaner og tiltak skal etablering av midlertidig anlegg og mellomlagring for bearbeiding av masser dokumenteres ved byggesøknad. For større reguleringsplaner skal dette dokumenteres ved innsendelse av komplett planforslag.

All levering av masser til andre områder skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

Fare for kvikkleireskred skal avklares i forbindelse med massehåndtering for søknadspliktige tiltak.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 4. Handel

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

Reguleringsplanforslag som inneholder etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet med en utnyttelse på mer enn 500 m2 BRA, skal suppleres med en utredning som:

a. vurderer behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstruktur i området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
b. redegjør for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikker adkomst for fotgjengere og syklister
c. viser klimafotavtrykket for utbyggingen. Beregning av klimafotavtrykk skal gjøres i henhold til kommunens veileder

Utredningen kan unnlates der alle punktene over er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan. Det må i slike tilfeller henvises til den spesifikke utredningen i overordnet plan.

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

§ 18. Klima- og energihensyn (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. Planforslag skal også redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og transportbehov i bygge- og anleggsfasen. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Nesodden kommune skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget slik at klimagassutslipp forbundet med terrengbearbeiding reduseres. Planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere sprenging, graving og masseforflytting.

Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg, bygg for tjenesteyting, eller i boligområder, skal det foreligge en plan for tekniske energiløsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Takarealer med overflate større enn 200 m2, og som ikke brukes som oppholdsarealer, skal etableres med grønne tak, solceller, solfanger eller andre miljøfremmende løsninger.

Klimagassberegninger

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

a. Utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
b. Søknad om oppføring av tre boenheter eller mer.
c. Søknad om oppføring av næringsbygg.
d. Søknad om riving av eksisterende bygg større enn samlet 200 m2 BRA, eller 300 m2 drifts- eller lagerbygg innen landbruk.
e. Søknad om større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720, og bør også leveres ved:

f. Vesentlige naturinngrep
g. Mindre samferdselstiltak
h. Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg
i. Ved vurdering av tilknytningsplikten for fjernvarme

Energiplan

Det skal lages en energiplan ved søknad om oppføring av næringsbygg, eller oppføring av tre boenheter eller mer. Med energiplan menes det her at planforslag skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Det skal vurderes om det er mulig å benytte overskuddsenergi og utveksle energi mellom aktører i området.

Ved regulering av all ny bebyggelse skal følgende forhold belyses i reguleringsplanforslag:

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

b. Valg av energibesparende løsninger i bygg
c. Tilrettelegging for energieffektive løsninger, herunder plassering og utforming av bygningene

Miljøoppfølgingsplan

Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal forklare hvordan følgende miljø- og klimahensyn blir ivaretatt:

a. Tidsbegrensning av daglig byggevirksomhet for å ta hensyn til de nærliggende beboernes livskvalitet
b. Plan for anleggstransport for å redusere mengde trafikk til og fra området
c. Parkering i anleggsperioden
d. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet
e. Grunnarbeider, massetransport og massedeponering
f. Krav til avfallsreduksjon og avfallshåndtering, anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet samt avbøtende tiltak
g. Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og biologisk mangfold, samt hindring av spredning av fremmede arter
h. Miljøtilstanden til påvirkede vannforekomster

§ 19. Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

Naturmangfoldlovens kapittel II gjelder ved all reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Det skal gjøres særskilte vurderinger for å ivareta områder som omfattes av forskrift om prioriterte arter, jf. naturmangfoldlovens § 23 og forskrift om fremmede organismer, og utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldlovens §§ 52-56 og byggteknisk forskrift § 9–4.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Se retningslinjer for definisjonen av hule eiker.

§ 20. Vann og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)

Inngrep i vann og vassdrag er ikke tillatt. Med inngrep menes ikke åpning av bekker eller restaurering av myr- og våtmarksområder.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det

opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved kryssing av veier. Dette krever særskilt søknad. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker som hovedregel gjenåpnes.

For reguleringsplaner som omfatter hele eller deler av vassdrag, eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag, skal reguleringsplanforslaget inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, jf. Vannressursloven § 11.

Arealplanlegging for nye inngrep og ny aktivitet må vurderes etter unntaksbestemmelsen i vannforskriften § 12.

§ 21. Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Langs vassdrag, våtmark (f.eks. myr, sumpmark) og bekker, skal det tas særlig hensyn til naturmangfold. I dette området skal naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Det skal særskilt tas hensyn til kantvegetasjon og dens økologiske funksjon for å sikre et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan kommunen kreve konsekvensutredning som sikrer at hensynene i bestemmelsen ivaretas.

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, andre byggverk, varige eller midlertidige konstruksjoner nærmere enn 15 meter fra elver, bekker og flombekker. For andre vassdrag og våtmark, slik som myr, tjern og dammer, er grensen 30 meter. Byggegrensene gjelder ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdrag og våtmark, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdrag og våtmark.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 22. Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger skal ivaretas og styrkes. Stedstypisk vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig.

Viktige trær, trerekker, alleer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Fremmede arter skal unngås.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Dette gjelder så vel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

Ved reguleringsplanlegging til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og grønnstruktur, skal forslag til detaljregulering inneholde en kartlegging av busk- og trevegetasjon. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje. Marksikringsplan skal ligge til grunn for bevaring av vegetasjon.

Tiltakenes påvirkning på tilgrensende naturområder (grønne lunger, nesoddmarka, grøntkorridorer mv), skal inkluderes i planforslag. Eksisterende registreringer av det biologiske mangfoldet skal oppdateres.

§ 23. Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Turstier, smett og snarveier skal opprettholdes og vedlikeholdes, eventuelt erstattes med nye stier. I strandsonen skal trasé for kyststi ivaretas. Hvis ikke dette er mulig, skal det lages erstatningstrasé med tilsvarende eller bedre opplevelsesverdier.

§ 24. Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Områdets karakter (herunder natur, landskap og friluftsliv) skal vektlegges og ivaretas i størst mulig grad. Det skal settes strenge krav til bygningers plassering slik at forstøtningsmurer og kunstige fyllinger unngås, samt at terrengforhold blir ivaretatt.

Åsprofiler, høydedrag og landskapssilhuetter skal ivaretas. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

Ved regulering kreves det en helhetlig 8 for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas. Det skal også redegjøres for om endringer i landskapet kan forårsake fremtidige naturskader, også sett i lys av klimaendringene.

§ 25. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og

sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grøntområder, 100-metersskoger og grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

§ 26. Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Hensyn til friluftsliv skal vektlegges ved behandling av reguleringssaker og andre tiltak. Statlig sikrede friluftsområder er områder som skal forvaltes for allmenhetens friluftsinteresser. Det tillates kun tiltak som fremmer friluftsliv, for eksempel oppgradering av stier og installasjoner som vil gi en bedre friluftsopplevelse.

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

Bebyggelsen skal tilpasses landskap og terrengform og eksisterende bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform og material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget, og planerte flater tillates kun der det naturlige terrenget legger til rette for dette. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Svalganger kan i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og med hensyn til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate eller plass.

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

§ 28. Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Reguleringsplanforslag skal inneholde en registrering av alle kulturminner og kulturmiljøer i planområdet, samt en oppdatering av eksisterende registreringer. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal ivaretas. Bestemmelsene omfatter også hensyn til kulturlandskap. Registreringsområdet skal omfatte hele planområdet. Det skal vektlegges helhetlig styrking og bevaring av områder med flere kulturminner, hvor disse samlet utgjør et kulturmiljø.

Fylkeskommunen er regional fagmyndighet for kulturminner, og reguleringsplaner skal oversendes fylkeskommunen for en vurdering av forholdet til kjente kulturminner og potensialet for funn av ukjente automatisk fredete kulturminner.

Forhold til reguleringsplaner

Der det er vedtatt bestemmelser som ivaretar kulturminnehensyn i reguleringsplaner utover det som spesifiseres i kommuneplanens arealdel, skal bestemmelsene i reguleringsplanen gjelde. Dette gjelder for alle typer bestemmelser, inkludert hensynssoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål, m. m.

