HEERVEIEN 11K

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Nabolagsprofil
Info fra forretningsfører
Info fra kommunen
Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Heerveien 11 K, 1445 DRØBAK
FROGN kommune
gnr. 63, bnr. 300
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3130 **Referansenummer:** WV4789

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** 309-25-0130

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.



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.



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.



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.



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.



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

Bygningen er fundamentert og oppført med grunnmur i betong til fast byggegrunn. Yttervegger er utvendig kledd hovedsakelig med teglstein, med innslag av platekledning under vinduer og trepanel ved balkonger. Skillede vegger og bærende konstruksjoner i betong samt etasjeskillere i betong.
Takkonstruksjon av type flatt tak tekket med papp.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varme. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. En B□30 og db□35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og tittehull. Og malt balkongdør i tre med glass.

Innglasset balkong av betong med belegg, vegger av glass, metall og mur. Balkong ligger vestvendt.
Platting av tre med tredekke, skillevegger av tre. Balkong ligger vestvendt.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong.
Overflater er i generelt god stand.
Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Betong gulv som gulv Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det er målt i stue og kjøkken. Det er registrert ca 1 cm høydeforskjell i hele rommet.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Boligen har feie luke uten ubrennbar plate under.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, varmtvannstank og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100, men ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist kun 2,0cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren mangler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Det er kjøkken ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon med ventiler på vegg og vinduer.
Mekanisk/naturlig avtrekk på kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Oppgradert i 2021.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2021.
Tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

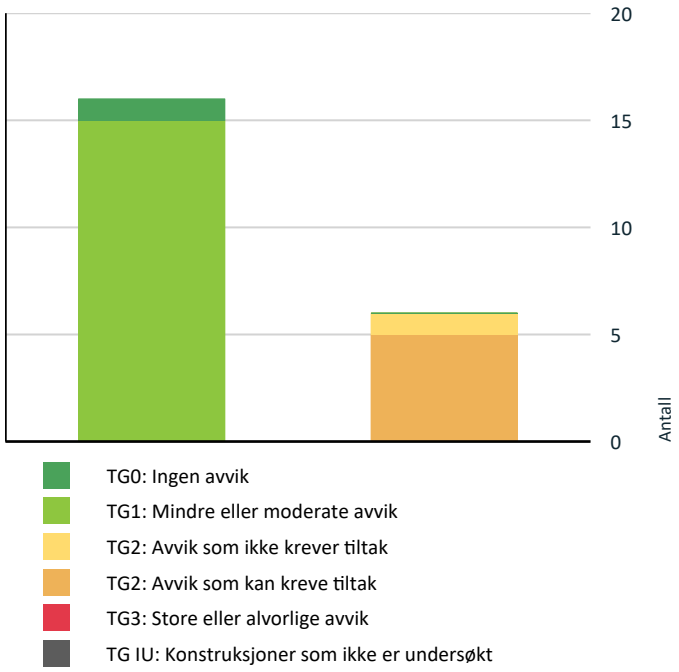
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

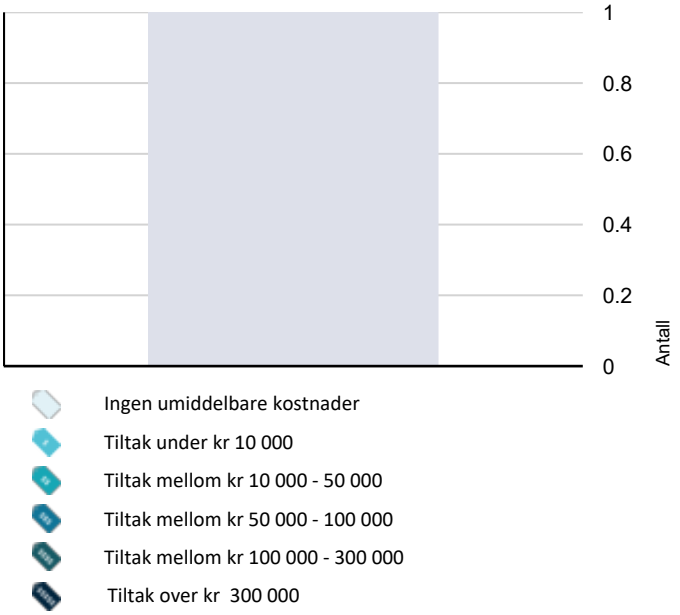
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Oppgradert i 2021.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2021.
Tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

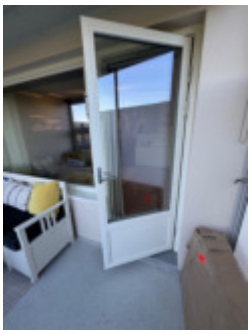


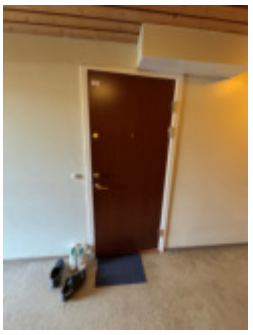
Dører

En B□30 og db□35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og tittehull. Og malt balkongdør i tre med glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong av betong med belegg, vegger av glass, metall og mur. Balkong ligger vestvendt.
Platting av tre med tredekke, skillevegger av tre. Balkong ligger vestvendt.





TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.

Tilstandsrapport

Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong.
Overflater er i generelt god stand.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som gulv Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det er målt i stue og kjøkken. Det er registrert ca 1 cm høydeforskjell i hele rommet.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

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

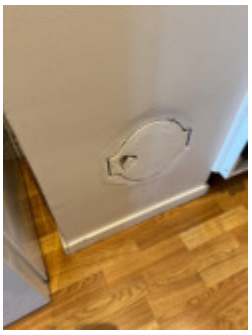
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har feieluke uten ubrennbarplate under.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, varmtvannstank og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100, men ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist kun 2,0cm. Membran er synlig i sluket. Det

Tilstandsrapport

er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren mangler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt betong i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100, men ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist kun 20mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, varmtvannstank og dusjhjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren mangler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



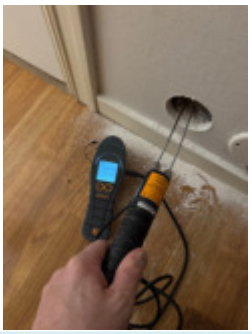


KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom entre og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

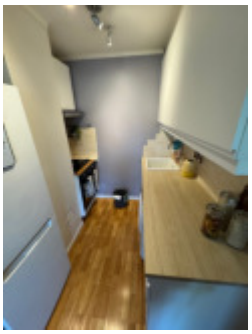
KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og

stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

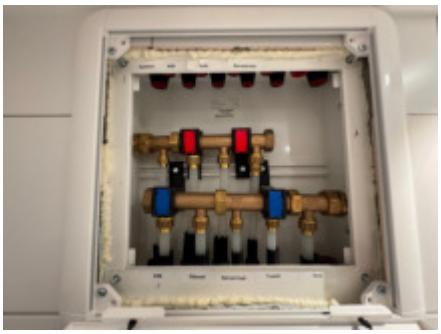
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Avløpsrør

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

Ventilasjon

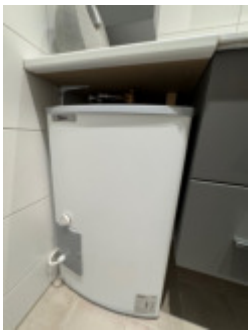
Naturlig ventilasjon med ventiler på vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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. Oppgradert i 2021.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2021.
Tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på el anlegg fra byggeåret.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    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 og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

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

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

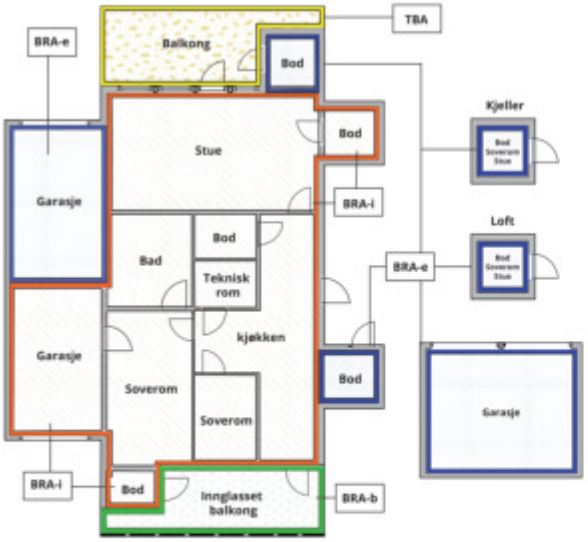
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	27	5	7	39	7
SUM	**27**	**5**	**7**		**7**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Kjøkken, Entré, Stue	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Bod utenfor leiligheten på 5m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig platting er medtatt som TBA
Innglasset balkong er medtatt som s-rom etter gammel standard og som BRA-i etter nye regler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Takhøyde i stue:239cm

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)
Boligbygg med flere boenheter	27	12

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	63	300		0	17017.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heerveien 11 K

Hjemmelshaver
Bjerkelund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKELUND BORETTSLAG	954797546			Bjørkhaug Cecilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger i et meget populært boligområde på Heer, ca. 3 km nordøst for Drøbak sentrum. Her bor du i umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, lege og frisør. Sjarmerende Drøbak sentrum er kanskje mest kjent for Badeparken, julehuset på torget og historiske Oscarsborg festning. Sentrumskjernen kan også by på en rekke koselige kafeer og restauranter, kles- og interiørbutikker, kunstgallerier, kino og båthavn. Drøbak har også flere flotte strender, som f.eks. Thorkildstranden, Elleskjær og Skiphelle.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Fortsett på E18 til Frogn. Ta avkjøringen 20 fra E6. Fortsett på E134 til målet i Drøbak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Megler	30.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	30.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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

iVerdi AS, 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/WV4789

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250130

Selger 1 navn
Cecilie Bjørkhaug

Gateadresse
Heerveien 11K

Poststed	Postnr
Drøbak	1445

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 309250130

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250130

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250130

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Bjørkhaug	6961efcc8b668a63b156e92 5f1fdc95a3d95caa2	06.05.2025 15:52:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250130

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

NABOLAGSPROFIL

Heerveien 11K

Nabolaget Heerløkka/Høilund - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Heer skole (1-7 kl.) 253 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km	
Drøbak skole (1-10 kl.) 240 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km	
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-... 75 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km	
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 17 klasser	4 min 2.5 km	
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-... 75 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km	
Frogn videregående skole 426 elever	14 min 0.9 km	
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	15 min 11 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Heer Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.1 km	
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	14 min 10.9 km	
Oslo Gardermoen	57 min	

BARNEHAGER

Heer barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.3 km	
Heer Grendehus naturbarnehage (1-5... 30 barn	10 min 0.8 km	
Tertitten barnehage (0-5 år) 38 barn	5 min 3.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Drøbak	22 min
Meny Drøbak City	24 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Drøbak City	23 min
Apotek 1 Portalen Drøbak	22 min
Drøbak Vinmonopol	7 min

SPORT

Heer barneskole	6 min
Høyås-Fotballbane Grus	9 min
EVO Drøbak	21 min
Family Sports Club Drøbak	24 min

«Hyggelig, barnevennlig, nærhet til skog og mark. Fint og trygt for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Bjerkelund Borettslag	V³r ref.:	2204/3	Fødselsdato eier: 21.10.2000
Heerveien 11 K	Type:	Borettslag tilknyttet	
1445 DRØBAK	Eiere:	Cecilie Bjørkhaug	
Organisasjonsnr: 954 797 546	Andelsnr:	3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 311

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	310
	Felleskostnader	1 737
	Renter fellesl³n	1 264

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	272 890	Gjeld siste ³rsoppg.:	273 889
Klient ajourf. l³n:	28 058 506,61	Klient gj. s. ³rsoppg.:	28 161 266

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16368611194, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 23.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 23.04.2025: 28 058 507

Andel av saldo: 272 890

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2054)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Odd Magnus Skaiaa
Adresse:	Heerveien 11 B
Postnr/-sted:	1445 DRØBAK
Telefon:	Mob.: 47627180
E-post:	bjerkelundstyret@mittusbl.no
Webside:	https://bjerkelund.lettstyrt.no/

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier dersom det tilfaller eiendomsskatt p³ andelen. Viderefakturering utføres 2 ganger pr. ³r og Usbl viderefakturerer den som har hjemmel til andelen, ved eierskifter m³selger og kjøper selv bli enig om evt. fordeling av eiendomsskatten.

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	273 889	Andre inntekter:	1 135
Annen formue:	13 696	Utgifter:	14 352		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Bjerkelund Borettslag	V³r ref.:	2204/3	Fødselsdato eier: 21.10.2000
Heerveien 11 K	Type:	Borettslag tilknyttet	
1445 DRØBAK	Eiere:	Cecilie Bjørkhaug	
Organisasjonsnr: 954 797 546			

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 000
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1973		
G³rds/bruksnr:	63/300		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17017.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587255

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.12.1973	SSBnr:	U0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkering: Se vedtekter/husordensregler eller kontakt styret.

TV/Internett: Borettslaget er tilknyttet Heer Antennelag.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes nå r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjerkelund Borettslag tirsdag 10.06.2025 kl. 19:00 - - Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Simen Baastad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Simen Baastad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Unni Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Styrets innstilling er at vi går inn med IN-ordning i borettslaget.

Se vedlegg i innkallingen med informasjon om IN-ordning.

Vedtak:
Saken utsatt til en senere generalforsamling.

5.2 Forslag til vedtektsendring ang valg

Ny tekst (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær, garasjeansvarlig og representant til styret i Heer Antennelag (HAL) og eventuelle andre eksterne organisasjoner blant sine medlemmer.

Setningen - Valg av styremedlem i Heer Antennelag, HAL strykes.

Vedtak:
Vedtektsendringene ble vedtatt.

5.3 Rørfornying av bunnledning

I 2024 ble bunnledning kartlagt og spylt.
Det er ikke kartlagt noen akutte skader, bortsett fra at levealder er passert og status er sammenlignbar med rørene fornyet i fjor.

Vedtak:
Saken utsatt til en senere generalforsamling.

5.4 Innmeldte saker

Vedtak:
Ingen innmeldte saker fra eiere.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Hallgeir Olsen valgt for 1 år

Alfinn Hawn valgt for 2 år

Gunn Charlotte Østby valgt for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Alf Ramsfjell (med møterett) valgt for 1 år

Gill Emilie Hoel Solli valgt for 1 år

Grete Lill Bøhlerengen valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Angelsnes, Tony Nordahl og Louise Aune valgt for 1 år

Simen Baastad (sign.)

Unni Hansen (sign.)



INNKALLING 2024

Bjerkelund Borettslag

Onsdag 15.05.2024 kl. 19:00
Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39, 1445 Heer

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjerkelund Borettslag

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 19:00 - Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39, 1445 Heer

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innkomne forslag fra andelseiere
- 5.2 Vedlikehold til informasjon

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret foreslår uendret godtgjørelse.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. X ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innkomne forslag fra andelseiere

Vedlagt 2 forslag fra Lasse Boberg.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til forslag 1 alternativ 2, er at dette er et godt forslag, og vi anbefaler at dette blir vedtatt.

Styrets innstilling til alternativ 1 er at dette er dekket under alternativ 2, og anbefaler det derfor ikke.