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

For kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer kan kommunen avslå søknad om riving. Kommunen kan avslå søknad om riving av steingjerder, murer, tekniske installasjoner, veifar, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget.

Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.

Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

§ 29. Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

a. All utvikling innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal bygges etter prinsippet innenfra-ut.
b. Utviklingen av Tangen og Fagerstrand skal begge skje på helhetlige måter. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone H810_2 - 13, før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til

sentrumsformål, med hensynssone H810_1. Innenfor vekstområdet Tangen og Fagerstrand gjelder ikke hensynssone H810 når det foreligger vedtatt reguleringsplan. Planer som allerede har hatt oppstart omfattes ikke av bestemmelsen.

c. Innenfor begge områdene avsatt til sentrumsformål skal områdeutnyttelsen være minimum 60 % og maksimum 80 %. Innenfor ytre vekstgrense, er områdeutnyttelsen på maks 60 %.
d. Ved regulering skal det tilrettelegges for blandete formål (herunder forretningsformål) i 1. etasje. I forretningsformål inngår også tjenesteyting rettet mot private sluttbrukere. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
e. Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.
f. I nye områder innenfor sentrum eller ved omfattende fornyelse av eksisterende sentrumsområde skal det være ett eller flere sentrale møtesteder med høy fysisk og sosial kvalitet.
g. Gesims- og mønehøyder for sentrumsområdene skal fastsettes i reguleringsplan.
h. Uterom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt struktur for gangforbindelser og kollektivholdeplasser. Gangakser skal lede til og gjennom sentrale uterom. Uterommene skal ta utgangspunkt i viktige utsyn eller siktlinjer til omgivelser og kulturminner.
i. Nye kjøreveier skal som hovedregel planlegges som gater, med god tilrettelegging for sykkel og gange.
j. Ved utbygging av nye sentrumsområder skal parkering være løst i fellesanlegg som legger til rette for sambruk og bildeling. Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsstrategi og parkeringsnorm skal legges til grunn i planleggingen.
k. Ved regulering skal det gjøres en vurdering av muligheten for å etablere bilfrie gater.
l. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedveinettet.
m. Det skal legges til rette for god og tilstrekkelig sykkelparkering.
n. I alle plansaker skal korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige mål, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

o. Det skal ikke plantes fremmede arter, inkludert parklind og sølvlind, eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.
p. Blågrønn faktor (BGF) skal vurderes ved utarbeidelse av planer.
q. Minimumskrav til uteoppholdsareal:

Bebyggelse	**Minimumskrav til uteoppholdsareal**
Alle boliger innenfor sentrumsformål	minimum 20 m^2 MUA per 100 m^2 BRA boligareal; 10 m^2 per boenhet avsettes til lek.

Minimum 80 prosent av MUA skal være fellesareal.

Minimum 30 prosent av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Frikjøpsordning

Parkeringsplasser: Frikjøp kan vurderes i forbindelse med nye tiltak, både for bolig- og næringsvirksomhet, dersom det er etablert felles parkeringsløsning. Frikjøp kan vurderes ved søknad, dersom det ikke er mulig å løse parkering på tilfredsstillende måte i nye prosjekter, både for bolig og næringsvirksomhet.

§ 30. Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved regulering skal det gjøres en vurdering av behovet for sosiale boformer. Det skal også gjøres en vurdering av variasjon i boligtyper, boligstørrelse, eierform og pris. Utbyggingsavtaler skal, i nødvendig utstrekning, benyttes for å sikre denne variasjonen.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om sosiale boformer.

Fritidsboliger i områder som er regulert til boligformål kan konverteres dersom rekkefølgekrav og andre krav i plan er ivaretatt og det kan dokumenteres at kravene for vann, avløp og vei/atkomst er tilfredsstillende ivaretatt i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.

Fritidsboliger i områder som ikke er regulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen, må detaljreguleres med blant annet ROS-analyse, dersom den enkelte eiendom skal bruksendres. Kravene for vann, avløp og vei/atkomst skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift.

Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Det tillates heller ikke tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger eller plattinger og liknende. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Unntak: Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus og brygger tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

Bestemmelser for bestemte områder

Nesodden kirke

Det skal settes av en skjøtselsone på inntil 40 meter bredde langs formålsgrensen for fremtidig grav og urnelund, som skal sikre gode lysforhold og en estetisk ramme rundt kirkegården.

Jaerveien 56-64 (gnr. 12 bnr. 7, 9, 10, 30, 26, 21, 33 og 85)

Det tillates inntil 20 % bebygd areal (BYA) på den enkelte eiendom. Det kan kun etableres småskalanæring som for eksempel mindre håndverksbedrifter og bedrifter med store lagerflater og få ansatte i forhold til areal. Virksomhetene skal ikke skape mye biltrafikk eller konkurrere med handels- og servicevirksomhetene i kommunesenteret.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

a1, a2, a3: I områdene skal liten utvikling skje. Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre tilbygg. Utvidelse av fritidsbebyggelse tillates ikke.

b1: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5 boliger pr dekar.

c1, c2, c3, c4: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5–0,6 boliger pr dekar.

d1: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,5–1,0 boliger pr dekar.

e1, e2: Det tillates kun bruksendring av fritidsbebyggelse og mindre grad av fortetting med forsiktig innpassing av bygg. Områdene skal ha en utnyttingsgrad på 0,8–1,0 boliger per dekar.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

§ 31. Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

I området avsatt til fritidsbebyggelse, Ildjernet, tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder anleggsbrakker, campingvogner, båtopplag og lignende, tillates ikke.

§ 32. Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

N2, Tangen Trelast. Bebygd areal (BYA) for næringsområde skal ikke overstige 30%.

N3, Løes – nord for Nesoddparken. Det skal tas spesielt hensyn til den registrerte naturtypen som omfatter all skog innenfor området. Alle eiketrærne i området skal forvaltes i henhold til forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Tiltak som fremmer friluftsliv og opplevelseskvaliteter vil kunne tillates når disse ikke forringer den registrerte naturtypen.

§ 33. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

§ 33-1. LNF - Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

a. Det er kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
b. Ved tiltak som er eksponert mot sjøen, skal fjernvirkningen vurderes.
c. Det tillates stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
d. Tiltak skal plassers slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, passer best mulig inn i kulturlandskap og bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.
e. Det tillates ikke fradeling og arealoverføring av boenheter som inngår i tunet.
f. Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at det er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra tidligere ikke er mer enn én boenhet på eiendommen.

g. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.
h. Det tillates med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
i. Det ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
j. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-2. LNF - Areal for spredt boligbebyggelse

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke nye boenheter eller boliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer og oppføring av tilbygg på eksisterende boligbebyggelse. Det er også tillatt med oppføring av garasje og uthus til bolig. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m2. Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minst 36 m2 for bygging av garasje.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

h. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-3. LNF - Areal for spredt fritidsbebyggelse mv.

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det tillates ikke oppført nye fritidsboliger i området.
d. Utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt med fasadeendringer. Det er tillatt med mindre tilbygg på maksimalt 20 m^2. Et slikt tilbygg kan bare oppføres én gang, regnet fra det tidspunkt Kommuneplan 2018-2042 ble stadfestet (08.06.2020). Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 10 %-BYA. Samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100 m^2.
e. Ingen tiltak skal være eksponert mot sjøen.
f. Det er tillatt med tilkobling til privat og offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med den til enhver tid gjeldende overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
g. Det er ikke tillatt med tiltak på badehus. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates heller ikke. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
h. Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått. Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

§ 33-4. LNF - Areal for spredt næringsbebyggelse mv.

a. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
b. Det er ikke tillatt med fradeling og arealoverføring i området.
c. Det er maksimalt tillatt med et bebygd areal på 20 %-BYA, og et maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på 350 m2.
d. For gnr. 25 bnr. 1, Gaupa, er det krav til regulering før tiltak kan gjennomføres. Området skal kun benyttes til bygging av tretopphytter og drift tilknyttet dette.

§ 34. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3)

§ 34-1. Farled

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

§ 34-2 Friluftsområder

1. I friluftsområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
2. Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
3. Småbåthavner skal være åpne for allmennheten. Ved særskilte grunner kan det tillates at småbåthavnene stenges for åpen ferdsel.
4. I ferdselsområder er det tillat med tiltak som fremmer og støtter opp bruken av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe natur- eller kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.
5. Fritidsfartøy og løsøre (herunder båter, kajakker, seilbrett, padlebrett og lignende) skal sikres slik at de ikke kan synke, slite seg eller utgjøre en forurensningsfare jf. forurensingsloven § 6.
6. Etablering av nye bryggeanlegg eller moloer med flyteelementer av ubeskyttet isopor (EPS) som kan utgjøre en forurensningsfare er forbudt, jf. forurensingsloven § 6.
   Unntak:
   - Badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten, og som ikke forringer kulturminneverdier.
   - Fasadeendringer som ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og som ikke forringer kulturminneverdier.
   - Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som benyttes til kulturell aktivitet, for eksempel konsert, forestilling, utstilling, som ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv jf. pbl. § 30-5 og som ikke forringer kulturminneverdier.

§ 34-3 Naturområder

1. I naturområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jfr. pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også bøyer/moringer, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Ved tiltak i

områder som grenser til naturområdene skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdene ikke tar skade.

2. Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert
3. Bløtbunnsområder er spesielt sårbare for mudring og forstyrrelser av sjøbunnen. Inngrep eller bruk i vannflate, vannsøyle eller bunn som kan forringe, skade eller ødelegge bløtbunnsområder er ikke tillatt.
4. Oppdrett tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg. Alle tiltak er søknadspliktige.

   Unntak:
   - Skjøtsel i henhold til skjøtselsplaner godkjent av kommunen eller Statsforvalteren.
   - Enkle tilretteleggingstiltak for Kyststien.

Ved søknad om tillatelse til tiltak i og langs strandsonen skal utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie.

§ 35. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Det tillates ingen tiltak etter pbl. 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 innenfor områdene. For underformål turdrag, naturområde og friområde gjelder i tillegg disse bestemmelsene:

§ 35-1 Grønnstruktur-turdrag

Områdene skal være åpne for allmennheten. Kun tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking og skilttavler kan tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsloven § 35.

§ 35-2 Grønnstruktur-naturområde

Området skal ha fri utvikling. Inngrep eller tiltak på eller i grunnen, utover skilting og vedlikehold av stier, tillates ikke.

§ 35-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.

§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til arealformålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse, kreves det regulering. Det stilles krav til reguleringsplan i alle områder for fremtidig idrettsanlegg.

På eksisterende idrettsanlegg som ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur, kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, c, e, f, i og j, uten detaljregulering. Tiltak som kan gjennomføres er vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, fasadeendringer, riving av tiltak, oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, plassering av skilt- og reklameinnretninger, og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Kapittel 8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H110_1 Sikring nedslagsfelt drikkevannsområde

Hensynssonen skal sikre rent drikkevann til nesoddens befolkning.

Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevannet. Dette gjelder spesielt tiltak som kan føre til erosjon og avrenning av forurensede masser eller tilførsel av næringsrikt jordsmonn til drikkevannet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, søppeldeponering, massedeponering og høstpløying er derfor ikke tillatt.

H350_1 Univar

Hensynssone skal ivareta sikkerhet «sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko». Hensynssonen kan fjernes dersom virksomheten eller andre tilsvarende virksomheter opphører.

H550 Bevaring kulturlandskap

Tiltak som forringer det helhetlige kulturlandskapet er ikke tillatt. Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturhistoriske og landskapsmessige verdier. Ved regulering kreves en helhetlig landskapsanalyse for området.

a. Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbilde.

b. Mellomlagring av masser, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde krever reguleringsplan før gjennomføring.
c. Ved søknad om tiltak på bygninger, inklusive tilbygg og påbygg, og på eksisterende bygg innenfor hensynssonen, må det vektlegges at endringer tilpasses landskapet rundt og eksisterende bebyggelse.
d. Søknader om tiltak som omfatter SEFRAK-registrerte bygg skal oversendes til antikvarisk myndighet.

Følgende områder skal bevares som kulturlandskap:

- Jordbrukslandskapet ved Røer/Løes
- Jordbrukslandskapet langs Agnorveien
- Jordbrukslandskapet langs Fundingrudveien

H560 Bevaring naturmiljø (Nesoddmarka)

Hensynssone H560_1 skal ivareta Nesoddmarka, for å sikre:

- tilgang til et større, sammenhengende friluftsområde for befolkningen
- tilstrekkelig store leveområder for arter
- områder med svært viktig biologisk mangfold
- økologiske tjenester som flomdemping og rent drikkevann

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt.

Unntak:

- Tiltak i landbruk i tråd med LNF, jf. kommuneplanens bestemmelser § 32-1.
- Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
- Offentlige infrastrukturanlegg som hovedveger, vann- og avløpssystemer, kraftledninger mv.
- Fasadeendring og innvendig bruksendring i eksisterende bygningsmasse.

H560_2 til 560_23 Bevaring naturmiljø

Disse hensynssonene skal ivareta områder med svært viktig naturmangfold i kommunen. Dette er en viktig oppfølging av kommunedelplan for klima og biomangfold (KOB).

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om hensynssonene for bevaring naturmiljø.

H560_2: Lagveien

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «Rik sumpskog» som er sterkt truet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_3: Bratli

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurt-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog» og «rik rasmarkslindeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_4: Steinerskolen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurteikeskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog» og «rik sump- og kildeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_5: Ursvik

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_6: Bergerskog I

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «rik blandingskog i lavlandet» og «hule eiker». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_7: Bergerskog II

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_8: Berger

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «gammel lågurtgranskog», og «rik gransumpskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_9: Bergerbanen

Hensynssonen rundt Bergerbanen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er tiltak som tilrettelegger for idrett og friluftsliv, dersom dette ikke skader naturverdiene. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_10: Sandaker

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_11: Solberg

Hensynssonen skal ivareta naturtypen hagemark med flere gamle trær og rødlistede arter. Området har regional verdi. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_12: Sørby I

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er vedlikehold av vei. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_13: Sørby II

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_14: Nesodden kirke

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området, med bl.a. edellauvskog, naturbeitemark, gamle, grove eiker og et rikt fugleliv. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_15: Rud/Loftu

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området. Det er flere viktige naturtyper innenfor avgrensningen. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_16: Ommen

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området, samt rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

560_17: Granerudstøa

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «semi-naturlig eng» og «lågurtalm-lind-hasselskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_18: Buksedammen

Hensynssonen skal ivareta dammen som en viktig amfibielokalitet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_19: Solbakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «lågurtfuruskog», «frisk lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog», «gammel furuskog med liggende død ved», «lågurtalm-lind-hasselskog», «rik edellauvskog» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i borenomoral sone».

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_20 Ildjernet

Hensynssonen skal ivareta det nasjonalt viktige biologiske mangfoldet, med mange rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet.

H560_21 Ursvik

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_22 Blylaget

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_23 Tangen

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_24 Skoklefallsletta

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtedellauvskog, «hagemark» og «frisk rik edellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i

terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_25 Nord for Storebakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtgranskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_26 Kavringstrand til Håkonkastet

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtalm-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog», «gammel furuskog med gamle trær», «gammel grandominert naturskog» «frisk lågurtedellauvskog», «rik blandingsskog i lavlandet» og «gammel granskog med liggende død ved» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_27 Hellviktangen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «eng-aktig sterkt endret fastmark», «semi-naturlig eng» og «lågurtfuruskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_28 Vesleskauen

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «hule eiker» og «svartor-sumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_29 Fjordvangen brygge nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «frisk låurtedellauskog» og «hule eiker» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper,

DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_30 Sefjell

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtospeskog», «gammel lågurtgranskog», «hule eiker» og «frisk lågurtedellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_31 Vest for Rudstranda

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_32 Jaer

Hensynssonen skal ivareta amfibiedam og etablert blomstereng/slåtteeng innenfor hensynssonens avgrensning. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_33 Fagerstrand strandsone

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» og naturtypen «semi-naturlig eng» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_34 Strandlia

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er

ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_35 Gjøfjell kirke

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker» og «lågurteikeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_36 Agnorbekken/Labråtan

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «flomskogmark», «gammel granskog med liggende død ved», «lågurtfuruskog», og dammen som er plassert innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_37 Store Rud

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «hule eiker» og gammel lågurtospeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_38 Ildjernet Vest

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rikt strandberg» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_39 Perstelia vest

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og

vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_40 Storsteila nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «svært tørkeutsatt sørlig kalkberg» nord på øya innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_41 Storsteila syd

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H570 - Bevaring kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg og det helhetlige bygningsmiljøet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

Historiske veifar skal søkes bevart bevares. Kommunen kan avslå tiltak som forringer veiens historiske kvaliteter.