5.2 Vedlikehold til informasjon

Det er ikke planlagt store vedlikeholdsoppgaver for neste år.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Louise Aune
Styremedlem, Vanja Elin Lindelien
Styremedlem, Dagfinn Tony Nordahl
Styremedlem, Odd Magnus Skaiaa
Varamedlem, Unni Hansen
Varamedlem, Therese Marie Konterud
Varamedlem, Gill Emilie Hoel Solli
Varamedlem, Even Normann

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	3 232 632	1 372 168
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	242 554	-8 926 001
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-10 101 712
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-437 986	20 888 177
B. ¡ rets endring disponible midler	-195 433	1 860 464
C. Disponible midler	3 037 199	3 232 632
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	3 157 014	5 856 854
Kortsiktig gjeld	-119 815	-2 624 223
C. Disponible midler	3 037 199	3 232 632

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Bjerkelund Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 510 652	3 140 187	3 138 380	3 927 600
Sum leieinntekt		3 510 652	3 140 187	3 138 380	3 927 600
Annen inntekt					
Tilskudd	2	6 735	30 000	0	0
Sum annen inntekt		6 735	30 000	0	0
Sum inntekt		3 517 387	3 170 187	3 138 380	3 927 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	45 757	14 000	14 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		59 960	88 611	112 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	5	386 450	364 524	382 000	415 000
Kommunale avgifter/renovasjon		570 939	490 166	515 000	790 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	60 280	20 550	38 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	20 722	22 888	14 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	8	196 263	10 024 936	189 000	122 000
Revisjonshonorar		6 743	6 310	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		115 298	146 120	150 000	158 000
Andre honorar		326 207	3 359	8 000	31 000
Kontorkostnad		6 103	4 828	6 000	5 000
TV/bredb³ nd		124 000	124 000	124 000	124 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 949	4 056	3 200	3 200
Kontingent og gaver		18 600	20 620	21 000	21 000
Forsikring		206 224	175 464	206 000	233 000
Andre kostnader		24 339	13 472	22 000	19 000
Sum kostnad		2 238 177	11 655 660	1 910 200	2 183 200
Driftsresultat		1 279 210	-8 485 473	1 228 180	1 744 400
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		105 280	71 615	2 000	5 000
Rentekostnad		1 141 937	512 144	866 000	1 312 000
Netto finansposter		1 036 657	440 528	864 000	1 307 000
Årsresultat		242 554	-8 926 001	364 180	437 400
Overført til/fra annen egenkapital		242 554	-8 926 001	0	0
SUM OVERFØRINGER		242 554	-8 926 001	0	0

Balanse 2023 Bjerkelund Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	387 290	387 290
Bygninger	4	5 828 205	5 828 205
P³ kostninger	4	12 742 176	12 742 176
Garasjer	4	1 306 321	1 306 321
Sum anleggsmidler		20 263 992	20 263 992
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 009	13 888
Kundefordringer		3 944	28 135
Andre kortsiktige fordringer		0	-5 588
Forskuddsbetalte kostnader		57 445	212 931
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 090 616	5 607 489
Sum omløpsmidler		3 157 014	5 856 854
SUM EIENDELER		23 421 007	26 120 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 903 619	-3 146 173
Sum opptjent egenkapital		-2 903 619	-3 146 173
Sum egenkapital	9	-2 897 419	-3 139 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	24 953 610	25 391 597
Borettsinnskudd		1 245 000	1 245 000
Sum langsiktig gjeld		26 198 610	26 636 597
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		81	1 318
Leverandørgjeld		93 305	2 598 334

	Note	2023	2022
Skyldig off. myndigheter		0	6 817
P³ lŋpne renter		10 850	5 134
Annen kortsiktig gjeld		15 580	12 620
Sum kortsiktig gjeld		119 815	2 624 223
Sum gjeld		26 318 426	29 260 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 421 007	26 120 847
Pantstillelser	11	26 198 610	26 636 597

Sted:_____ Dato:_____

Louise Aune
Styreleder

Dagfinn Tony Nordahl
Styremedlem

Odd Magnus Skaiaa
Styremedlem

Vanja Elin Lindelien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 939 532	1 886 160
3609 Leie parkering	51 600	51 600
3618 Leietillegg strŋm	22 127	1 911
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 061 101	591 504
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	436 292	609 012
Sum	3 510 652	3 140 187

Note 2 - Tilskudd

Konto 3403 gjelder tillskud fra Usbl.

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelŋnn fra lŋnnssystemet	0	24 500
5150 P³ lŋpne feriepenger	0	3 245
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	17 555
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lŋnnssystemet	0	458
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	145 757

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomter	Rehabilitering Balkong
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 828 205	1 306 321	387 290	12 742 176
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 828 205	1 306 321	387 290	12 742 176
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	5 828 205	1 306 321	387 290	12 742 176
Anskaffelses³ r :	1971	1971	1971	2022
Antatt levetid i ³ r :				

Borettslaget eier tomten.Borettslaget best³ r av 62 enheter. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 63, b.nr 300 i 3022 Frogn kommune. Eiertomt p³ 17 017,9 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587255.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	6 300	1 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	195 356	187 020
6343 Serviceavtaler	0	15 237
6360 Annet renhold	0	3 750
6361 Fast renhold	76 500	66 875
6362 Skadedyrutryddelse	10 226	9 801
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	75 859	41 015
6392 Containerleie/tŋmming	0	7 894
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 209	31 132
Sum	386 450	364 524

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	60 280	20 550
Sum	60 280	20 550

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	3 046	0
6540 Inventar	3 295	5 181
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	6 745	4 045
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	7 407	5 255
6552 Driftsmateriell	229	8 407
Sum	20 722	22 888

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	6 500	30 778
6603 Vedlikehold elektro	42 426	577 083
6610 Andre vaktmestertjenester	5 123	0
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	840	1 846
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	9 066
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	294 270
6642 Snekkerarbeid	0	2 569
6644 Fasade/balkonger	22 815	4 802 127
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	98 938	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	436 141
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	9 621	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	3 851 057
Sum	196 263	10 024 936

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 200	0	6 200
Sum innskutt egenkapital	6 200	0	6 200
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-3 146 173	242 554	-2 903 619
Sum opptjent egenkapital	-3 146 173	242 554	-2 903 619
Sum egenkapital	-3 139 973	242 554	-2 897 419

Balansen i ³ rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³ net.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Ref. l³ n 12134275896
L³ nenummer:	16364381704
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2021
Rentesats:	5.29 %
Betingelser:	annuitet
Beregnet innfridd:	30.06.2051
Opprinnelig l³ nebelŋp:	4 533 287
L³ nesaldo 01.01:	25 391 597
Avdrag i perioden:	437 986
L³ nesaldo 31.12:	24 953 610
Saldo 5 ³ r frem i tid:	22 721 792

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16364381704	24	458 677	11 008 248
	24	400 843	9 620 232
	7	375 185	2 626 295
	7	242 693	1 698 851

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	24 953 610
Innskuddskapital	1 245 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	26 198 610
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	20 263 992

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 1.245.000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Bjerkelund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjerkelund Borettslag

Styreleder	Louise Aune (sign.)	01.04.2024
Styremedlem	Dagfinn Tony Nordahl (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Vanja Elin Lindelien (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Odd Magnus Skaiaa (sign.)	26.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bjerkelund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjerkelund Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 som

Penneo document key: NV52I-C5FDG-6I3BN-IF3DN-KTQKZ-YQOKP

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: NV52I-C5FDG-6I3BN-IF3DN-KTQKZ-YQOKP

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-09 06:55:33 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: NV52I-C5FDG-6I3BN-IF3DN-KTQKZ-YQOKP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Bjerkelund Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Louise Aune
Styremedlem, Vanja Elin Lindelien
Styremedlem, Dagfinn Tony Nordahl
Styremedlem, Odd Magnus Skaiaa
Varamedlem, Unni Hansen
Varamedlem, Therese Marie Konterud
Varamedlem, Gill Emilie Hoel Solli
Varamedlem, Even Normann

Styret i Bjerkelund Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Bjerkelund Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bjerkelund Borettslag ligger i Frogn kommune, og har organisasjonsnummer 954797546
Bjerkelund Borettslag består av 62 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjerkelund Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587255. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Bjerkelund Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Vi benytter HMS-modulen i administrasjonssystemet Lettstyrt

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Brannøvelse
- Brannvernrunde
- Risikovurdering
- Utdeling av batterier til røykvarslerne
- Utdeling av skjema for egenkontroll
- Sikring av taklukene, som tidligere innebar en risiko for skader for de som skulle på taket.

Styrets arbeid

Det har i prioden vært avholdt 10 styremøter

Balkongprosjektet

Som kjent er det fortsatt et problem med vanninntrenging på balkonger. Leverandøren har forsøkt å løse problemet, uten å lykkes. Styret har deltatt i møter ol i den forbindelse. Ny testing blir foretatt i disse dager, etter en pause i vinter.

Vedlikeholdssystem

Vi har inngått en avtale med firmaet Vedlikeholdsforvaltning, for assistanse med planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver. Dette er et lokalt firma, som har vist seg å være en svært god støtte med planlegging, kontakt med leverandører og gjennomføring av små og store oppgaver.

Div vedlikehold

- Vi har fått montert takrenner og mindre reparasjoner på nordre garasjerekke.
- Vi har fått lagt om og sveiset takkpapp for å hindre lekkasjer til leilighet i 3. etasje.
- Nå er vi igang med et stort prosjekt for fornying av avløpsrørene. Dette er helt nødvendig tatt i betraktning rørenes alder. Det er viktig å gjøre dette mens det ennå er mulig å fornye rørene med strømpetrekking, før rørene er så ødelagt at de må byttes. Prosjektet vil dessverre medføre en del praktiske problemer for beboerne, men vi avhjelper dette så godt det lar seg gjøre.

Miljø

Med støtte fra USBL, er innkjøpt planter og trær for å forskjønne og gi litt liv til den store plenen foran blokka.

Nye andelseiere

I perioden har følgende andeler vært omsatt

Andel nr 27 fra Edla Sollmann til Astrid Skaiaa

Andel nr 2 fra Sofie Thomsen til Ylva Friberg

Andel nr 62 fra Torgrim Rolfsen til Alfinn Hawn

Andel nr 39 fra Jørn og Heidi Beldring til Stian Hillmann Godeng

Andel nr 19 fra Karun Kristiansen til Grete Lill Bøhlerengen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til styret

16.April 2024

Lasse Boberg
Heerveien 11 D
1445 Drøbak

Forslag til årets generalforsamling

Forslag 1
Jeg foreslår at det gis mulighet for den enkelte andelseier å nedbetale sin fellesgjeld.

Alternativ 1. Mulighet for å betale sin andel av fellesgjeld i sin helhet som en engangsbetaling.

Alternativ 2. Opprette en IN ordning hvor det gis mulighet for ønsket innbetaling 2 ganger i året for de som ønsker det.

Dette bør ikke være problematisk og vil gi den enkelte et valg.
Det vil heller ikke påvirke de som ikke ønsker det.
De som ikke ønsker det fortsetter som nå.

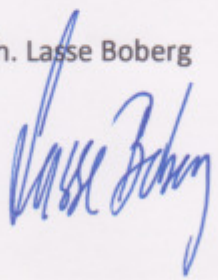
Forslag 2
Vil også komme med forslag om at styret og andelseierne tenker på hvilke tiltak vi kan gjøre for å senke utgifter/ felleskostnader. Savner dette!

Hva er nødvendig, og hva kan vi gjøre selv?
Trenger vi at søppelsjaktene er i bruk? Trenger vi at vaktmesteren må styre med tømming?
Trappe vask? Antenne laget? (Vi kan forhandle selv) Utebelysning og innstilling av timere
Trenger vi klipp av plen så ofte osv.
Prøve å bruke noe av den ekspertisen som bor i blokka på vurderinger og kvalitetssikring.

Det bør også avklares hvem som skal stå for vedlikeholdet av innglassingen og balkongene. Ansvar ved skader, mangel på vedlikehold, feil bruk osv. MÅ IKKE belastes fellesskapet. Gjelder kanskje spesielt nedre leiligheter på bakkenivå og noen av de kommunale leilighetene. Alle må være ansvarlig for sitt eget. Vaske, smøre opp og riktig bruk er helt vesentlig. Blir noe ødelagt bør den enkelte stå for utbedring selv.

Dette er ikke ment som kritikk, men er fakta og en realitet det må tas stilling til.

Mvh. Lasse Boberg



Valg 2024

Vi i valgkomiteen legger fram følgende innstilling til styre for 2024-2025

Nåværende styre:

Louise Aune (styreleder)

Dagfinn Tony Nordahl (styremedlem)

Vanja Elin Lindelien (styremedlem)

Odd Skaiaa (styremedlem)

Louise Aune og Dagfinn Tony Nordahl er begge på valg, men ingen av de to ønsker å stille til gjenvalg.

Ny innstilling er:

Styreleder, Odd Skaiaa

Styremedlem, Elise Holt

Styremedlem, Therese Marie Konterud

Varamedlemmer på valg:

1. Even Christoffer Normann (med møterett)
2. Therese Marie Konterud
3. Gill Emilie Hoel Solli
4. Unni Hansen

Valgkomiteen innstiller følgende varamedlemmer:

1. Even Christoffer Normann (med møterett)
2. Gill Emilie Hoel Solli
3. Hallgeir Olsen
4. Unni Hansen

Hilsen

Valgkomiteen ved Hallgeir, Alf og Gunn

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Bjerkelund Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 19:00 - Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39, 1445 Heer

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjerkelund Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 19:00 - Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39, 1445 Heer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Therese Marie Konterud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret foreslår uendret godtgjørelse.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innkomne forslag fra andelseiere

Vedtak:
Forslag 1

Alt. 1. Forsalg om at hver andelseier får mulighet til å nedbetale sin fellesgjeld. Alt .1 ble ikke stemt over.

Alt. 2. Forslag om å etablere IN-ordning i borettslaget. Forslaget ikke vedtatt. 17 stemmer for, 18 stemmer mot.

Forslag 2

Senke felleskostnadene. Saken ble diskutert uten at det ble gjort vedtak.

5.2 Vedlikehold til informasjon

Det er ikke planlagt store vedlikeholdsoppgaver for neste år 2025.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Odd Skaiaa for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Therese Marie Konterud for 1 år.

Valgt ble: Elise Holth for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Even Normann (med møterett) for 1 år.

Valgt ble: Gill Emilie Hoel Solli for 1 år.

Valgt ble: Unni Hansen for 1 år.

Valgt ble: Hallgeir Olsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Louise Aune, Dagfinn Tony Nordahl og Cathrine Angelsnes.

6.5 Valg av styremedlem i Heer Antennelag

Valgt ble: Odd Skaiaa for 1 år.

Protokoll for Bjerkelund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Bårtveit (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Therese Marie Konterud (sign.)	16.05.2024

BELSJØ PLATÅ BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Enhver borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand og andre som oppholder seg i leiligheten. Leiligheten og fellesanleggene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for de øvrige beboere.

Følgende regler må overholdes:

1. Ingen må sette fra seg kjøretøy, sykler eller andre ting på felles gårdsplass eller vei slik at det er til sjenanse for andre beboere eller blokkerer utrykningskjøretøyer og offentlige kjøretøyer. Parkering er kun tillatt på fastsatte plasser. Parkering foran inngang er kun tillatt for av- og pålessing/-stigning.

2. Høylytt bruk av musikkinstrument/musikkanlegg må unngås mellom kl. 23.00 og kl.08.00 på hverdager, mellom kl.23.00 og 12.00 på søn- og helligdager og mellom 24.00 og 12.00 på lørdager. Ved spesielle anledninger skal man konferere med nærmeste naboer.

3. Banking og boring skal ikke forekomme mellom 22.00 og 08.00 på hverdager, eller mellom 22.00 og 12.00 på søn- og helligdager.

4. Alt avfall skal håndteres i henhold til renovasjonsselskapets retningslinjer. Søppel skal pakkes godt inn, så lukt unngås. Pappesker skal være flatklemt før de legges i avfallsdunkene.

5. Det skal KUN kastes dopapir i klosettet.

6. Rist ikke tepper, klær o.l. på balkongen eller i vinduene.

7. Flaggstenger, gjerder, varmepumper og lignende skal ikke settes opp uten at styret har godkjent det, på forhånd. Ved evt montering av markise, espalier, levegg o.l. skal prinsippet om likhet innen hver rekke gjelde. Ved uenighet skal saken legges fram for styret for avgjørelse.

8. Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Lufting av hunder skal foregå utenfor borettslagets område. **Husk å ta med plastpose!** Det er båndtvang innen borettslagets område. Husdyret må ikke være til alvorlig sjenanse for de andre beboerne. Mating av dyr (utendørs) og fugler skal gjøres på forsvarlig måte. Tillatelsen til husdyrhold kan trekkes tilbake ved brudd på denne regelen.

9. All ombygging/påbygging av borettslagets eiendom skal godkjennes av styret før slikt arbeid settes i gang. Nødvendig behandling på generalforsamling og i Eiendomsavdelingen i kommunen formidles av styret.

10. Meldinger og pålegg fra styret til beboerne ved rundskriv, brev, e-post eller oppslag, har samme gyldighet som husordensreglene.

Vedtekter

for Bjerkelund borettslag, org nr 954 797 546,

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl,

vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.05.2004,

siste endringer foretatt på ordinær generalforsamling 14.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjerkelund borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Frogn kommune, og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.
(2) Bare andelseiere i Boligbyggelaget Usbl, og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger, og som er opprettet av staten, stiftelse som har til formål å skaffe boliger å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) I tillegg har Bjerkelund borettslag rett til selv å eie andeler.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-1 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 4 -15 første ledd.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med samme ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(6) Garasjene i borettslaget er en del av borettslagets eiendom, på lik linje med øvrig bygningsmasse. Bruksrett til hver av garasjene er knyttet til en bestemt andel og følger denne ved salg. Ingen andel kan ha mer enn en garasje tilknyttet. Borettslaget kan ha bruksrett til en eller flere garasjer.
Dersom en andel, av historiske årsaker, har mer enn en garasje tilknyttet, kan kun en av garasjene følge med ved salg. Øvrige garasjer må avhendes før leiligheten selges. Dersom andelseier ikke finner en interessent til garasjen, skal borettslaget overta bruksretten til takst.
Garasjene kan omsettes innen borettslaget etter godkjenning fra styret. Garasjene kan leies ut innen borettslaget, men styret må informeres.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, ovner, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sluket på badet må være tilgjengelig eller kunne gjøres tilgjengelig ved behov, for eksempel for inspeksjon eller rengjøring av rørene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer og vindusruter, rør, ovner, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Ansvaret innebærer også utskifting av sluket ved behov. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier, som har bruksrett til garasje, plikter å vedlikeholde denne ved beising/maling ved behov eller etter pålegg fra styret. Vedlikeholdsplikten inkluderer bytte av garasjeport ved behov. Dersom et pålegg fra styret ikke følges, kan styret sørge for at arbeidet blir utført for andelseiers regning.

Det tillates ikke installasjon av tekniske eller elektriske innretninger i garasjene, uten etter godkjenning fra styret. Installasjon av elektrisk portåpner er tillatt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer til fellesrom, herunder nødvendig utskifting av vindusruter i fellesrom, og ytterdører inn til oppganger og fellesrom, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
(6) Utskifting av panel og takbelegg på garasjene utføres av borettslaget for midler innbetalt av garasjeeierne ved månedlig avgift som også skal dekke innkjøp av maling og beis, forsikring, strøm og utvendige lamper. Påførte skader skal likevel dekkes av garasjeeier.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5 -22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir innbetalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Første varamedlem har møterett på styremøter.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær og garasjeansvarlig blant sine medlemmer

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato før møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av styremedlem i Heer Antennelag, HAL
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier som eier flere andeler har kun en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet , taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5 -22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7 -12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til Bjerkelund Borettslag!



Bjerkelund Borettslag, Heerveien 11H, 1445 Drøbak
styretbjerkelund@gmail.com tlf.: 91 65 15 66
https://bjerkelund.lettstyrt.no/

Informasjon fra styret

Informasjon til nyinnflyttede i Bjerkelund Borettslag

Dette heftet er ment som en hjelp for nye beboere til å bli kjent med borettslaget vårt. Vedlagt finner du borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslaget
Bjerkelund borettslag består av en boligblokk med 62 leiligheter, garasjeanlegg med til sammen 44 garasjer og en vaktmesterbod i tilknytning til den ene garasjerekken. Eiendommen ellers består vesentlig av grøntanlegg, til sammen 18 000 kvm.

Det er et tilfluktsrom i kjelleren i oppgang H.

Borettslaget ble konstituert 28. april 1971 og byggingen startet i mars 1972. De første leilighetene var innflyttingsklare 4. mai 1973 og i midten av juli 1973 var alle leilighetene ferdigstilt.

Vaktmester etc.
Borettslaget har ingen fast ansatte, men har avtale med eksterne om vaktmestertjenester og om trappevask.

Det er søppelnedkast i alle oppganger. Disse er kun for restavfall, matavfall og plast. Det er viktig at reglene for disse følges.

Det er beholdere for papp og papir i skuret for enden av garasjerekken nord for blokken, glass- og metall-emballasje kan kastes i containere ved Kiwi. Grønne poser til matavfall finnes i søppelskuret.

TV og Internett
Bjerkelund Borettslag er medeier i Heer Antennelag (HAL) SA, et samvirke som har som oppgave å levere TV-signaler og Internett-tilkobling til alle beboere. HAL har avtale med GET som leverandør. En standardløsning for disse tjenestene er dekket i felleskostnadene. Om man ønsker tjenester utover denne standardløsningen, kan dette avtales direkte med GET. I løpet av 2020, blir avtalen med GET erstattet av en avtale med Homenet. Mer informasjon om dette vil komme etter hvert.

Sykkelparkering og tørkeplass
Vi har et skur som er kombinert sykkelparkering og tørkeplass. Dette skal være låst, og låses opp med nøkkelen til inngangsdøren.

Grillplass
Grillplassen er til fri bruk for alle beboerne. Hvis det er ønske om å reservere den for privat bruk en dag, kan man kontakte styret.

Generalforsamlingen
Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni mnd.

Styret
Styret behandler alle saker som angår den daglige driften av borettslaget, og sørger for å iverksette det som besluttes på generalforsamlingen.

Styrets sammensetning etter generalforsamlingen i mai 2019 har vært:

Leder
Louise Aune

Styremedlemmer
Odd Skaiaa
André Buajordet
Hallgeir Olsen

Varamedlemmer
Tony Nordahl Med møterett i styret
Vanja Lindelien
Liv Askautrud
Caroline Wuhn

Vi håper du/dere vil trives hos oss, og til slutt vil vi be deg/dere lese vedlagte husordensregler.

Hilsen Styret

INFO FRA KOMMUNEN

Frogn kommune
Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK
Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heerveien 11K, 1445 DRØBAK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st%20innsigelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 507 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 15 092 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 16 990 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 15 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Delareal	403 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNFR2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	088-0500
Navn	FV152 MÅNA-GISLERUD
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1652/088-0500_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 82 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV3
	Delareal 92 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG
	Delareal 107 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 110 m^2 **RPHensynsonenavn** ID063-0500

Id	063-0600
Navn	OTTARSRUD - GLOSLIBRÅTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/936/063-0600-Ottarsrud-Gloslibr%c3%a5ten.pdf
Delarealer	**Delareal** 335 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	063-0100
Navn	HEEROMRÅDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1059/063-0100-Heeromr%c3%a5det.pdf
Delarealer	**Delareal** 187 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	088-0300

Navn	GISLERUD-MÅNA-2	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.10.2009	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1156/088-0300_bestemmelser1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	8 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	20 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	42 m^2
	Formål	Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

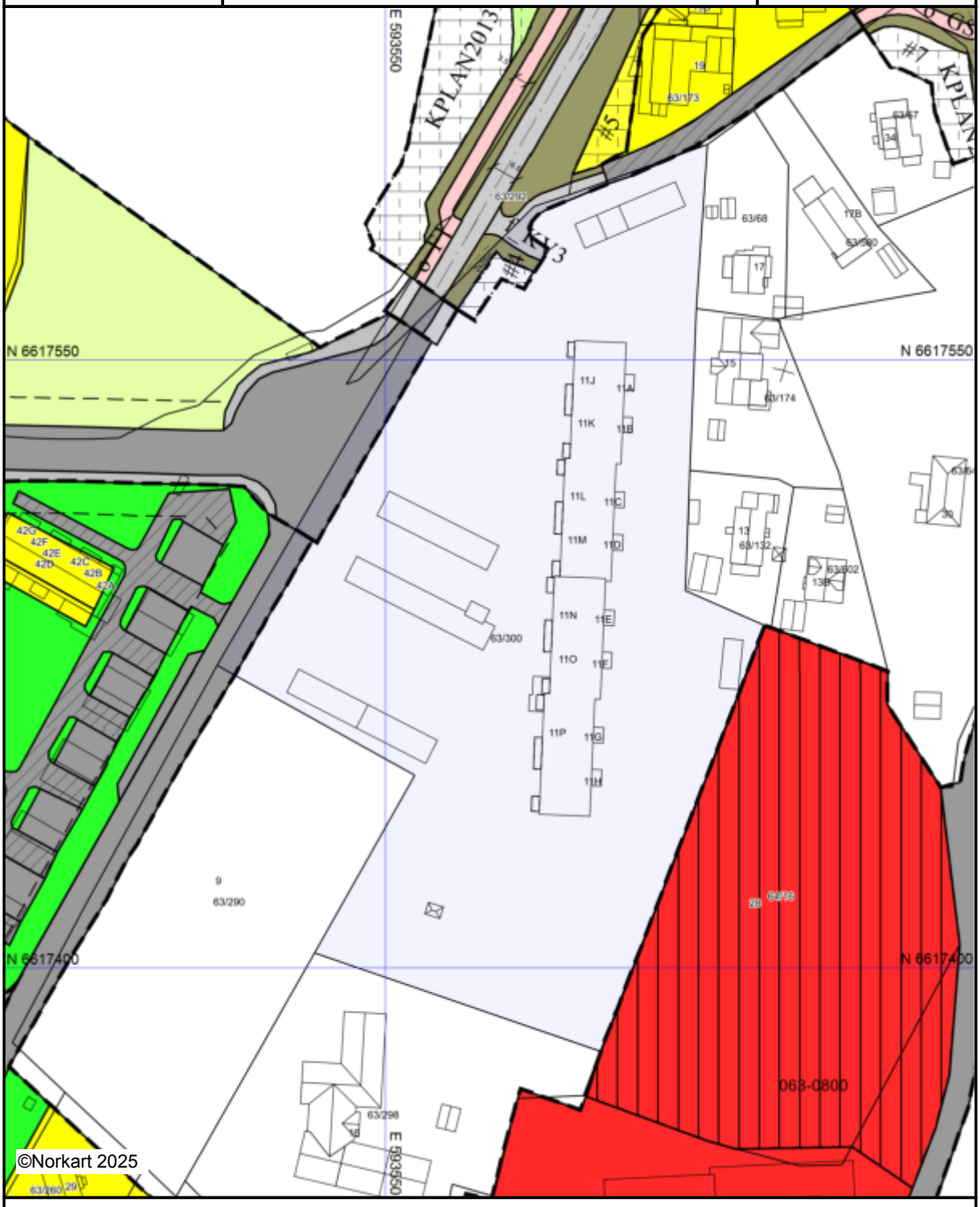
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11K
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Landbruksformål
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heerveien 11K	U0101	63/300	27	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRKHAUG CECILIE 211000*****	Eiendomsrett 1/1	Heerveien 11K 1445 DRØBAK	Bosatt

Vegadresse: Heerveien 11 K

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1445 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	304 Ottarsrud	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	9 Dyrløkke		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149260633		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	03.10.1973

1: Bygning 149260633: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 03.10.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5290
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5290
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1560
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	62

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	03.10.1973	09.10.2020

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	16	1310	0	1310	0	0	0
H02	16	1310	0	1310	0	0	0
H01	16	1310	0	1310	0	0	0
U01	14	1360	0	1360	0	0	0

Borettslag

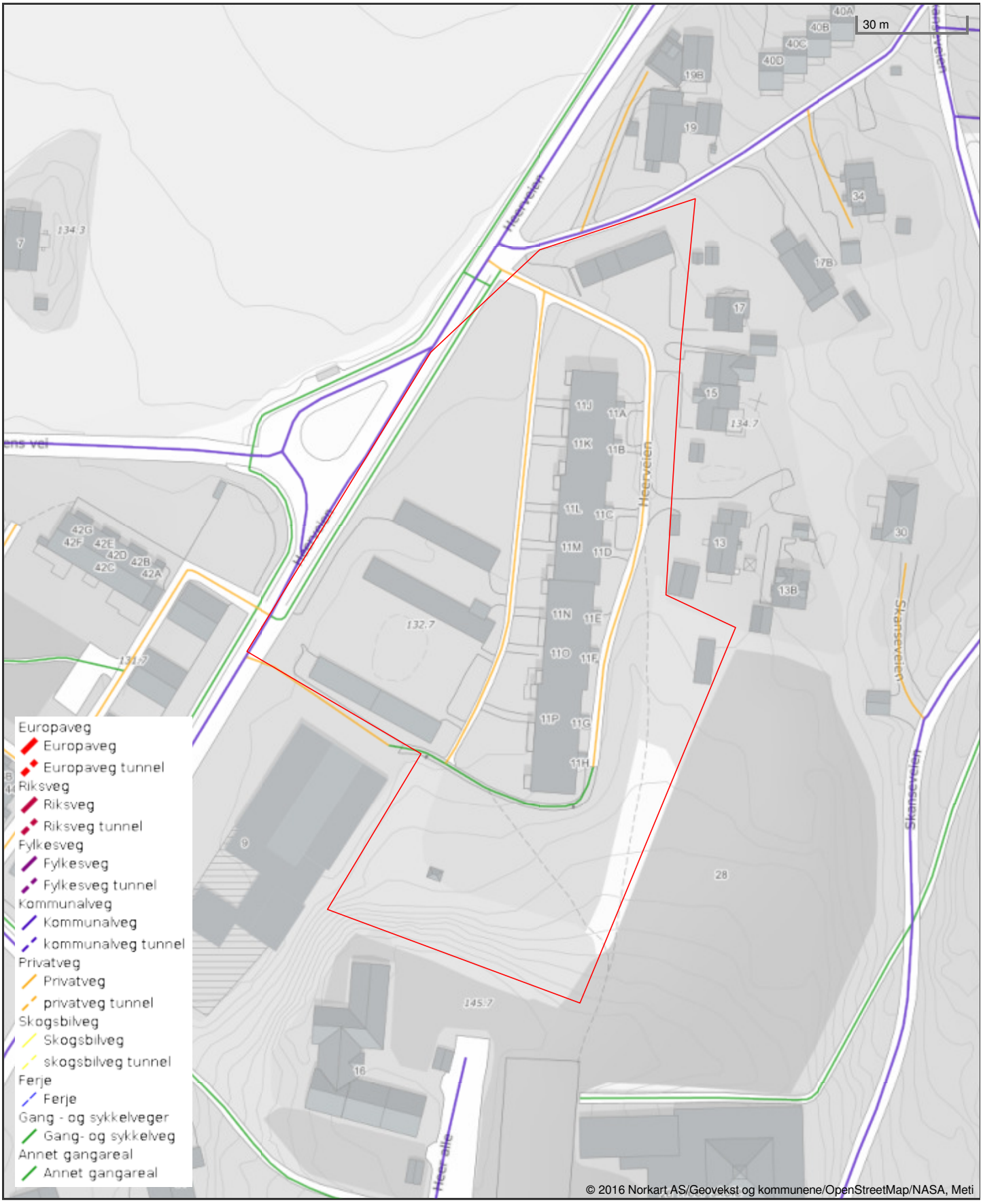
Navn	BJERKELUND BORETTSLAG	Org.nr	954797546
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	15