Videre gjelder disse bestemmelsene i H570:

1. Kommunen kan avslå søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse
2. Nye tiltak på eiendommer skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
3. Påbygg tillates ikke. Tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbakeføring til opprinnelig eller historisk situasjon, på dokumentert

grunnlag. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger i området.

4. Nødvendig utskiftning og fornyelse av opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som f.eks. vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun skje når bygningsdelene ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig utskiftning og fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
5. Opprinnelig intern sti og veistruktur og eldre opparbeidet hage eller parkareal, inkludert verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal søkes bevart bevares.

H710 – Båndlegging

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke settes i gang tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre en ny regulering.

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen ligger over arealer som er vernet etter naturmangfoldloven og har en egen forskrift.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes til regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14.

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Hensynssonen angir også områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Unntak gjelder tiltak for samferdsel og offentlige formål. Innenfor område med felles planlegging med vedtatte reguleringsplaner, gjelder ikke hensynssone H810.

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Krav til universell utforming er lovfestet og betyr i denne sammenhengen at bygninger og utearealer skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle. Det innebærer blant annet å unngå fysiske barrierer som hindrer deltakelse og sosialt liv. Universell utforming skal også vektlegges ved oppgradering av etablerte boligområder i forbindelse med utskifting av ledningsnett, vedlikehold av trafikkområder etc.

a. Prinsippet om universell utforming bør ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Den til enhver tid gjeldende strategi for universell utforming i Nesodden kommunes skal legges til grunn i planarbeidet.
b. Universell utforming bør være et grunnleggende prinsipp i all planlegging. I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.
c. Utforming av bygg og utearealer bør ivareta forhold til personer med nedsatt funksjonsevne, herunder bevegelse, orientering og miljø, slik at de bygde omgivelsene kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig, både ute og inne, uten behov for spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
d. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
e. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og heiser fra parkeringsanlegg bør være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
f. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001, eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn.

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

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder og tettstedsnære naturområder.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdommens kommunestyre, skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)

Beplantning bør være bie- og humlevennlige planter og gjerne bær- og fruktplanter. For bestemmelser om terreng og vegetasjon se § 19 og 21.

Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element, herunder bruk av grønne tak, naturlig vegetasjon, dammer og vannspeil. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne.

Retningslinjer til § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)

Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

Hovedregelen er at masser skal forbli innenfor tiltaksarealet/prosjektområdet så langt det er mulig. Tiltakshaver må på etterspørsel fra kommunen kunne dokumentere at man har vurdert mulighetene for å oppnå massebalanse innenfor tiltaksarealet/prosjektet.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter).

Hvis masser med fremmede skadelige arter skal mellomlagres eller flyttes, må det gjøres en risikovurdering med tanke på spredning, og om det eventuelt må gjøres tiltak for å hindre slik spredning. Dersom det i et prosjekt likevel oppstår utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Håndtering av overskuddsmasser, der stedegen håndtering (massebalanse) ikke er mulig

Dersom massebalanse ikke er mulig, skal all deponering eller mellomlagring kun skje på arealer godkjent for formålet, og være hjemlet i lov. Områder med høye naturverdier eller viktige økosystemfunksjoner kan ikke godkjennes for deponering eller mellomlagring.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter). Dersom det i et prosjekt likevel oppstår

utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. All håndtering av overskuddsmasser, i alle typer prosjekter, skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

For mindre mottak av masser kan det gis dispensasjon fra kommuneplanen etter søknadsbehandling (jf. plan- og bygningsloven kapittel 19). Dispensasjon bør kun brukes unntaksvis, for eksempel dersom behovet er akutt, det vil ta for lang tid å få regulert området og området er egnet til formålet og har liten grad av konflikt med andre hensyn og interesser. Det kan ikke gis dispensasjon for større tiltak, jf. plankravet som ligger i plan- og bygningsloven § 12-1 uavhengig av kommuneplanens bestemmelser, med mindre det foreligger særlige grunner.

Deponering av forurensede masser

Deponering av masser skal alltid være siste utvei, og kun utføres dersom andre alternativer er vurdert.

Deponering og mellomlagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet og i tråd med gjeldende lover

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag.

Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

Rene, naturlige masser skal gjenbrukes eller gjenvinnes. Overskuddsmasse må håndteres i henhold til forurensningsloven §32.

Ved transport av organiske masser inn eller ut fra området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av fremmede arter.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder. Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg,

bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

For mindre reguleringsplaner og tiltak, skal etablering av midlertidig anlegg og mellomlagring for bearbeiding av masser dokumenteres ved byggesøknad. For større reguleringsplaner skal dette dokumenteres ved innsendelse av komplett planforslag.

All levering av masser til andre områder skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Hule eiketrær, slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

Fra forskriften: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog.»

Bevaring av eiker innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon skal det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget. Det forutsettes at nye bekkeløp dimensjoneres til å ta unna flomvann. Gjenåpning av bekkelukkinger skal ikke øke flomfaren for omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt

dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20. Oppdatert datasett med Kulturminner, som kan lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak nær kjente kulturminner skal oversendes fylkeskommunen, samt alle tiltak i uregulerte områder. For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner skal alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner legges fram for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom kulturminnemyndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, ansees dette som avklart. Tiltak innenfor alle reguleringsplaner eldre enn 2005 må oversendes fylkeskommunen for vurdering av kulturminnehensyn, både for kjente kulturminner og en vurdering av behov for arkeologiske registreringer for å påvise hittil ukjente kulturminner. Eksempler på tiltak som skal oversendes er tilbygg på eksisterende boliger, utbedring/anleggelse av veier og turløyper, eller etablering av parkeringsplasser, renseanlegg, verandaer, plattinger, skjul, drivhus o.l. eller søknader om å dele og selge eiendom.

Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretning og tjenesteyting. De er underlagt krav om felles planlegging og innenfra- ut prinsippet.

Levende sentrum

- Det skal tas hensyn til solforhold, for å gi attraktive bo- og uteområder.
- Byrom (plasser, allmenninger, gater og parker) som er tilstøtende et planområde skal særskilt vurderes i reguleringsarbeidet for å ivareta helheten i sentrumsområdet.
- Det gis anledning til å møblere i gågater, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.
- Sentrumsområder skal tilstrebes å være bilfrie og tilrettelegge for trygge gang- og sykkelforhold.
- Bebyggelsen skal utformes slike at det oppnås variasjon. Lange fasadeløp skal brytes gjennom fasadesprang, relieffvirkning, bruk av ulike materialer o.l..

Vertikal variasjon i fasader kan være ønskelig for å bryte opp høyde og volum på bygninger.

- Uteservering og annen privat aktivitet i sentrum skal tilpasses sentrums funksjon og allmennhetens tilgjengelighet, og krever særskilt tillatelse.
- Inngjerding av uteservering bør unngås.

Estetikk og utforming

- Bestemmelser i den enkelte reguleringsplan skal definere maksimale høyder, % BRA og % BYA innenfor ulike sentrumsområder
- Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.

Skilt og reklameinnretninger

- Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske hensyn, både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.
- Frittstående reklame tillates ikke dersom denne ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- Skilt og reklame i form av lyskasser, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt.
- Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering av skilt og reklame slik at denne ikke vil være til hinder for ferdsel.
- Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.
- Kommunen kan innenfor hele sentrumsområde kreve utarbeidet skilt- og reklameplaner for enkelte eiendommer.