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	63/300	17017.9	

Utskriftsdato: 23.04.2025

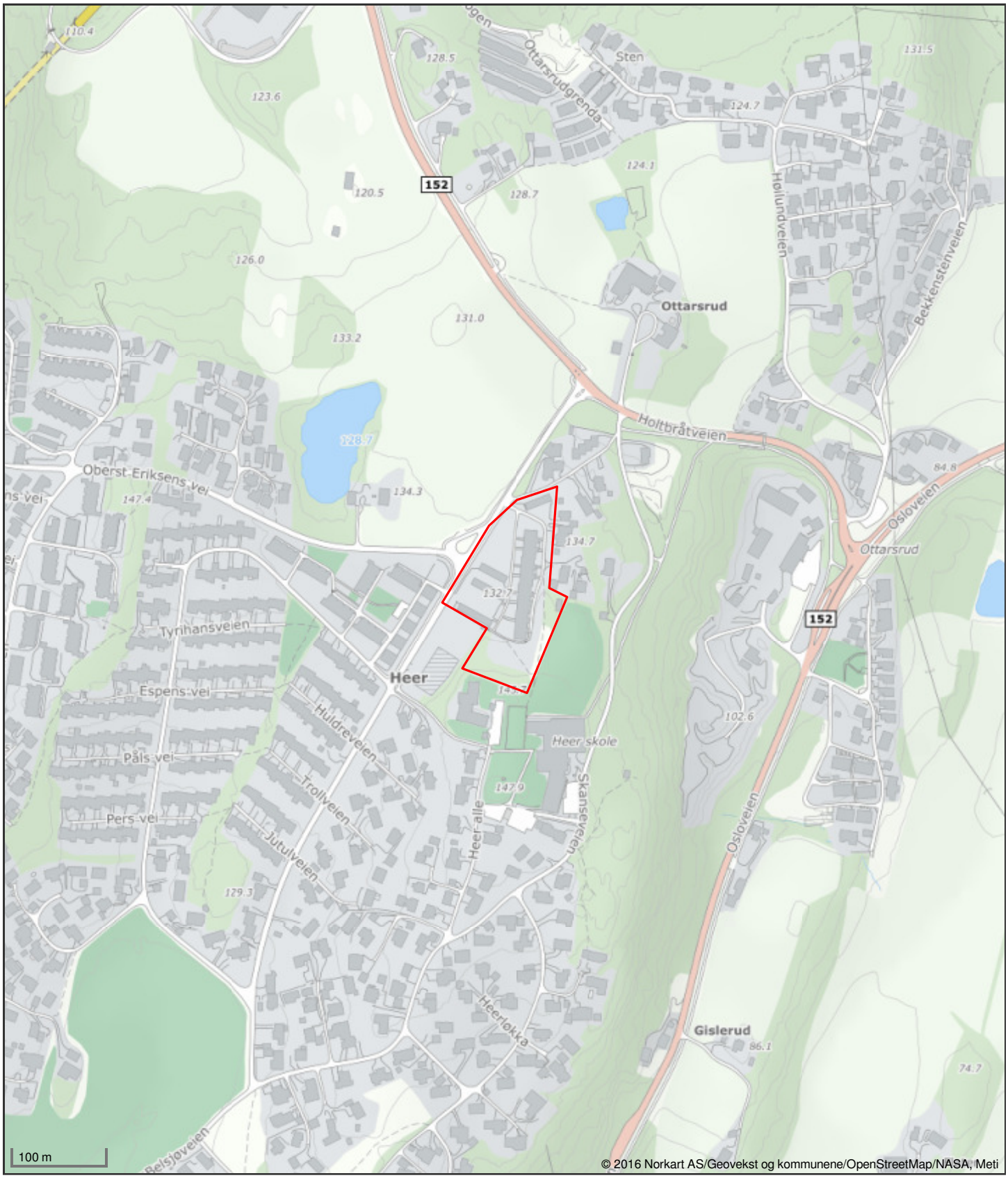
Vegstatuskart for eiendom 3214 - 63/300//



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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3214 - 63/300//



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.

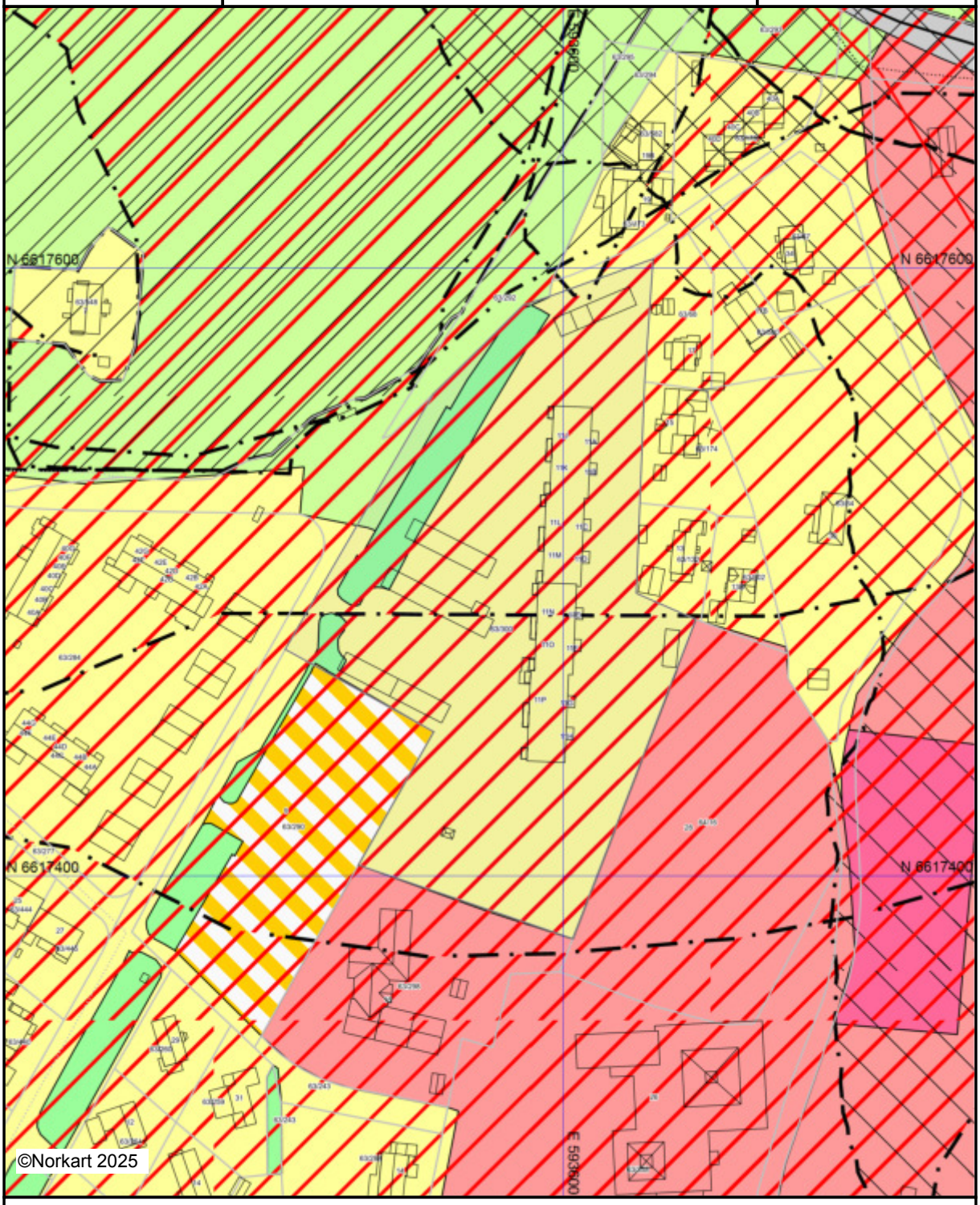
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11K
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Veg - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

Frogn kommune

Grunnkart

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11K
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

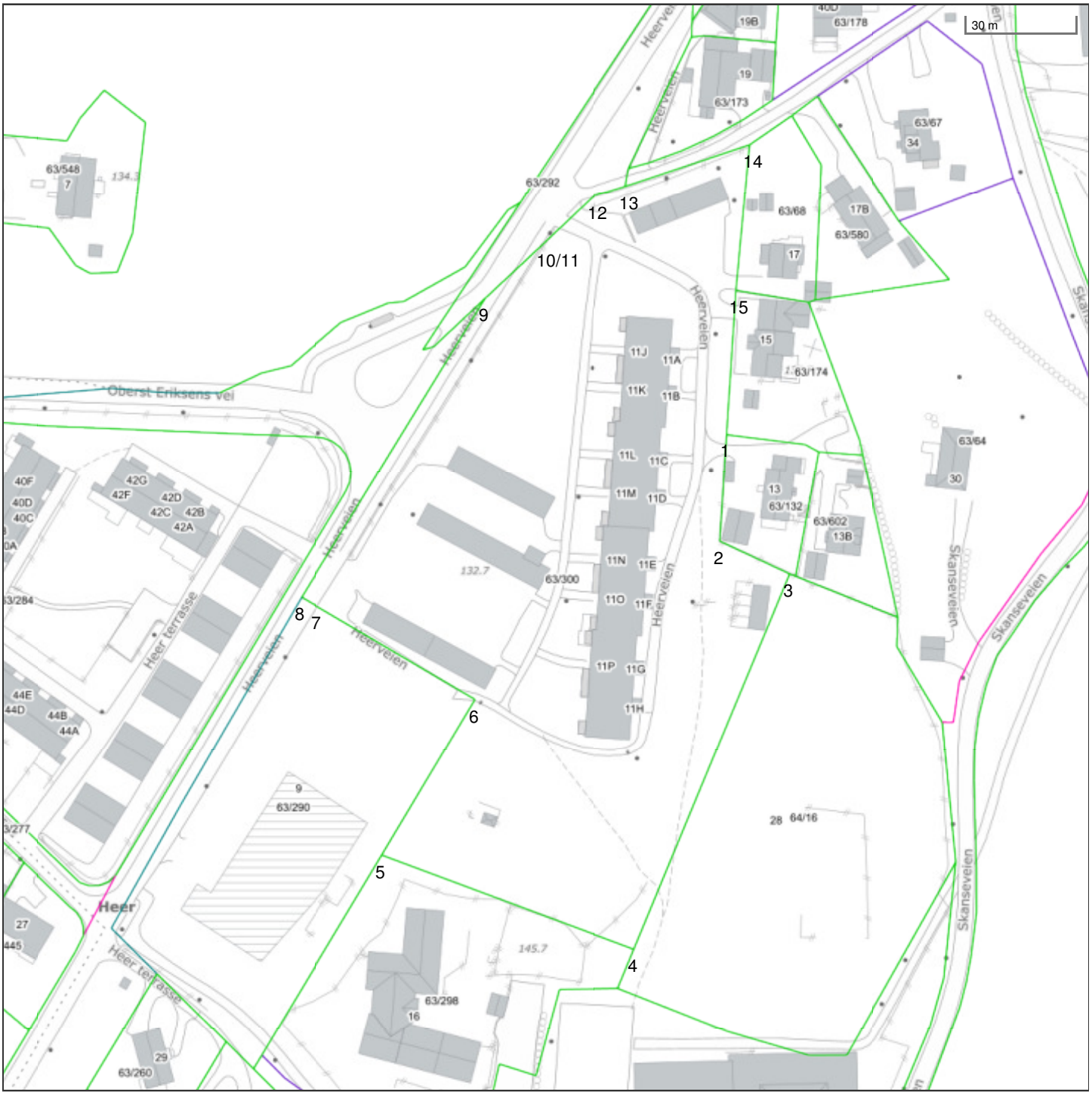
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3214 - 63/300//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	17 017,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6617491,27	**Øst**	593573,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6617522,74	593625,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,96	
2	6617493,06	593624,15	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	29,70	
3	6617484,48	593643,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,37	
4	6617379,36	593603,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	112,67	
5	6617403,64	593532,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	74,67	
6	6617447,49	593557,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,36	
7	6617472,19	593512,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,88	
8	6617474,63	593508,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,00	
9	6617558,68	593557,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	97,18	
10	6617572,94	593571,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,34	
11	6617575,41	593574,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
12	6617587,89	593586,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,70	
13	6617590,76	593595,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
14	6617603,17	593629,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,36	
15	6617562,67	593626,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,59	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **«HEER (DEL AV OTTARSRUD)»** **FROGN KOMMUNE**		Plan nr. **063-0100**	**Gnr. 63 bnr 243**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Mindre vesentlige endringer/Mindre endringer:			
Justering av formålsgrense 63/243 og 63/285	Pu-0087/04	25.08.2004	Kb
Justert gangvei til Heer Skole	Br-240/76	08.12.1976	
Bygningsrådssak–Endring av boligtype for del av Heer terrasse	Br-310/69	07.11.69	
Friareal endret til boligformål gnr. 63 bnr. 301, 308, 309 og 310	Br-3/69	08.01.1969	
Endring av bestemmelsenes § 8 vedr. innhegning/gjerde	Ks-85/67	15.12.1967	
Stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet	**Brev**	**24.09.1964**	
Kommunestyrets vedtak:	**55/64**	**29.04.1964**	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker jfr br-brev dat 09.04.64	F-145/64		
Offentlig ettersyn fra 14.03.64 til 31.03.64			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	42/64	10.03.64	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

§1
Husene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planene.

§2
Bebyggelsen skal være åpen , villamessig.

§3
Våningshusene på parsellene 1 til og med 17, og 111 til og med 115 kan oppføres som rekke- eller kjedehus i inntil 2 etasjer.
Våningshusene på parsellene 21 til og med 150 kan oppføres som kjedehus i inntil 1 etasje.
Våningshusene på parsellene 153 til og med 169 kan oppføres i 1 etasjes med eventuell kjelleretasje overensstemmende med vedtekt til bygningslovens § 104.

§4
Bebyggelsen kan i sin helhet utføres i tre.

§5
Garasjer eller carport legges arkitektonisk i forhold til husene, og plassering angis samtidig med byggeanmeldelsen for våningshusene.

§6
Hus eller garasjer må ikke oppføres nærmere midten av veg enn vist på planen.

§7
Bygningene skal ha flate tak.

§8
«Som innhegning kan nyttes inntil 80 cm høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant, lavt steingjerde eller levende hegn. Gjerde av trevirke eller andre materialer kan bare nyttes når hele husrekker velger samme type gjerde.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Før gjerde mot veg oppsettes, må terrenget planeres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og utstikking.»

§9
Husfarge godkjennes av bygningsrådet.

§10
Ingen tomt må beplantes med trær som virker sjenerende for nabo eller hindrer oversikten i vegkryss.

§11
På de regulerte friarealer kan med bygningsrådets tillatelse oppføres nødvendige mindre bebyggelse eller anlegg for utnyttelsen av friarealene, som barnehage og lignende.

§12
Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

§13
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§14
Fra foranstående vedtektsbestemmelser kan bygningsrådet når særlige grunner taler for det tillate mindre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Frogn.

Kommuneplan for Frogn 2023-2035
Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Frogn kommunestyre: 19.6.23
15.12.22 Revidert i tråd vedtak etter 1. gangs behandling
28.2.23 Teknisk oppretting av henvisninger til andre §
16.5.23 Endringer etter høringsperiode
26.6.23 Endringer i tråd med vedtak etter 2. gangs behandling
1.11.23 Bestemmelser knyttet til § 23-2 punkt 2 som ikke er rettskraftig grunnet innsigelse er merket i rødt
1.2.24 Teknisk oppretting av tabell 4 om MUA.

Generelle bestemmelser 3
§ 1 Forholdet til gjeldende arealplaner (pbl § 1-5) 3
§ 2 Folkehelse (pbl § 1-1) 3
§ 3 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 pkt. 1) 4
§ 4 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 pkt. 2 og 17-2) 4
§ 5 Krav til tekniske løsninger (pbl §§ 11-9 pkt. 3 og 18-1) 5
§ 6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 pkt. 4) 6
§ 7 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5) 6
§ 8 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5) 8
§ 9 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 pkt. 5) 9
§ 10 Arkitektur, landskap og utemiljø (pbl § 11-9 pkt. 6) 10
§ 11 Skilt, reklame og belysning (pbl § 11-9 pkt. 5) 11
§ 12 Naturmiljø og naturmangfold (pbl § 11-9 pkt. 6) 12
§ 13 Grønne arealer (pbl § 11-9 pkt. 6) 12
§ 14 Kulturminner, kulturmiljø og landskap (pbl § 11-9 pkt. 7) 12
§ 15 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr 5) 13
§ 16 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1) 15
§ 17 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6) 15
§ 18 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6) 17
§ 19 Høyspenningsanlegg (pbl § 11-9 pkt. 6) 17
§ 20 Klima og energi (pbl §§ 1-1, 3-1, 11-9. nr. 3, 6 og 8) 17
§ 21 Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8) 18
§ 22 Rammeplan for avkjørsler (pbl §§ 11-10 nr 4 og vegloven § 40) 20
Bestemmelser til arealformål 22
§ 23 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-10 og 11-11) 22
§ 24 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3) 23
§ 25 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 11-7 nr 5) 24
§ 26 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6) 25
Bestemmelser til hensynssoner 27
§ 27 Sikringssoner (pbl § 11-8 a) 27
§ 28 Støysoner (pbl § 11-8 a) 27

§ 29 Faresone (pbl § 11-8 a) 27
§ 30 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b) 28
§ 31 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d) 29
§ 32 Krav om felles planlegging – detaljregulering 29
Retningslinjer til hensynssoner 30
§ 33 Soner med særlige hensyn (pbl § 11-8 c) – retningslinjer 30
Bestemmelsesområder 33
§ 34 Bestemmelsesområder (PBL §§ 11-9 og 11-10) 33

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Ytterligere føringer for kommunens saksbehandling fremgår av kommuneplanens planbeskrivelse og arealstrategi.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kommuneplanens arealkart finnes digitalt på internett under https://apps.geocortex.com/webviewer/?app=3cfccaa83dc042f8a3514e551104c058 og som nedlastbar pdf-fil på kommunens hjemmeside.

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til gjeldende arealplaner (pbl § 1-5)

1. Ved motstrid gjelder reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for forhold listet opp i § 1-2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen supplere gjeldende reguleringsplaner.

2. Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommuneplan, med følgende unntak;
   - Bestemmelsenes § 23 om utnyttelsesgrad, samt møne- og gesimshøyder gjelder for regulert areal, der eldre plan ikke omhandler utnyttelsesgrad og byggehøyder eller der dette ikke er fastsatt iht. gjeldende teknisk forskrift og standard.
   - Bestemmelse § 23-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen.
   - Bestemmelser om unntak fra støyforskriften for støyfølsom bebyggelse i sentrumsområder.
   - Bestemmelser om skilt og reklame gjelder også i regulerte områder.
   - Bestemmelsesområde #5 om småbåthavn på Husvikholmen.

3. Kommunedelplan for Nordre Frogn gjelder foran kommuneplanen, med følgende unntak;
   - Arealstrategi
   - Bestemmelse § 23-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen.
   - Hensynssone H210 - Rød sone, § 29
   - Hensynssone H220 - Gul sone, § 29
   - Hensynssone H310 Ras- og skredfare.
   - Hensynssone H320 Flomfare
   - Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare, § 30-3
   - Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg, § 29-4
   - Hensynssone friluftsliv, H530_1 Grense for Frognmarka
   - Hensynssone friluftsliv, H530_10 Brevik strand
   - Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H560 Kantsone langs vassdrag, § 33-4
   - Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
   - # *1* KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)

§ 2 Folkehelse (pbl § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet. Krav til imøtekommelse av bestemmelsen skal stå i forhold til tiltakets omfang.

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

1. Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid som beskrevet i plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 *om* oppføring av nye brygger, småbåtanlegg, større terrenginngrep, parkerings- eller veianlegg, ny *helårs*bolig og/eller *nytt* næringsbygg, samt fradeling til slike formål iht. pbl § 20-1 pkt m, førområdet inngår i en godkjent reguleringsplan. Reguleringskravet gjelder også bruksendring til helårsbolig eller næringsbygg.

   Bestemmelsen gjelder ikke for:
   - Oppføring av ny helårsbolig med samme antall boenheter til erstatning for eksisterende godkjent helårsbolig.
   - Gjenoppføring av godkjente tiltak som har vært utsatt for brann/naturskade e.l., under forutsetning av at tiltaket for øvrig er i tråd med plan, og gjenoppføring skjer maksimalt 3 år etter at skade på opprinnelig tiltak har skjedd. Brygger tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.
   - Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger i sjøområder.
   - Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen.
   - Tomtedeling, bruksendring til og/eller oppføring av helårsboliger der:
     - arealbruk er avsatt til boligformål.
     - plassering er utenfor hensynssone H310 Ras- og skredfare og H320 Flomfare
     - ny boenhet vil få støynivå under L_{den} 55dB i tråd med § 17.
     - det er maks. 500 m gangavstand langs trafikksikker forbindelse til bussholdeplass med hyppige avganger.
     - ny bolig ligger i inntil 2 km gangavstand fra skole.

   Med følgende begrensing:
     - Det kan fradeles inntil 2 tomter med én boenhet pr. tomt, eventuelt én tomt for tomannsbolig.
     - Det kan i tillegg tillates inntil 2 sekundærleiligheter på minimum 35 m² BRA og maksimum 75 m² BRA pr. enebolig eller tomannsbolig.
     - Det tillates å bygge om en eksisterende enebolig til en tomannsbolig.
     - Minste tomtestørrelse ved fradeling og seksjonering skal være:
       - 800 m² per enebolig etter deling og seksjonering
       - 1200 m² per tomannsbolig etter deling og seksjonering

   Det er en forutsetning for alle unntak fra krav om reguleringsplan at tiltaket er i tråd med øvrige kommuneplanbestemmelser.
   Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at relevante krav er ivaretatt.

2. Det er ikke tillatt å fradele eiendom til fritidsbebyggelse før dette er hjemlet i reguleringsplan.

3. Kommuneplanbestemmelsene og føringene i kommuneplanen skal være retningsgivende ved regulering, og private forslag til reguleringsplan må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer.

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

1. **Når utbyggingsavtaler kan inngås**
   Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk på forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område. Avtalen skal gjelde gjennomføring av en arealplan.

2. **Geografisk område**
   Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Frogn kommune. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger, bl.a. innenfor områdene omtalt i § 31 «Infrastruktursoner».

Det kan avtales om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, overvann, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- tiltakets arkitektur og estetikk
- antall enheter, største og minste boligstørrelse, samt boligtype
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- økonomiske bidrag

For områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 31) forutsettes det at utbyggingsavtaler omfatter minimum tiltakene og forholdene omtalt under § 31 for det enkelte område.

3. **Hovedprinsipp for kostnadsfordeling**
   Det forutsettes at utbyggere innenfor et utbyggingsområde i hovedregelen selv bærer alle kostnader med tilrettelegging og etablering av nødvendig infrastruktur.

   Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av arealplan.

§ 5 Krav til tekniske løsninger (pbl §§ 11-9 pkt. 3 og 18-1)

§ 5-1 Vann og avløp (VA) (pbl §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter til kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i pbl § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

Den til enhver tid gjeldende VA-norm, brannvannsveileder og overvannsnorm skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

§ 5-2 Avfallshåndtering

Renovasjonsløsning skal som hovedregel fastsettes i reguleringsplan. Nedgravde avfallsløsninger skal vurderes ved større utbygginger. Follo Rens til enhver tids gjeldende tekniske avfallsveileder skal legges til grunn.

§ 5-3 Nettstasjoner

Areal for større nettstasjoner og distribusjonsnett for store effektbehov skal avklares gjennom plan. I reguleringsplan for byggeområder skal behov for å avsette areal til nettstasjoner alltid avklares med

nettselskapet. Det samme gjelder i byggesaker hvor nettstasjon ikke følger av plan. Løsningen skal vises på plankart og /eller på illustrasjonsplan/utomhusplan.

Nettstasjoner for elektrisk energi

- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense
- Nettstasjoner kan plasseres i grønnstruktur

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

1. Tiltak eller arbeid i områder for bebyggelse og anlegg (jf pbl § 11-7 nr 1) som beskrevet i pbl § 20-1 kan ikke igangsettes før nødvendige tekniske anlegg med tilstrekkelig kapasiteter etablert eller sikret etablert.

   Dette omfatter lovlig og tilfredsstillende vannforsyning- og avløpshåndtering (inkl. overvann), samt atkomst/ veitilknytning for gående, syklende og motorisert ferdsel (jf. rammeplan for avkjørsler, § 24), parkering, uteoppholdsarealer, energiforsyning og offentlig service (skole, barnehage, helsetjenester, idretts- og nærmiljøanlegg mm.)

2. I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 31) skal det ikke gisigangsettingstillatelse for nye tiltak før nærmere angitt infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

3. Ved regulering skal det stilles rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles iønsket rekkefølge og etter anbefalt standard (kvalitet).

4. Ved regulering skal det stilles rekkefølgekrav for å sikre nødvendig samfunnssikkerhet, f.eks. sikringmot flomfare og rasfare.

§ 7 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5)

§ 7-1 Offentlige veger (jf. vegloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrenser som angitt i tabell 1 langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane.

Unntatt fra bestemmelsen er følgende tiltak plassert innenfor byggegrense mot kommunal vei:

- Etablering av parkeringsplasser, mindre tekniske installasjoner eller anlegg.
- Plassering av bygning inntil 50 m^2 BYA eller BRA uten bruk til beboelse/varig opphold under forutsetning av at denne plasseres som følger:
  - Minst 1,5 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje, for plassering parallelt med veien.
  - Minst 5 meter fra regulert veikant for plassering vinkelrett/vertikalt på vei.

Forutsetning for unntaket er at byggverk ikke sperrer for frisiktsone for vei, eller kommer i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

Tabell 1: Byggegrenser langs offentlige veier

Vegtype	Byggegrense (meter)
E6 (stamveg)	100/150 byggegrense/miljøsone
E134	100
Fylkesveg 152, 156 og 82-hp1 andre fylkesveger	50 20
Kommunal veg	15
Fortau, gangveg, sykkelveg	15

§ 7-2 Vassdrag og dammer (jf. pbl § 11-11 nr 5)

I områder inntil 100 meter langs vassdrag (jf. arealkart og tabell 2), inntil 50 meter langs vann og dammer (jf. arealkart og tabell 3) og langs vassdrag merket med 20 m byggegrense i arealkartet er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt.

Forbudet i 1. ledd gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan, som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold. Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet eller dyre- og plantelivet:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Tiltak iht. til godkjent skjøtselsplan for dammer og kantvegetasjon.
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Tiltak for restaurering av det historiske miljøet i og ved Årungselva
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg
- Tilrettelegging av universelt utformet gangsti rundt Oppegårdstjern

Tabell 2.

Byggeforbudssonen langs vann og dammer
50 meters byggeforbudssone langs vann og dammer gjelder fra vannkant for følgende, eller slik det er avmerket i plankartet:
- Årungen - Oppegårdstjern - Søndre Sønderstødam - Marikovadammen - Båtstødammen - Svartlagssund dammen - Spervikdammene - Kjeppestaddammene - Haslumdammene

Tabell 3.

Byggeforbudssonen langs vassdrag
100 meters byggeforbudssone langs vassdrag, dvs. 50 meter på hver side av vassdraget gjelder for følgende bekker:
- Solbergbekken, - Kjeppestadbekken - Odalsbekken/Trolldalsbekken - Havsjødalsbekken - Spervikbekken - Hasla - Dalsbekken - Bunnebekken - Årungselva

§ 7-3 Byggeforbudssone langs sjøen. (jf. pbl §§ 11-9 nr 6, 11-11 nr 5 og 1-8)

Byggeforbudssonen gjelder langs kysten fra Gylteholmen og nordover, og sørover fra Skiphelle til kommunegrensen, samt på øyene (jf. arealkart, i den utstrekningen som er vist på plankartet.) Områdene langs sjøen fra Gylteholmen til Skiphelle utgjør Drøbaks tettbebyggelse, der byggegrensen fastsettes til 0 m fra sjø (jf. arealkart).

I byggeforbudssonen langs sjøen (jf. arealkart) er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, som campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold.

Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser eller kulturminneverdier:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som benyttes til kulturell aktivitet, for eksempel konsert, forestilling, utstilling, jf. pbl § 30-5

- Skjøtsel av vegetasjon i henhold til skjøtselsplan godkjent av kommunen eller Statsforvalteren
- Enkle tilretteleggingstiltak samt skilting for Kyststien
- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
- Tiltak ved etablering og vedlikehold av godkjente avløpsanlegg
- Etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
  - Etableringen skal ikke påvirke formålet med byggeforbudsonen.
  - Anlegget skal ligge under bakken.
  - Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
  - Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
  - Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
  - Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
  - Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
  - Anlegget skal ikke redusere allmennhetens fremkommelighet.
  - Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
  - Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt
  - Tiltak er ikke til hinder for allmenhetens ferdsel langs eller til sjøen

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.

§ 8 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. Lekeplasskrav i planer

I reguleringsplaner for boliger skal det sikres lekeområder som er egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider. Lekeplasser skal planlegges og utformes for aktiviteter slik at mennesker i alle aldre og med ulike behov kan bruke områdene.

2. Lekeareal plassering

Lekeplasser og uteområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt. Lekeplasser skal differensieres og utformes med hensyn til ulike aldersgrupper.

Det skal avsettes minst 25 m^2 pr. boenhet til lekeplasser, med følgende anbefalt plassering:

- lekeplasser ved inngang/oppgang minst 5 m^2 pr. boenhet
- nærlekeplasser minst 10 m^2 pr. boenhet
- strøkslekeplasser minst 10 m^2 pr. boenhet.

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form.

3. Lekeplassenes minimumsstørrelse

Boligprosjekter *med 4 til 30 boenheter*
Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2. Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til en større lekeplass.

Boligprosjekter *med 31 til 200 boenheter*
Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2. Arealene til nærlekeplasser og strøkslekeplass kan slås sammen til større lekeplasser. Hver av disse lekeplassene skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m^2.

4. Stigningsforhold

50 % av arealene til lekeplasser skal ikke ha større stigning enn 1:20.

5. Kapasitet

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

- Lekeplass ved inngang/oppgang maks. 30 boenheter

- Nærlekeplass maks. 150 boenheter
- Strøkslekeplass maks. 500 boenheter

6. Avstand

Lekeplassene skal anlegges innenfor følgende avstander fra bolig:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang maks. 50 m
- Nærlekeplasser maks. 150 m
- Strøkslekeplasser maks. 500 m

7. Plassering og utforming

- Lekeplassene skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, samt de viktigste vindretninger.
- Lekeplassene skal ha gode solforhold slik at de kan brukes store perioder om dagen i hele året. Deler av plassen bør også ha skygge.
- Lekeplasser skal legges mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette.
- Lekeplassene skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeplassenes utforming og innholdet skal være variert, av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet.
- Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal bevares og integreres.
- Lekeplassene skal utformes som møteplasser og aktivitetsområder i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre. Lekeplasser bør tilrettelegges for vinteraktiviteter som akebakke og skøytebane.
- I boligprosjekter kreves det utomhusplan der det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser og møblering.
- Lekeplasskravene skal vurderes i en sammenheng med kravene til minste uteoppholdsareal MUA og kan inngå som del av disse.

8. Trinnvis utbygging

Ved etappevis feltutbygging skal lekeplassene ferdigstilles i henhold til kravene til lekeareal pr. boenhet (jf. § 8 pkt. 3.)

§ 9 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. Minste uteoppholdsareal (MUA)

I nye reguleringsplaner og bygge- eller delesaker avsettes følgende uteoppholdsareal (MUA) til bruk pr. boenhet, jf. tabell 4:

Tabell 4: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) i boligprosjekter

Bebyggelsestype	MUA fellesareal per boenhet	Privat MUA per boenhet
Enebolig		200 m^2
Tomannsbolig		150 m^2
Sekundærleilighet		50 m^2
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehus)	25 m^2	125 m^2
Blokkbebyggelse/små leilighetsbygg	40 m^2	7 m^2

I konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal uteoppholdsareal fordeles mellom felles og privat MUA pr. boenhet.