Parkering

- Det oppfordres til etablering av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring. Ved planlegging av dette, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn parkeringsnormen for bolig og næring samlet tilsier.
- Parkeringsanlegg skal vurderes lagt under bakken.
- Utforming og plassering av parkeringsanlegg, herunder også sykkelparkering, måikke hindre fremkommeligheten i offentlige rom.

Vegetasjon

- Eksisterende trær bør bevares i så stor utstrekning som mulig.
- Etablering av vegetasjon på åpne plasser skal vurderes. Dette for å øke trivsel og redusere potensial for oversvømmelser.

- Det skal fortrinnsvis benytte arter som ikke er allergifremkallende.

Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

- Alle bygninger som er SEFRAK-registrert skal som hovedregel bevares.
- Ved behov for vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjoner skal bevares.
- Bevaringsverdige bygningsmiljøer kan sette begrensninger for nye tiltak.
- Ved søknad som berører en bygning eller et bygningsmiljø med bevaringsverdi skal det vurderes om det skal kreves dokumentert med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto.
- Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense utbygging i resten av kommunen. 80 % av den samlede boligveksten skal tas på Tangenåsen og Fagerstrand. Grendene skal samlet sett kun ha en vedlikeholdsvekst på 20 %. Utbygging i enkeltgrendene må derfor ses i sammenheng med hverandre.
- Kommunen skal styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre.
- Senterområdene skal gis en variert funksjonssammensetning. Ved lokalisering av kommunale tjenester skal man være bevisst en slik sentrumsstruktur, og vurdere om dette er mulig å etablere i senterområdene.
- Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Nesoddens særpreg med grønne landskaper skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

Retningslinjer til § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Sosiale boformer

Å legge til rette for sosiale boformer bygger opp under kommunens mål om å føre en inkluderende og bærekraftig arealpolitikk, strategien aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming og den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet». Sosiale boformer er boliger som har større grad av deling og nabofellesskap enn vanlige boliger. Dette vil bidra til variasjon og mangfold i boligbyggingen på Nesodden, redusere ensomhet, gi økt trygghet og i stor grad bidra til bærekraftsmålene gjennom delingsøkonomi grunnet fellesskapsløsninger og integrering.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

Disse bestemmelsene gjelder bare for spesifikke områder i kommunen. De ulike bestemmelsene er tilegnet hver sin bokstav, og hvert område bestemmelsen gjelder for, er tilegnet et siffer. Dette gjør det mulig å finne ut hvilken bestemmelse som gjelder for et gitt område i kartet. For en oversikt over hvor i kommunen disse områdene ligger, se vedlegget «Revidering av §30 – illustrasjonskart».

Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet. Arealintensiv virksomhet (a og b-lokalitet), herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning, innenfor vekstområder. Arealkrevende varehandel (c-lokalitet), for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, skal lokaliseres der det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

A-lokalitet er sentrumsområde med høy intensitet av ansatte og besøkende og hvor tilgang til lokalitetene med bil er sekundær. Forbildet for en slik lokalitet er kontorer med mange ansatte og/eller besøkende med lav bilavhengighet. A-lokasjon er arbeidsplassintensive virksomheter med god lokal tilgjengelighet og streng parkeringsnorm og høy boligdekning med god tilgjengelighet for gående og syklende.

B-lokalitet har høy intensitet av besøkende og ansatte, godt tilgjengelig med offentlig transport og med rimelig tilgang med bil.

C-lokalitet har optimal tilgjengelighet med bil og ingen krav til offentlig transport og er arealkrevende næring tilegnet transport- og industrivirksomhet.

Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonene H560_2 til H560_23 er lagt over naturtyper som er kartlagt som «svært viktig» og «viktig». Lokalt viktige naturtyper forutsettes forsvarlig håndtert i reguleringsplaner og byggesaker, jf. Naturmangfoldloven. Vurderingen av hvor viktig en naturtype er avhenger blant annet av hvor stor artsrikdom området har og hvor sjeldne artene som lever der er.

Det legges ikke begrensninger på normal skjøtsel av vegetasjonen eller normal landbruksdrift, med mindre annet lovverk legger føringer for dette. I områder med eik og i

andre verdifulle skogsområder, bør stokker og greiner (død ved) bli liggende og området få utvikles fritt. Store eiketrær kan med fordel fristilles, altså at kratt mm rundt fjernes for å få gode lysforhold. Tiltak må ikke gjøres innenfor «dryppsonen», hhv. radiusen til trekronen, da det vil skade røttene. Fjerning av fremmede arter fra området vil være svært positivt.

VEDLEGG III – Definisjoner

Bileilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Blokkbebyggelse er betegnelse på bygninger som er høyere enn 2 etasjer og med 4 enheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus unntatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på en boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter og vertikale naboskiller.

Blågrønn struktur er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

Boligbygning defineres av Standard for bygninger / Matrikkelen punkt 1: Bolig.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Byggeområder er områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Enebolig er en frittliggende bolig uten felles naboskiller som er beregnet på én husstand.

Friluftsområde er naturpregede områder, i eller utenfor bebygde områder, som er tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter.

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

Frittliggende blokkbebyggelse kan være punkthus, stjerneblokk eller skiveblokk. Lameller er skiveblokker plassert tilnærmet parallelt. Punkthus og stjerneblokk har en sentral adkomstkjerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerner.

Generasjonsbolig/generasjonsleilighet er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven og skal forstås som en bolig for to generasjoner i samme familie.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet er næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.

Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Hybelleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Høyhus er en frittliggende blokk på 12 etasjer eller mer.

Høyblokk er en bygning med 4 eller flere enheter og flere enn 4 etasjer. Sammenhengende blokkbebyggelse er bygårder/leiegårder som ofte er en del av kvartaler eller karreer i en bystruktur.

Intensive grønne tak (takhager) skal tåle menneskelig opphold og ferdsel. Intensive grønne tak kan ha varierende jorddybde tilpasset ulike stauder, busker og trær som taket beplantes med.

Kjedehus er to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg, ofte garasje eller bod.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter anses ikke som konsentrert småhusbebyggelse.

Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter, inntil 4 etasjer. Korsdelte firemannsboliger med felles adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

Naturtyper er en ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der. Det kan også være spesielle naturforekomster, som dammer, åkerholmer eller lignende, samt spesielle typer geologiske forekomster.

Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke med vertikalt skille, skillevegg mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Småhus er boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger.
Eneboliger i rekke/kjede regnes som småhus.

Selvstendig boenhet er der leilighet er en egen boenhet.

Prioriterte arter er arter med et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

Påbygg er utvidelse av en bygning i høyden, for eksempel ved bygging av en ekstra etasje.

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet eller bruksenhet som har egen separat inngang, kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige tilleggsrom og som er fysisk adskilt fra hovedboligen/annen boenhet. Sekundærleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Sjøområder er friluftsområde i sjø, enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel.

Statlig sikret friluftsområde er friluftslivsområder som kommunene og staten i samarbeid har sikret for allmennhetens friluftsliv.

Tetthetsfaktor defineres som forholdet mellom antall boliger og områdets totale areal.

Terrasseblokk er en terrassert boligblokk hvor etasjene er avtrappet slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av leiligheten under.

Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng der bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plannivå har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tilbygg er utvidelse av en bygning sin grunnflate, for eksempel i form av en vinterhage.

Treleddsstrategien er en strategi som Norge har innført for overvannshåndtering. Ulike tiltak skal:

1. redusere og forsinke avrenning gjennom infiltrasjon til grunnen
2. forsinke avrenning gjennom fordrøyning
3. sikre trygg avledning til nærmeste bekk eller vann

Vedlikeholdsvekst er den boligbyggingen og rehabiliteringen som skal skje utenfor prioriterte vekstområder for å sikre gode og stabile bomiljø.