Kravet til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Fellesareal legges samlet på egnet areal og kan inngå som del av krav til lekeareal. Ikke-overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av MUA kan dekkes på takterrasser.

2. **Utforming, plassering og kvaliteter**
   - Uteoppholdsarealet, MUA skal ha en hensiktsmessig form, og hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og egnet for aktiviteter, lek og opphold.
   - Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
   - Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering, og areal til avfallshåndtering skal ikke medregnes i MUA.
   - MUA skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn (21. mars og 23. sept.) kl.15:00.
   - MUA skal ha støynivå under Lden 55dB.
   - MUA for sekundærleilighet skal anlegges i tilknytning til sekundærleiligheten.
   - Det bør være tydelig skille mellom privat, halvprivat og fellesoffentlig uteoppholdsareal.

   Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at relevante krav er ivaretatt.

   Boligprosjekter *med mer enn 200 boenheter*
   Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2.
   Hver nærlekeplass skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m^2. Strøkslekeplass eller aktivitetsområder skal ha et sammenhengende areal på minst 2.500 m^2.

3. **Krav om utomhusplan**
   For reguleringsplaner og byggesøknader for nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal, der det er relevant, vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, sentrale høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstilling for renovasjon og brannbil samt andre faste installasjoner.

4. **Uteområder for skoler og barnehager**
   Ved etablering, utvidelse, ombygging og regulering av barnehager og skoler skal uteområdene sikres god kvalitet og utformes som aktivitetsområder for barn og unge, i tråd med gjeldende anbefalinger og krav blant annet fra Helsedirektoratet og forskrift om miljørettet helsevern. Uteområder ved skoler og barnehager skal inneholde vegetasjon og naturelementer, og eksisterende trær og terreng skal i størst mulig grad ivaretas.

§ 10 Arkitektur, landskap og utemiljø (pbl § 11-9 pkt. 6)

1. **Stedskvaliteter**
   Planer og nye tiltak skal ivareta og videreutvikle Frogns omgivelser og bygningsmiljø ut fra hensynet til å sikre stedets kvaliteter. Kommunens byggeskikkveileder vil gi en historisk referanse for estetiske vurderinger som skal vektlegges i plan- og byggesøknader.

   Estetiske krav til bebyggelse og anlegg
   Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
   Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene, som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksisterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

   Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.
   Illustrasjoner skal være realistiske.
   Ved søknad om oppføring av ny bolig skal det i byggesøknaden redegjøres for valg av materialer, farger, og forhold til bebygde og naturlige omgivelser i nærområdet.

   Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og nye tomter

Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger på fasadene, samt type og høyde på vegetasjon.
I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning og/eller 3D-modell som skal vise de faktiske størrelser på nabobygninger.
Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur skal det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.

2. Terrengtilpasning

Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Ved terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2. Kommunen kan kreve endret plassering enn den som er omsøkt dersom tiltaket medfører vesentlige terrenginngrep.

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

1. Godkjenning av skilt, reklame og belysning

Innen hele Frogn kommune må skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Ved oppsetting av reklameskiltinnretninger over 0,5 m² får bestemmelsen om nabovarsel i pbl § 21-3 tilsvarende anvendelse.

2. Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet en samlet skiltplan for bygninger og områder. Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur og være underordnet bygningen og omgivelsene. Skilt og reklame skal ikke virke dominerende.

- Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.
- Plateskilt eller lyskasser skal ikke være sammenhengende horisontale bånd.
- Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.
- Blending av vinduer skal unngås. Der blendinger helt nødvendig benyttes ikke slik blending til reklame eller profilering av virksomheten.
- Skilt og reklame skal ikke være blinkende.
- Skilting over gesims og møne skal unngås.
- I boligområder unngås skal lyskasser unngås.
- Løse fotskilt og reklame plasseres på egen grunn og tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid. Plassering skal ikke være til hinder for ferdsel eller drift av byrom.

3. Formkriterier og plassering

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 m over trafikk- og gangareal. Skilt som henger lavere enn 2,8 m må henges i kjetting e.l. slik at de ikke er til hinder for vanlig vedlikehold.

4. Vedlikehold av skilt og reklame

Alle skilt og reklameinnretninger o.l. skal vedlikeholdes av eier.

5. Belysning

I plan- og byggesaker skal tiltak for å redusere lysstøy vurderes der hensynet til trygghet, kulturmiljø og biomangfold skal vektlegges. Det skal differensieres mellom hensyn og behov i ulike områder.
Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørs belysning.
Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp mot lufta, men mot de områder eller bygninger som skal belyses.

§ 12 Naturmiljø og naturmangfold (pbl § 11-9 pkt. 6)

- Alle tiltak skal vurderes i h.h.t. naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper.
- Ved regulering skal det unngås at nye tiltak fører til tap av arealer for leveområder for dyr, sårbare naturtyper eller omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord. Dersom naturtap ikke kan unngås skal naturområder bli kompensert, erstattet eller restaurert. Dette må redegjøres for i reguleringsplan.
- Det er forbudt å lukke og fylle ut i vassdrag. En sone for kantvegetasjonen på 10 meter skal ivaretas for å opprettholde naturlig vegetasjonsbelte (jf. vannressursloven § 11). Det kan gjøres unntak for tiltak i samsvar med godkjent skjøtselsplan.

§ 13 Grønne arealer (pbl § 11-9 pkt. 6)

Hensynet til kultur-, natur- og miljøkvaliteter skal styrkes og ivaretas ved plan- og byggesaksbehandling.

- Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm målt 130 cm over terreng.
- Bevaring av friske, større trær, grønne forbindelser, myr og jordsmonn med høyt karboninnhold (CO_2-lagre) skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse.
- Der bevaring av eksisterende trær ikke er mulig skal det plantes nye trær.
- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.
- Bekker, dammer og vassdrag sammen med grønn vegetasjon, skal bidra til å sikre økt biologisk mangfold og naturopplevelse.
- Ved ny beplantning bør det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.
- Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.
- Krav til imøtekommelse av bestemmelsen skal stå i forhold til tiltakets omfang.

§ 14 Kulturminner, kulturmiljø og landskap (pbl § 11-9 pkt. 7)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak skal det legges vekt på å ivareta bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

1. Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.

2. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, hovedform og uttrykk, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

3. Historiske hovedveifar skal søkes bevart. Ved regulering eller eventuelle landbruksinngrep bør det innen en sone på minst 5 meter fra hver side av veifarets midtlinje ikke tillates tiltak som kan forringe veifarets historiske kvaliteter.

4. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

5. Ved endring av kulturhistoriske landskap kan kommunen kreve at det tas hensyn til områdets verneverdier, slik at kulturhistoriske verdier ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder karakteristiske historiske landskapstrekk og formasjoner.

§ 15 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr 5)

§ 15-1. Grønn mobilitet og fremkommelighet for myke trafikanter

I reguleringsplaner og byggesøknader skal fremkommelighet for gående og syklende og de som reiser kollektiv prioriteres. Korte og trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides.
I prioritert utbyggingsområde skal det sikres gode løsninger for gående og syklister, og sikre lett tilgjengelighet til kollektivtilbud. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner skal det redegjøres for:

- Hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas for syklende og gående og mikromobilitet
- Hvordan eksisterende stier og snarveier skal bevares eller opparbeides. Det skal spesielt legges vekt på stier som brukes som skolevei.
- Atkomst til turområder.
- Tilgjengelighet til kollektivtransport.
- Ved etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres..

§ 15-2 Parkering (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. **Virkeområde**
   Bestemmelsene gjelder ved oppføring, hovedombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan. Parkeringsbestemmelsene her gjelder heller ikke for nordre Frogn der kommunedelplanen gjelder.

2. **Parkeringskrav for boliger**
   Biloppstillingsplasser som blir opparbeidet utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet skal medregnes i grunnlaget for grad av utnytting med 18 m² pr plass.

   Tabell 5: Parkeringskrav for boliger

	Enhet	Sykkel min	Bil min	Bil maks
Bolig/leilighet under 55 m² BRA	Boenhet	2	0,4	1
Bolig/leilighet over 55 m² BRA	Boenhet	2,5	0,4	2
Enebolig, tomannsbolig	Boenhet	2	1	2

   For sekundærleiligheter beregnes parkeringskravet tilsvarende som for leiligheter.
   Ved feltutbygging skal det også opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg med 1 biloppstillingsplass pr. 6. boenhet.
   Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg.

3. **Parkeringskrav for fritidsboliger**
   Det kan opparbeides maks. 2 plasser per fritidsbolig som har kjørbar atkomst helt frem til eiendommen

4. **Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg**
   For tjenesteyting og idrettsanlegg avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 6: Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

Virksomhet	Enhet	Bil maks.	Sykkel min.	MC o.l. maks.
Barnehage	Årsverk	0,3	1	0,1
Skole	Elev	–	0,7	0,05
	Årsverk	0,3	1	0,1
Sykehjem / omsorgsbolig	boenhet	0,5	1	0,1
Religionsutøvelse	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1	0,1
Forsamlingslokale	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1	0,1
Idrettsanlegg	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1,5	0,1

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.
For barnehager og skoler må det ved regulering avsettes løsning for trafikksikker levering og henting. Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

5. Parkeringskrav for næringsvirksomheter

For næringsvirksomhet avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 7: Parkeringskrav for næringsvirksomheter

Virksomhet	Enhet	Bil Maks.	Sykkel Min.	MC o.l. Maks.
Forretninger	100 m^2 BRA	1,5	2,5	0,2
Kontor	100 m^2 BRA	1,0	4,0	0,2
Hotell	gjesterom	0,5	1	0,1
Bevertning/annen tjenesteyting	100 m^2 BRA	3,0	1,5	0,2
Industri /Lager	100 m^2 BRA	1,0	0,1	0,1
Båthavn	båtplass	1	0,5	0,2

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.
Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

6. Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

Der det etableres felles parkeringsanlegg, skal minst 5 % av biloppstillingsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 1 biloppstillingsplass.
Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 2 slike biloppstillingsplasser.

7. Frikjøp (jf. pbl § 28-7)

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. Beløpet skal innbetales før det gis igangsettingstillatelse.

8. Plassering og utforming

All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.
Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.
Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens gjeldende håndbok for parkering eller andre vegmyndigheters oppdaterte normer for parkeringsplasser.

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

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

Fall på biloppstillingsplass/parkeringsplass skal ikke overstige 1: 20.

Biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Biloppstillingsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av byggverk. Ved publikumsbygg skal biloppstillingsplassene lokaliseres nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

Parkering for sykkel
Det skal tilrettelegges for egnede stativer for sykkelparkering og mikromobilitet / el-sparkesykler etc. ved bolig, skole, forretning, arbeidsplass, kollektivholdeplass og idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Parkeringsplassen bør ligge så tett opp til inngangen/heis som mulig, men ikke slik at den hindrer gående. Plasseringen bør for øvrig være slik at de syklende ledes direkte ut på gang-/sykkelvegnettet.

Parkeringsplassen skal være utstyrt med faste innretninger slik at sykler og el-sparkesykler etc. kan låses fast i hjul og ramme. Plassen bør ha fast dekke. I felles parkeringsanlegg skal minimum 80 % av sykkelparkeringen plasseres under tak.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere lengre enn 10 meter tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser må det tas hensyn til trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 16 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

Ny næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, etter ABC-prinsippet.

§ 17 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6)

1. Planlegging av støyfølsom bebyggelse

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442/2021, vist nedenfor i tabell 8 og 9.

b) I reguleringsplan og byggesøknader som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak. Dokumentasjon skal vise støy på arealene før utbygging, effekten av avbøtende tiltak og at kravene ovenfor er oppfylt. Dokumentasjonen skal vedlegges detaljplan og søknad om tiltak.

- Planleggingen av støyfølsom bebyggelse skal ha støy som premiss, og dokumentasjonen skal vise at det gjennom plangrep, bygningsplassering eller andre tiltak er lagt vekt på å tilfredsstille kravene i retningslinjen. Ny støyfølsom bebyggelse skal i utgangspunktet plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig.
- Støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som får økt støybelastning som følge av gjennomføring av planen. Det tillates ikke etablert støygjerder mot det offentlige gaterommet. Støyskjermingstiltak utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø, for eksempel støyvoll for å begrense hjulstøy.
- Støy fra ventilasjonsvifter skal vende mot den mest trafikkerte veien for å skjerme stille

side av boliger.

- Ev. avbøtende støytiltak eller skjerming av uteoppholdsarealer skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger.
- I områder avsatt for sentrumsformål på arealkartet gjelder avvikssoner for støy. Her kan det unntaksvis vurderes å tillate bygging av nye bygninger jf. § 29.

c) Ny støyende virksomhet skal i utgangspunktet plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig.

2. Kombinerte formål

Det er ikke tillatt med ny støyende virksomhet uten at bygget er prosjektert for det og virksomheten skal være forenlige med boligformålet. Konsertlokaler, diskotekvirksomhet o.l. skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

3. Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 29) eller fastsatt i reguleringsplan:

Tabell 8: Støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen T-1442 2021.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholds-areal dag og kveld, kl. 07- 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB L_{5AS}			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq$, 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levening ≤ 50 Med impulslyd: L_{den}50 dB og Levening ≤ 45 dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq$, 60 dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq$, 60 dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet ikke tillatt	$L5_{AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet ikke tillatt	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

4. Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk,

med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, se under i tabell 9.

Tabell 9: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08-17. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid i helg, helligdag og på natt. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprengning, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

Dersom bygge -og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten.. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6.3.

5. **Støy ved friområder, friluftsområder og rekreasjonsområder**
   Ved tiltak som kan påvirke friområder, frilufts- og rekreasjonsområder ved støy, skal det ved plan eller byggesaksbehandling foreligge støyutredninger, som sannsynliggjør at områdene ikke utsettes for støy som overstiger anbefalte støygrenser for friområder, frilufts-, og rekreasjonsområder i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Om påkrevd skal det gjøres rede for avbøtende tiltak, som sikrer at støynivå blir i samsvar med gjeldende retningslinje (T-1442/2021).

§ 18 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Klima - og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn i vurderingen av hva som er tilfredsstillende.

§ 19 Høyspenningsanlegg (pbl § 11-9 pkt. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås. Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanleggsom medfører magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 20 Klima og energi (pbl §§ 1-1, 3-1, 11-9. nr. 3, 6 og 8)

§ 20-1 Klima- og energikrav i plan- og byggesaker

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å minimere klimagassutslipp og sikre tilpasning til forventede klimaendringer, herunder fremme klimavennlige energiløsninger; en arealbruk som ikke bidrar til å svekke naturens evne til å lagre karbon, og reduserte utslipp fra transport. Reguleringsplaner og byggesaker skal utarbeides i tråd med oppdaterte klima- og energikrav- og føringer i lovverk, forskrifter og veiledere.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for:

- Klimagassregnskap, herunder beregning av klimagassutslipp ved arealbruksendringer, og tiltak for reduksjon av utslipp i tråd med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel
- Tiltak som reduserer energibruk og vurdering av fornybare energiløsninger som solenergi og jordvarme
- Tiltak som reduserer klimagassutslipp i anleggsperioden, for eksempel utslippsfrie bygg- og anleggsplasser
- Tiltak som reduserer avfall i anleggsperioden
- Vurdere gjenbruk av eksisterende materialer, bygg og ombygging fremfor rivning
- Muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid.

§ 20-2 Masseforvaltning

a) Det skal tilstrebes massebalanse ved nye utbygginger. Det skal redegjøres for hvordan uttak av masser kan reduseres i forslag til reguleringsplan og i byggesøknader der det er relevant.
b) Større infrastrukturprosjekter skal ha massehåndteringsplan.
c) Det skal søkes størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser.
d) Det skal stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.
e) I plan- og byggesaker skal det dokumenteres tilgang til godkjente arealer for masseuttak, gjenvinning og lovlig deponering. Miljøbelastningen fra masseuttak, massehåndtering og massetransport skal reduseres. Det skal redegjøres for konsekvenser i plan- og byggesaker.
f) I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for nydyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord. Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplan skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.
g) Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer. Areal som er merket som bestemmelsesområde # 4 ved Horgen kan disponeres til snødeponi.