Vekstgrense er en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 09.07.2024

Eiendomskart for eiendom 3212 - 29/913//43

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

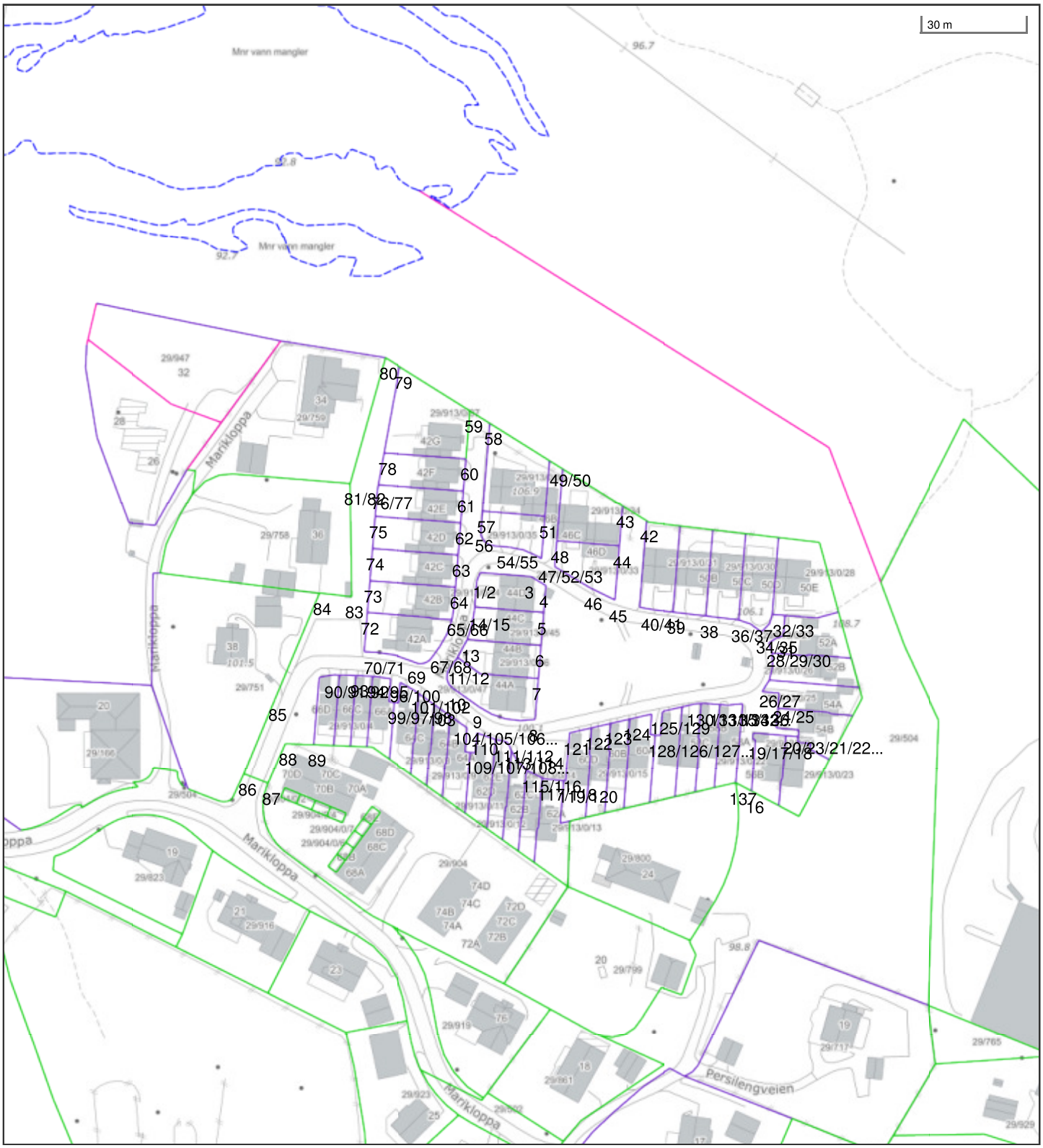
- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	272,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6630057,02	**Øst**	591110,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6630050,45	591105,88	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,41	
2	6630050,4	591109,07	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,19	
3	6630047,92	591120,31	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,59	29,44
4	6630049,5	591125,87	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,46	3,83
5	6630052,53	591127,92	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
6	6630060,28	591131,22	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	20,43
7	6630060,64	591124,84	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,39	
8	6630060,8	591124,85	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,16	
9	6630061,84	591106,53	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,35	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	5 113,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6630050,55	**Øst**	591170,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6630071,71	591138,14	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
2	6630074,17	591139,04	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	4,29
3	6630073,33	591153,75	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,73	
4	6630070,86	591158,12	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
5	6630063,06	591157,68	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,81	
6	6630053,51	591157,14	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,57	
7	6630043,95	591156,59	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,58	
8	6630032,08	591155,92	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,89	
9	6630035,36	591139,63	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,08	20,67
10	6630040,3	591132,32	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,82	
11	6630046,55	591131,12	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	3,87
12	6630049,45	591133,08	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
13	6630054,72	591135,8	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	31,49
14	6630063,28	591137,66	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	29,34
15	6630064,19	591137,71	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
16	6630012,73	591219,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
17	6630027,81	591219,98	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,10	
18	6630027,85	591219,22	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	
19	6630029,73	591219,32	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,88	
20	6630029,19	591228,74	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,44	
21	6630028,98	591232,36	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,63	
22	6630030,94	591232,47	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	
23	6630031,32	591225,94	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,54	
24	6630037,05	591226,27	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74	
25	6630041,44	591226,52	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
26	6630041,72	591221,56	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
27	6630045,12	591223,56	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,96	18,45
28	6630052,99	591224,19	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	15,61
29	6630055,81	591223,2	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	16,34
30	6630057,25	591225,18	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	

31	6630058,06	591227,33	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,33	6,08
32	6630063,94	591227,67	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
33	6630064,16	591223,95	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,73	
34	6630059,51	591221,49	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,45	5,44
35	6630059,04	591220,84	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
36	6630062,31	591214,26	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,47	12,17
37	6630062,39	591213,58	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,68	53,34
38	6630063,21	591204,73	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,89	
39	6630064,1	591195,2	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,57	
40	6630064,6	591189,76	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	
41	6630065,23	591185,29	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,52	43,89
42	6630090,32	591186,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,13	
43	6630094,48	591179,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17	
44	6630082,88	591179,04	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,62	
45	6630067,19	591178,15	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,72	
46	6630070,48	591170,98	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90	44,20
47	6630076,39	591160,52	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,01	
48	6630083,91	591160,95	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
49	6630104,86	591162,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,98	
50	6630107,15	591158,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	
51	6630090,93	591157,34	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,25	
52	6630078,59	591156,64	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,36	
53	6630079,41	591155,2	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66	
54	6630081,71	591147,36	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,24	18,05
55	6630081,94	591143,22	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,15	
56	6630086,69	591138,99	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35	3,96
57	6630091,96	591139,29	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
58	6630117,52	591140,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,60	
59	6630120,96	591134,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,76	
60	6630107,07	591134,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,91	
61	6630097,75	591133,6	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,34	
62	6630088,41	591133,07	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36	
63	6630079,08	591132,55	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,34	
64	6630069,76	591132,02	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,34	
65	6630063,62	591131,67	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,15	
66	6630060,28	591131,22	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	21,70

67	6630052,53	591127,92	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	20,43
68	6630049,5	591125,87	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
69	6630047,92	591120,31	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,46	3,83
70	6630050,4	591109,07	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,59	29,44
71	6630050,45	591105,88	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,19	
72	6630061,84	591106,53	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,41	
73	6630071,01	591107,05	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
74	6630080,34	591107,58	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
75	6630089,67	591108,11	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
76	6630097,39	591108,54	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	
77	6630098,99	591108,8	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
78	6630108,23	591110,25	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
79	6630133,21	591114,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,29	
80	6630135,7	591109,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,89	
81	6630099,15	591100,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,73	
82	6630098,95	591100,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
83	6630066,28	591101,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,70	
84	6630067,1	591092,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	9,38	
85	6630036,03	591080,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,37	
86	6630014,17	591071,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,44	
87	6630011,61	591079	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,54	
88	6630023,26	591083,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,56	
89	6630023,16	591091,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,24	
90	6630042,76	591093,05	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,63	
91	6630043,57	591097,44	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	11,11
92	6630043,55	591098,9	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,46	
93	6630043,48	591103,7	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
94	6630043,41	591108,51	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81	
95	6630043,4	591108,97	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,46	
96	6630042,79	591113,79	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87	22,06
97	6630036,13	591113,41	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,67	
98	6630036,04	591114,94	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,53	
99	6630035,95	591116,44	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
100	6630041,83	591116,75	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
101	6630039,71	591120,72	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	25,41
102	6630038,76	591122,13	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	

103	6630035,62	591126,76	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
104	6630032,48	591131,38	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
105	6630030,31	591134,59	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87	
106	6630029,22	591136,34	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	41,14
107	6630022,14	591135,94	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,09	
108	6630022,05	591137,43	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49	
109	6630021,97	591138,97	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
110	6630027,74	591139,28	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	
111	6630026,03	591144,64	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,64	27,02
112	6630025,65	591146,84	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23	30,42
113	6630024,14	591148,78	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	1,44
114	6630022,97	591149,27	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	2,65
115	6630017,36	591153,77	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,26	14,75
116	6630016,76	591154,59	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,02	52,18
117	6630015,08	591158,44	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
118	6630014,75	591159,2	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,83	
119	6630014,45	591164,62	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43	
120	6630014,41	591165,19	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,57	
121	6630028,43	591165,98	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,04	
122	6630030,05	591172,31	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,53	
123	6630031,46	591177,8	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
124	6630032,86	591183,29	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
125	6630034,47	591189,58	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,49	
126	6630028,51	591189,24	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
127	6630028,42	591190,72	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
128	6630028,33	591192,27	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
129	6630035,25	591192,64	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,93	
130	6630036,77	591198,55	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	
131	6630037,73	591202,34	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
132	6630037,92	591204,03	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	27,08
133	6630037,85	591206,83	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	25,05
134	6630037,7	591209,43	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
135	6630037,57	591211,74	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
136	6630038,12	591216,02	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,34	13,09
137	6630015,06	591214,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,10	

MATRIKKEL-
RAPPORT

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	272.8
Etablert dato	10.12.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	144/4478		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	29/913, 29/913/0/1, 29/913/0/2, 29/913/0/3, 29/913/0/4, 29/913/0/5, 29/913/0/6, 29/913/0/7, 29/913/0/8, 29/913/0/9, 29/913/0/10, 29/913/0/11, 29/913/0/12, 29/913/0/13, 29/913/0/14, 29/913/0/15, 29/913/0/16, 29/913/0/17, 29/913/0/18, 29/913/0/19, 29/913/0/20, 29/913/0/21, 29/913/0/22, 29/913/0/23, 29/913/0/24, 29/913/0/25, 29/913/0/26, 29/913/0/27, 29/913/0/28, 29/913/0/29, 29/913/0/30, 29/913/0/31, 29/913/0/32, 29/913/0/33, 29/913/0/34, 29/913/0/35, 29/913/0/36, 29/913/0/37, 29/913/0/38, 29/913/0/39, 29/913/0/40, 29/913/0/41, 29/913/0/42, 29/913/0/43, 29/913/0/44, 29/913/0/45, 29/913/0/46, 29/913/0/47
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/913, 29/913/0/1, 29/913/0/2, 29/913/0/3, 29/913/0/4, 29/913/0/5, 29/913/0/6, 29/913/0/7, 29/913/0/8, 29/913/0/9, 29/913/0/10, 29/913/0/11, 29/913/0/12, 29/913/0/13, 29/913/0/14, 29/913/0/15, 29/913/0/16, 29/913/0/17, 29/913/0/18, 29/913/0/19, 29/913/0/20, 29/913/0/21, 29/913/0/22, 29/913/0/23, 29/913/0/24, 29/913/0/25, 29/913/0/26, 29/913/0/27, 29/913/0/28, 29/913/0/29, 29/913/0/30, 29/913/0/31, 29/913/0/32, 29/913/0/33, 29/913/0/34, 29/913/0/35, 29/913/0/36, 29/913/0/37, 29/913/0/38, 29/913/0/39, 29/913/0/40, 29/913/0/41, 29/913/0/42, 29/913/0/43, 29/913/0/44, 29/913/0/45, 29/913/0/46, 29/913/0/47
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	19.11.2009 18.03.2010			29/504 (-5101,6), 29/913 (5101,6) 29/751, 29/758, 29/759, 29/760, 29/799, 29/800, 29/904, 29/913/0/1, 29/913/0/2, 29/913/0/3, 29/913/0/4, 29/913/0/5, 29/913/0/6, 29/913/0/7, 29/913/0/8, 29/913/0/9, 29/913/0/10, 29/913/0/11, 29/913/0/12, 29/913/0/13, 29/913/0/14, 29/913/0/15, 29/913/0/16, 29/913/0/17, 29/913/0/18, 29/913/0/19, 29/913/0/20, 29/913/0/21, 29/913/0/22, 29/913/0/23, 29/913/0/24, 29/913/0/25, 29/913/0/26, 29/913/0/27, 29/913/0/28, 29/913/0/29, 29/913/0/30, 29/913/0/31, 29/913/0/32, 29/913/0/33, 29/913/0/34, 29/913/0/35, 29/913/0/36, 29/913/0/37, 29/913/0/38, 29/913/0/39, 29/913/0/40, 29/913/0/41, 29/913/0/42, 29/913/0/43, 29/919
Seksjonering Seksjonering	22.10.2008 10.12.2008	08/2084		29/913 (-9246,6), 29/913/0/1 (117,8), 29/913/0/2 (98,4), 29/913/0/3 (98,5), 29/913/0/4 (137), 29/913/0/5 (153,4), 29/913/0/6 (114,5), 29/913/0/7 (114,5), 29/913/0/8 (151,9), 29/913/0/9 (162,2), 29/913/0/10 (130,3), 29/913/0/11 (118,6), 29/913/0/12 (116,2), 29/913/0/13 (222,3), 29/913/0/14 (176,7), 29/913/0/15 (141,6), 29/913/0/16 (141,7), 29/913/0/17 (185,7), 29/913/0/18 (182,4), 29/913/0/19 (147), 29/913/0/20 (136,7), 29/913/0/21 (146,4), 29/913/0/22 (160,9), 29/913/0/23 (202,5), 29/913/0/24 (182,1), 29/913/0/25 (199,7), 29/913/0/26 (196,2),

	29/913/0/27 (221,4), 29/913/0/28 (343), 29/913/0/29 (248,8), 29/913/0/30 (239,3), 29/913/0/31 (239,4), 29/913/0/32 (248,9), 29/913/0/33 (215,5), 29/913/0/34 (287,6), 29/913/0/35 (181,7), 29/913/0/36 (360,9), 29/913/0/37 (415,1), 29/913/0/38 (227,1), 29/913/0/39 (233,6), 29/913/0/40 (233,6), 29/913/0/41 (233,5), 29/913/0/42 (232,4), 29/913/0/43 (272,8), 29/913/0/44 (195,1), 29/913/0/45 (195,2), 29/913/0/46 (206,1), 29/913/0/47 (279,8) 29/504, 29/800, 29/904

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630057.02	591110.6		Ja	272.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORESEN MARIA K NILSEN F071281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MARIKLOPPA 42A 1458 1458 FJELLSTRAND	Bosatt (B)
NILSEN PÅL THORESEN F240983*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MARIKLOPPA 42A 1458 1458 FJELLSTRAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Marikloppa 42A	H0101	29/913/0/43	141	5	1	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Marikloppa 42 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1458 FJELLSTRAND	Kirkesogn	02090401 Nesodden
Grunnkrets	301 Ellingstad	Tettsted	542 Fjellstrand
Valgkrets	3 FJELLSTRAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300026746		Kjede/atriumhus (133)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	20.01.2009

1: Bygning 300026746: Kjede/atriumhus (133), Midlertidig brukstillatelse 20.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.11.2008	24.11.2008
Igangsettingstillatelse	14.11.2008	24.11.2008
Midlertidig brukstillatelse	20.01.2009	28.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Marikloppa 42A	H0101	29/913/0/43	141	5	1	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 29/913

Bruksnavn		Beregnet areal	5113.2
Etablert dato	09.04.2008	Historisk oppgitt areal	14407,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630050.55	591170.2		Ja	5113.2	

REGULERINGS-PLANFORSLAG

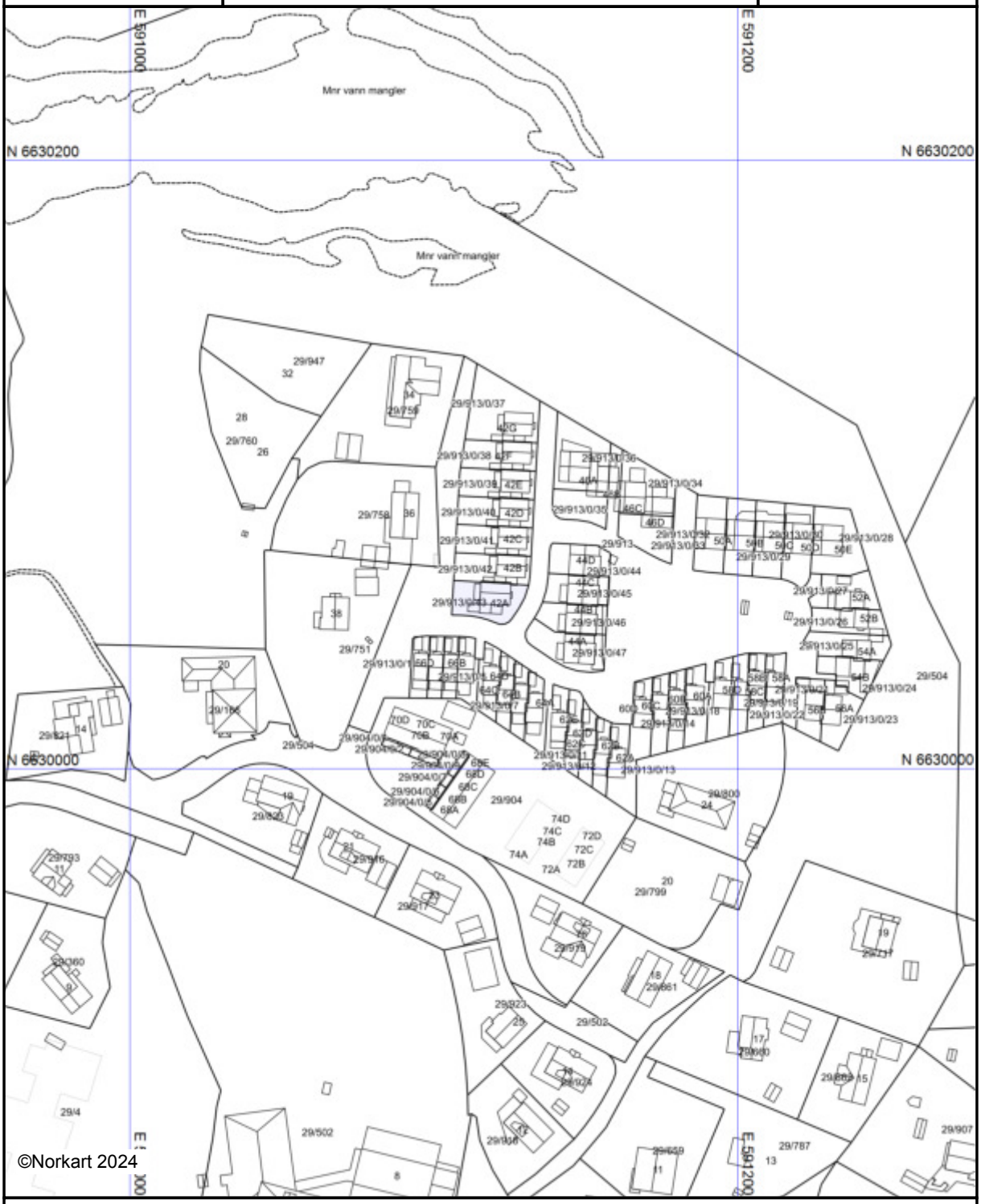
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/913/0/43
Adresse: Marikloppa 42A
Utskriftsdato: 09.07.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

REGULERINGS-PLANKART

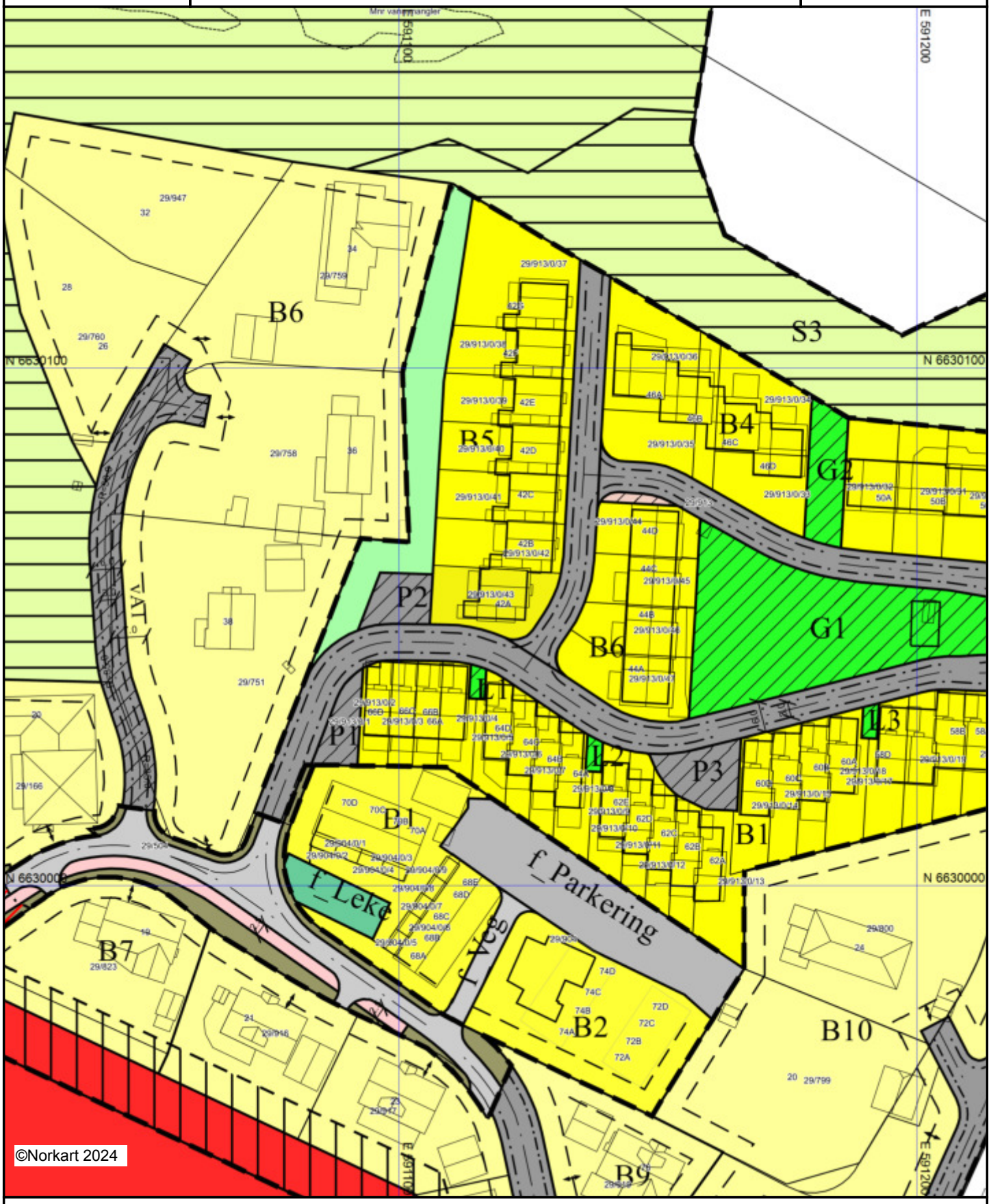
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/913/0/43
Adresse: Marikloppa 42A
Dato: 09.07.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Friområder
- Turveg
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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:
Marikloppa 42A
Gnr. 29 Bnr. 913 Snr. 43 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0379

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

Notater