§ 20-3 Miljøoppfølgingsplan MOP

I forslag til reguleringsplaner og for byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det stilles krav til utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og minst vise hvordan følgende forhold skal løses:

- Anleggstransport
- Parkering i anleggsperioden
- Trafikksikkerhet i anleggsperioden
- Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
- Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær
- Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 21 Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)

§ 21-1 Ras og skredfare

1. Kvikkleire

I alle reguleringsplaner og byggesøknader innenfor H310_1 skal faren for områdeskred vurderes. Faren for områdeskred skal vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

2. Steinsprang

I forbindelse med område- eller detaljregulering kan det kreves at gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

3. Jord og flomskred

Innenfor områder med mulig fare for jord og flomskred- er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot jord- og flomskred, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

§ 21-2 Overvann, bekker og flom

1. Flomfare
   I forbindelse med forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag med mulig fare for flom- eller stormflo er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.
   Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende flomveier.

2. Bekkeløp
   Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.
   I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt skal det redegjøres for:
   - Konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
   - Utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

3. Overvann
   Overvann skal håndteres åpent, på egen eiendom, slik at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.
   Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

- Identifisering og sikring av arealer for overvannshåndtering.
- Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.
- Blågrønnstruktur som vannspeil, regnbed, vegetasjon, parkanlegg o.l.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Blågrønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.
Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.
Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.
I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

§ 21-3 Havnivåstigning

Sikring av bebyggelse og installasjoner mot stormflo

Ved vedtak av reguleringsplaner eller godkjenning av nye eller ombygging av bygg, gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner i strandsonen til og med kote 2 skal følgende søkes ivaretatt:

1. Gulvnivå i 1. etg skal være på minst kote 2,5 m, alternativt sikres for å hindre skade ved stormflo.
2. Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikret mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanninntrenging.
3. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
4. Utomhusanlegg skal ligge minimum på kote 1,8 m. Brygger er unntatt fra dette kravet.

Private avløpssystem der laveste sluk ligger lavere enn kote 4 tillates ikke med påslipp til offentlig nett

gjennom selvfallssystem, men skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 21-4 Forurensing av grunn

Alle tiltak skal vurdere fare for skade på miljøet, og det er ikke lov å forurense. Der det er fare for at tiltak og endret arealbruk endrer hydrologien i et område kan det stilles krav til undersøkelser og tiltak om dette i de enkelte tilfellene slik at vannressursloven overholdes

§ 22 Rammeplan for avkjørsler (pbl §§ 11-10 nr 4 og vegloven § 40)

I utbyggingsområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveinettet kan skje i samsvar med vedtatt rammeplan for avkjørsler, kart 1, og som angir følgende holdningsklasser:

1. **Meget streng**
   Gjelder for E6-hp3, E134, fv. 152-hp1, del av fv. 152-hp50, fv. 156-hp2, fv. 156-hp3, fv. 1398-hp1, fv. 1392 jf. kart 1

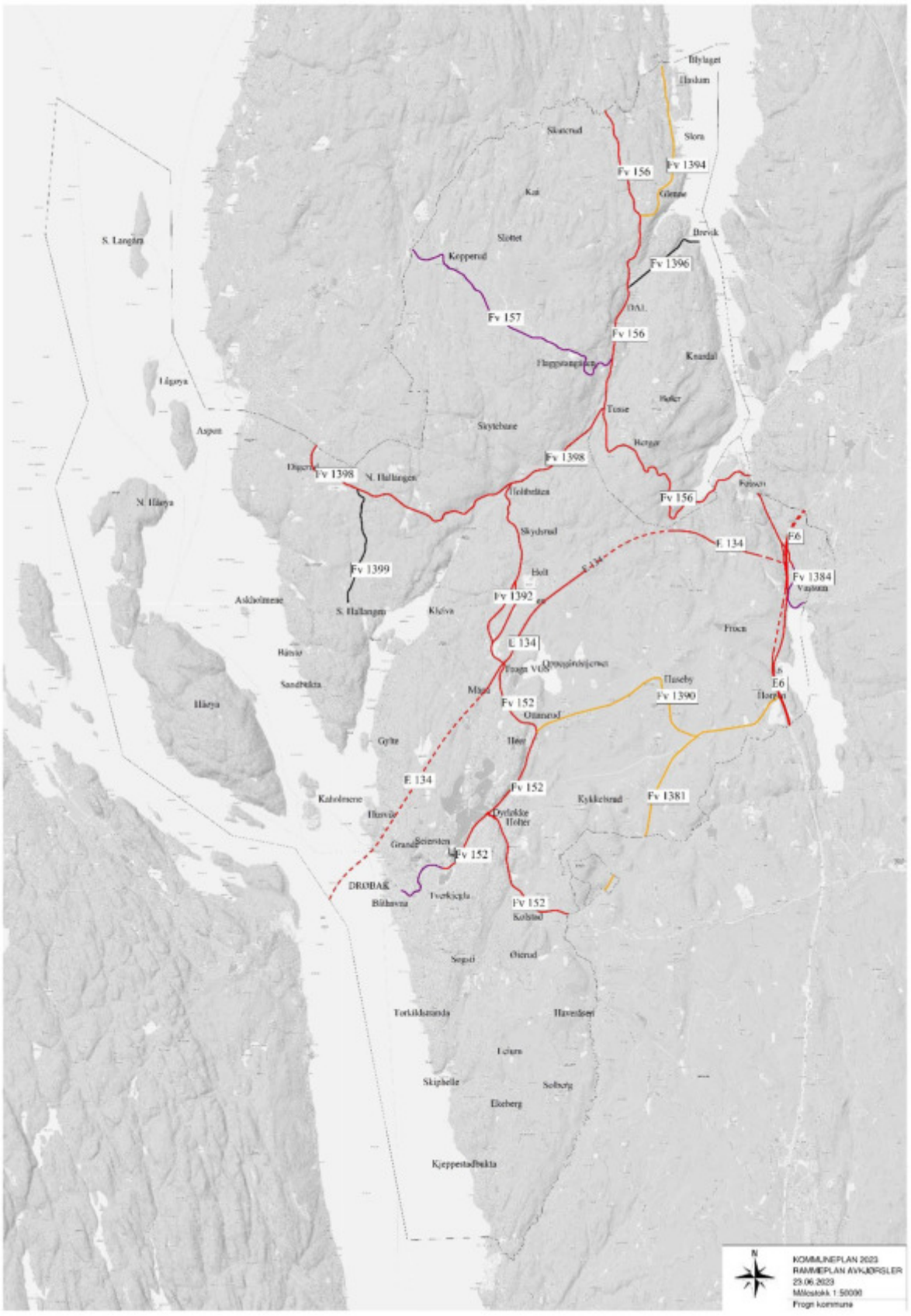
   a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
   c. Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
   d. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler - utenom til primærnæring som er bundet til arealene - tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

2. **Streng**
   Gjelder for del av fv. 152-hp50, fv. 157-hp1, fv. 1390-hp2, fv. 1384-hp1 (Gamle Mossevei), jf. kart 1
   a. Antall avkjørsler til vegene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmuligheter.
   c. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

3. **Mindre streng**
   Gjelder for fv. 1390-hp1, fv. 1394-hp1, jf. kart 1
   a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted bør vurderes med tanke på fremtidige utviklingsmulighet.
   c. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsler til boligformål bør normalt gis.

4. **Lite streng**
   Gjelder for fv. 1396-hp1, fv. 1398-hp2, jf. kart 1
   Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

Kart 1. Rammeplan for avkjørsler



Bestemmelser til arealformål

De generelle bestemmelsene i §§ 1-22 gjelder i tillegg til bestemmelsene til det enkelte arealformålet.

§ 23 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-10 og 11-11)

§ 23-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

1. I bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstige 23 %- BYA. Maksimal mønehøyde for bolig er inntil 9,0 meter og gesimshøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 8,0 meter, laveste gesims inntil 7,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
2. I bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse avsatt til hensynssone landskap (H550_2, Eksponerte åssider) skal utnyttelsesgraden ikke overstige 20 %-BYA og maksimal mønehøyde er inntil 7,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Dette området vil fungere som en buffersone (sikringssone) for bebyggelsen innenfor områdereguleringsplan for gamle Drøbak (plan-ID 086-4000).
3. Frittliggende uthus/garasje kan ha mønehøyde inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
4. I tilfeller der eiendommen både er omfattet og ikke er omfattet av hensynssone for eksponerte åssider skal bestemmelser for eksponerte åssider gjelde for hele eiendommen.

§ 23-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

1. Det tillates oppført kun én fritidsbolig/boenhet pr. eiendom. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for fritidsboligen er 90 m². Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal tillates ikke. Unntak er krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter. For underetasjer/kjeller regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.
   Maksimalt bruksareal (BRA) for utvendig åpent overbygd areal skal være 20 m^2.

2. Det tillates oppført kun én frittliggende sekundærbygning med BYA på inntil 35 m². Med sekundærbygning menes anneks, uthus, bod, garasje, carport, drivhus, utestue eller lignende. Sekundærbygninger som ligger utenfor byggeforbudssonen langs sjøen kan benyttes til varig opphold.

   Alle sekundærbygninger skal være i én etasje. Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal tillates ikke. Unntak er krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter.

   Oppføring av frittliggende sekundærbygning tillates kun dersom tiltaket:
   - underordnes fritidsboligen, tilpasses eksisterende bygningsmiljø og plasseres nært fritidsboligen på tomten
   - ikke er til hinder for allmenn ferdsel
   - ikke forringer naturmiljøet
   - ikke medfører økt eksponering mot sjø eller kyststi

   (OBS! Denne bestemmelsen (merket i rødt) har ikke rettsvirkning, den avventer endelig avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet. Inntil da gjelder § 17-2 punkt 2 i KPA2013.)

3. Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig som ikke inngår i et bebygd areal (BYA), tillates med samlet areal inntil 40 m^2. Trapper i terreng som er nødvendig for atkomst til fritidsboligen omfattes ikke av bestemmelsen.

4. Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig.

5. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 12 %-BYA.

   For fritidsbebyggelse innenfor byggeforbudssonen gjelder § 7-3.

§ 23-3 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr 1)

Innenfor området angitt som bygge- og anleggsområde for sentrumsbebyggelse gjelder henholdsvis områdereguleringsplan for gamle Drøbak og områdereguleringsplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten i sin helhet. I sentrumsområdene tillates funksjonsblanding av formål, slik disse er definert i områdereguleringsplanene.

§ 23-4 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

På Heer i område for kombinert bebyggelse og anlegg tillates dagligvareforretning og tjenesteyting. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 2000 m²-BRA og maksimal mønehøyde er inntil 7,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet. Ny formgiving skal være tilpasset og samspille med strøkskarakter og omkringliggende tidstypisk bebyggelse i proporsjoner, fasadelinjer og –uttrykk, material- og fargevalg, og detaljering.

§ 23-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-7 nr 1)

- Enkle tiltak for idrettsformål og aktivitetstilbud som ikke krever terrenginngrep og som er reversible kan etableres uten krav om regulering. Tiltak kan omfattes av søknadsplikt.
- For idrettsformål ved Frogn videregående skole vil det kreves detaljregulering for å avklare aktuelle idrettsformål, utforming av idrettsanlegget med nødvendig infrastruktur. Anlegget skal ha god tilpasning mot naturområdet ved Oppegårdstjernet. Det skal sikres gang- og sykkelvegforbindelser, stier og turveier, fellesarealer og tas hensyn til tilgrensende boligområder.
- Ridesentertomta ved Nordre Elle kan videreføres med idrettsformålet ridesenter med tilhørende funksjoner. Området kan også benyttes til andre typer idrettsformål. Det kan ikke etableres nye tiltak eller aktiviteter som fører til økt biltrafikk til området. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire H310_2. Her gjelder det at for alle planer og tiltak innenfor H310_1 aktsomhetsområde for kvikkleire skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3.

§ 23-6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr 1)

Området avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting ved Follo museum skal disponeres for museumsvirksomheten ved Follo museum. Historiske bygninger, park- og naturområder, publikumsfunksjoner og aktiviteter tilknyttet museumsdriften tillates i samsvar med museets formål.
Det tillates oppført bygninger tilknyttet Akershus bygningsvernsenter innenfor området.
Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 20 %-BYA og maksimal mønehøyde er inntil 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

§ 24 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3)

I formålet inngår både offentlige og private deler av grønnstrukturen.

§ 24-1 Grønnstruktur - turdrag

Arealformålet angir viktige forbindelseslinjer og innfallsporter til utmarka.

- Tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking, skilttavler ol. tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsloven § 35.
- Turveier skal, når de er opparbeidet med standard tilsvarende kjørevei, anlegges slik at utilsiktet bilkjøring hindres.
- Etter søknad tillates tilrettelegging av biloppstillingsplasser og sykkelparkering som utfartsparkering til Frognmarka.
- Iht. pbl § 11-9 skal tiltak ta tilbørlig hensyn til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur. Det skal også tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

§ 24-2 Grønnstruktur - naturområde

Arealformålet angir viktige nærturområder og 100-meterskoger i og nær tettbebyggelsen som ligger utenfor Frognmarka og er av stor betydning for barn og unges lek og for det daglige friluftslivet. Inngrep eller tiltak på eller i grunnen tillates ikke, bortsett fra at skilting og opparbeiding av stier er tillatt.

§ 24-3 Grønnstruktur - friområde

Arealformålet angir områder som i en viss grad kan tilrettelegges og opparbeides for allmenn bruk. Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold.
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områdene skal behovet for tilrettelegging for universell utforming og bevaring av eksisterende vegetasjon og viktige naturelementer avklares.

§ 25 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 11-7 nr 5)

§ 25-1 Fellesbestemmelse

1. Ved byggesaksbehandling skal det legges til rette for stedegen næring, i så stor grad som mulig, men ikke slik at det går på bekostning av kulturmiljø og viktige landskapsverdier.

2. Ved byggesaks- og plansaksbehandling skal tiltak vurderes særskilt i forhold til intensjonene med de hensynssoner som er nedfelt i kommuneplanen. Det kan ikke iverksettes tiltak som har negative konsekvenser for landbruket.

3. Ved søknad om kårbolig skal det foreligge uttalelse fra landbrukssjefen med behovsvurderinger iht. jordloven og tilhørende rundskriv.

4. Endring eller reparasjon av eksisterende byggverk skal ikke føre til at bebyggelsen kommer nærmere strandlinjen/vassdrag eller viktige natur -/friluftsområder enn tidligere.

5. Ny spredt bebyggelse og eventuelle kårboliger skal:
    - fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tilpasses denne.
    - forankres i lokal byggeskikk og underordne seg kvaliteter i kulturmiljø, landskap og terreng.
    - Ikke forringe dyrket mark eller produktiv skog.
    - ikke lokaliseres til verdifulle natur- og friluftsområder.
    - kun lokaliseres der det finnes muligheter for tilfredsstillende vannforsyning, og mulighet for godkjente avløpsløsning, samt tilfredsstillende veiatkomst.
    - fortrinnsvis tilknyttes eksisterende atkomst. Der ny atkomst må etableres skal dette gjøres så skånsomt som mulig i forhold til driftsforhold og kulturlandskap.
    - fortrinnsvis lokaliseres til områder som muliggjør kollektiv transportdekning.
    - lokaliseres til områder som gir barn gode og varierte oppvekstmiljøer.
    - ikke lokaliseres til områder med store fremtidige kommunale utbyggingsinteresser.

6. Det tillates etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
    - Etableringen skal ikke medføre negative konsekvenser for LNF-formålet.
    - Anlegget skal ligge under bakken.
    - Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
    - Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
    - Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
    - Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
    - Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
    - Anlegget skal ikke påvirke allmennhetens interesser på en negativ måte.

- Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
- Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt.

7. Det tillates etablering av elektriske anlegg, jf. områdekonsesjon under følgende forutsetninger:
   - Etableringen skal ikke medføre negative konsekvenser for LNF-formålet.
   - Der det er teknisk og økonomisk forsvarlig og i tråd med nettselskapets områdekonsesjon skal det tilstrebes bruk av jordkabelanlegg.
   - Nettstasjoner skal plasseres slik at de tilpasses terrenget.
   - Byggeprosessen inkl. kabeltrasè skal ikke påvirke eller bruke et større område enn det som er strengt nødvendig, og naturlig vegetasjon skal reetableres.
   - Nettstasjoner og jordkabler skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
   - Nettstasjoner skal ikke påvirke allmennhetens interesser på en negativ måte.
   - Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt.

§ 25-2 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen (pbl § 7 nr 5)

LNF1 omfatter LNF-arealer i en 100 meter bred sone fra sjø.
For tiltak innenfor 100-metersbeltet vises det til § 7-3.

§ 25-3 LNF 2 - «ordinært» LNF

I LNF 2-områdene er tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt, med unntak av:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Grensejusteringer og arealoverføringer i tråd med LNF-formålet.

§ 26 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)

§ 26-1 Fellesbestemmelse

1. I området tillates det ikke utført tiltak jf. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av kunstige sandstrender og påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land og i sjø.
2. Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel kan tillates.
3. Småbåthavner skal som hovedregel være åpne for allmennheten (også fra land.)
4. I ferdselsområder er det tillatt med tiltak som fremmer og støtter opp bruken av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier.
5. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4
6. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.
7. Oppdrett i sjø tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg.

§ 26-2 Friluftsområder i sjø

Områdene kan nyttes til bading, badebrygger og andre tiltak som tilhører formålet. Områdene skal være unntatt for motorisert ferdsel og kan avgrenses med badebøyer. Etablering av badebøyer krever tillatelse fra Kystverket.

§ 26-3 Ferdselsområder

I områdene gjelder det fri ferdsel inn til land. Nye brygger, fortøyningsinnretninger og andre tiltak som er til hinder for dette er ikke tillatt. Nye brygger kan oppføres etter godkjent søknad, forlengelse med flytebrygger tillates ikke.

Bestemmelser til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 27-1 Hensynssone H130 – Sikringssone transport

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre negative konsekvenser for vegen eller rystelser eller på annen måte skade tunneler eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det foreligge tillatelse fra aktuell vegmyndighet. Inngrep i fjell innenfor sonen som utføres av andre enn veiholderen, krever tillatelse fra aktuell vegmyndighet.

§ 28 Støysoner (pbl § 11-8 a)

§ 28-1 Hensynssone H210 - Rød sone

Rød sone er nærmest støykilden og angir et område som ikke er egnet til støyfølsomt bruksformål i henhold til den enhver tid gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Barnehage, skoler, sykehjem, institusjoner o.l. tillates ikke der det er støy tilsvarende rød sone på eiendommen (> Lden 65). Dette gjelder også innenfor områder avsatt til sentrumsformål med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle boenhetene er gjennomgående.
- Alle soverom skal legges til stille side.
- Alle bruksenhetene skal ha tilgang til uteareal (privat og felles) der støy < 55 dB dag/kveld.
- Innglasset balkong tillates ikke som støyreduserende tiltak for å oppnå stille side.

§ 28-2 Hensynssone H220 - Gul sone

Gul sone er en vurderingssone. I denne sonen kan støyfølsom bebyggelse etableres hvis det utføres avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle boenhetene er gjennomgående.
- Minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom skal legges til stille side.
- Alle bruksenhetene skal ha tilgang til uteareal (privat og felles) der støy < 55 dB dag/kveld.
- Innglasset balkong tillates ikke som støyreduserende tiltak for å oppnå stille side.

§ 29 Faresone (pbl § 11-8 a)

§ 29-1 Hensynssone H310 – Ras- og skredfare

Hensynssone H310_1 Aktsomhetsområde for kvikkleire

For alle planer og tiltak innenfor hensynssone H310_1 Aktsomhet for kvikkleire skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Hensynssone H310_2 Kartlagt fareområde for kvikkleire

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesøknader innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Hensynssone H310_3 Aktsomhetsområde steinsprang

Innenfor hensynssone ras- og skredfare H310_3 – med mulig fare for ras eller skred skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

Hensynssone H310_4 Aktsomhetsområde for jord- og flomskred

Innenfor aktsomhetsområde H310_4 – med mulig fare for jord og flomskred- er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot jord- og flomskred, jf sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

§ 29-2 Hensynssone H320 – Flomfare

H320_1 Aktsomhetssone flom

Innenfor aktsomhetsområde H320_1 – med mulig fare for flom- eller stormflo er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

§ 29-3 Hensynssone H350 – Brann og eksplosjonsfare

Innenfor hensynssonen tillates ingen tiltak utover det som er i tråd med LNF-formålet. Det tillates ingen øvrige installasjoner eller arrangementer med større ansamlinger av publikum.

§ 29-4 Hensynssone H370 – Høyspenningsanlegg

Ved planlegging av nye tiltak nær «Hensynssone for høyspennings luftledning» må aktuelle nettselskaper kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, jordkabler eller om andre elektriske installasjoner. Mottatte opplysninger skal ikke inntegnes på kart eller i tekst tilknyttet plan. Tilleggsopplysninger krever at nettselskapet har tillatelse til å gi slike opplysninger i samsvar med gjeldende beredskaps-/sikkerhetsregelverk, og at mottaker og nettselskapet har inngått avtale om oppbevaring og bruk av opplysningene.

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370.

§ 29-5 Hensynssone H390 – Annen fare

- Hensynssone H390_1 Gislerud: Fareområde forurenset grunn etter gammel avfallsfylling.
- Hensynssone H390_2 Haver østre: Fareområde forurenset grunn etter gammel avfallsfylling.

§ 30 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

Rekkefølgekrav til infrastruktur H430

Hensynssonene omfatter utbyggingsområder der det stilles krav til etablering av infrastruktur før utvikling av utbyggingsområdet.

Hensynssone H430_1, Holter-Tomta

Framtidig næringsareal på Holter-Tomta kan ikke utvikles før det er etablert tilfredsstillende atkomst med trafikksikker løsning for gående og syklende langs atkomstveien. Dersom det velges atkomst fra Kykkelsrudveien skal krysset Kykkelsrudveien x fv. 152 oppgraderes. Krysset må kanaliseres etter en detalj- / byggeplan godkjent av aktuell vegmyndighet. Alternativer til regulert kryss skal vurderes. Alternativ til atkomst til næringsarealet via Kykkelsrudveien kan være fra Holter deponi i sør.

Hensynssone H430_2 Nordre Elle

Framtidig boligområde på Nordre Elle kan ikke utvikles før følgende er etablert:

- Nordre tverrvei fra Åsveien til Vestbyveien med tilhørende gang- og sykkelvei
- Ny atkomst til boligområde på Nordre Elle fra Vestbyveien
- Gang- og sykkelvei fra Nordre Elle fram til Sogsti skole, og videre fram til avkjøring nordre tverrvei.

Hensynssone H430_3 Skiphelle Fjordhotell

Videre utvikling for næringsområdet ved Skiphelle Fjordhotell kan ikke skje før det er etablert ny atkomstveg med tilstrekkelig vegstandard frem til området. Ny atkomstløsning må avklares gjennom detaljregulering.

Hensynssone H430_4 Elleveien

Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 3 før det er etablert trafikksikker løsning for gående og syklende langs Elleveien.

Hensynssone H430_5 Solveien
Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 3 før det er etablert trafikksikker løsning for gående og syklende langs Solveien.

§ 31 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)

§ 31-1 Båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven

Det vises til lov om naturvern og naturmangfoldlovens bestemmelser samt fredningsforskrifter tilhørende verneområder, for områdene listet under:

- Hensynssone H720_1 Sogstieika (naturminne)
- Hensynssone H720_2 Søndre Håøya (naturreservat)
- Hensynssone H720_3 Nordøstre Askholmen (naturreservat)
- Hensynssone H720_4 Danmark (naturreservat)
- Hensynssone H720_5 Smihagen (naturreservat)

§ 31-2 Båndlagt etter lov om kulturminner

Det vises til kulturminnelovens (kml) bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapittel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V), for områder som listet under:

- Hensynssone H730_1 Oscarsborg festning (vedtaksfredet etter kml. jf. område 2 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_2 Froen Herregård (vedtaksfredet etter kml. jf. område 13 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_3 Brannmennenes feriehjem – Digerud (vedtaksfredet etter kml. jf. område 24 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_4 Søndre Langåra (vedtaksfredet etter kml. jf. område 29 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_5 Elle tåkeklokke (vedtaksfredet etter kml. jf. område 37 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_6 Blücher (vedtaksfredet etter kml § 1 tredje ledd)

§ 31-3 Båndlagt etter annet lovverk

Det vises til plan- og bygningsloven, viltloven, forurensingsloven, ferdselsforskrift vedtatt iht. friluftsloven, og havressurslova

- Hensynssone H740_1 Småskjær (fuglefredningsområde etter viltloven)
- Hensynssone H740_2 Stakaskjær (biotopvern etter viltloven)
- Hensynssone H740_3 Storskjær, Hallangspollen (fuglefredningsområde etter viltloven)
- Hensynssone H740_4 Korallstranda, Bergholmen (ferdselsforbud etter friluftsloven)
- Hensynssone H740_5 Jeteen i Drøbaksundet (Hummerfredningsområde etter havressurslova)

§ 32 Krav om felles planlegging – detaljregulering

Hensynsone H810_1 Skydsrud
For området skal det utarbeides en felles detaljregulering for alle eiendommer i sonen før det kan gis tillatelse til tiltak.

Retningslinjer til hensynssoner

§ 33 Soner med særlige hensyn (pbl § 11-8 c) – retningslinjer

§ 33-1 Område med særlige hensyn til landbruk, H510

Felles retningslinje:
All dyrka mark i Frogn har verdi for matproduksjon og som grunnlag for en levende landbruksnæring.

- Matjorda skal vernes og dyrka og dyrkbar jord skal ikke omdisponeres.
- Ved regulering skal det gis bestemmelser som sikrer arealene for fremtidig landbruksproduksjon.
- Det skal ikke legges til rette for utvikling av virksomheter som legger press på omdisponering av landbruksarealer.
- Det skal ikke bygges eller utvikles virksomheter som vil kunne begrense normal og lovlig landbruksdrift med maskiner og dyr.

§ 33-2 Hensynssone friluftsliv, H530 (§ 11-8 pkt. c)

Hensynssone H530_1 Grense for Frognmarka
Sonen omfatter område for utøvelse av det daglige friluftslivet i Frogn, angitt som en hensynssone.

Følgende retningslinjer gjelder:

- Områdets betydning for friluftslivet skal tillegges vekt ved byggesaks- og plansaksbehandling.
- Ved vurdering av tiltak innenfor Frognmarka skal det legges særskilt vekt på områdets betydning for aktivitet, friluftsliv og naturopplevelse. Hensyn til områdenes rike og varierte landskap og naturmangfold skal også vektlegges særskilt.
- Tiltak som splitter opp områdene og forbindelsene mellom disse unngås.
- Seierstenmarka står i en særstilling for friluftslivet ved at området er sentrumsnært, har stor verdi for friluftslivet. Dette medfører også stor slitasje og belastning på området. Vurdering av tiltak må her gjøres ut fra en særlig streng holdning. Sammenhengende merket stinett og enkelt skiløypenett tillates etablert. Løypenettet bør gå helt fram til boligområdene, og i tillegg være tilknyttet kollektivpunkt og utfartsparkeringsplasser.
- Tilretteleggingstiltak/kanaliseringstiltak tillates gjennomført i områder med særlig mye bruk/slitasje. Slik tilrettelegging skal gjøres med god stedstilpasning og med miljøvennlige materialer.
- Enkelte stitraséer kan opparbeides med universell standard, dersom det ellers er i tråd med formål og retningslinjer for marka. Slike traséer skal ha god tilknytning til parkeringsplasser og attraktive turmål.
- Stier legges om når hensyn til landbruksdriften tilsier det. Ved tradisjonell landbruksdrift skal det tas særskilt hensyn til framkommelighet i henhold til skogbruksloven.
- Tiltak i tråd med gjeldende arealformål og bestemmelser, fastsatt gjennom kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan tillates gjennomført.

Unntak fra dette er:

- Tilleggsnæringer til landbruk som ikke regnes innenfor LNF-formålet, men som ellers er i tråd med retningslinjer for Frognmarka. Slike tiltak kan vurderes tillatt.
- Utvikling på Follo museum til museumsformål og aktiviteter for publikum kan vurderes tillatt, også ut over rammene til gjeldende plan for området.

Det åpnes ikke for regulering av nye områder til bolig-, fritids- eller næringsformål innenfor Frognmarka.

Nytt løp på E134, ny Nordre tverrvei, og ny fylkesvei 156 er angitt i arealkartet og tillates etablert innenfor marka.

Hensynssoner H530_2-10, Statlig sikra friluftsområder:
For områdene listet opp under gjelder egne forvaltningsplaner for statlig sikrede friluftsområder

- Hensynssone H530_2 Skiphelle

- Hensynssone H530_3 Elleskjær
- Hensynssone H530_4 Torkildstranda
- Hensynssone H530_5 Badeparken
- Hensynssone H530_6 Nordstranda
- Hensynssone H530_7 Gylteholmen
- Hensynssone H530_8 Hallangsodden
- Hensynssone H530_9 Søndre Langåra
- Hensynssone H530_10 Brevik Strand

§ 33-3 Bevaring av landskap, H550

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:
Sonen omfatter områder der kulturlandskapet er vurdert å være av nasjonal eller regional verdi og/eller lokal verdi. Alle tiltak innenfor sonen skal vurderes opp mot hensynet til denne verdien. Det bør ikke godkjennes tiltak som fører til forringelse av kulturlandskapets verdi. Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket ivaretar aktuelle bevaringshensyn og med en helhetlig landskapsanalyse. Denne skal inneholde dokumentasjon av fjernvirkning og landskapstilpasning.

Følgende skal vektlegges særlig ved nye tiltak:
- Ivaretagelse av viktige landskapstrekk som høydedrag, åsprofiler, landskapssilhuetter, knauser, svaberg og koller, stedegen vegetasjon og sammenhengende grønnstrukturer.
- Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, slik som automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner fra flere tidsperioder samt gamle veifar, alleer og trerekker, åkerholmer, kantsoner og havnehager.
- Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser søkes beholdt.
- Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
- Ivaretagelse av steingjerder, driftsveger, gårdsveger, gammel kulturmark og veitrasé og lignende som er av betydning for kulturlandskapets karakter.
- Ivaretagelse av viktige og historiske siktsektorer til signalbygg/landemerker/landskapsformasjoner.
- Tilpassing til eksisterende terreng og underordning av viktige landskapstrekk.
- Minst mulig eksponert plassering mot sjøen og fra viktige steder og ferdselsårer internt i området.

- Hensynssone H550_1 Seiersten-Kopås-Oscarsborg-Håøya (jf. område 1 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_2 Eksponerte åssider Drøbak (jf. område 5 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_4 Kykkelsrud-Ermesjø-Berg (jf. område 14 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_5 Digerud kystlandskapssone (jf. område 23 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_6 Søndre Langåra (jf. område 28 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_7 Øierud-Leium-Haver (jf. område 33 i Kulturmiljøplanen)

§ 33-4 Bevaring av naturmiljø

Hensynssone H560 Kantsoner langs vassdrag
- Rundt vassdrag skal det, jf. vannressursloven § 11, opprettholdes eller utvikles en minst 10 meter bred naturlig vegetasjonssone som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planter og dyr. Vegetasjonssonen skal ikke gjødsles og ikke jordbearbeides.
- Det kan tillates tiltak iht. til godkjent skjøtselsplan for dammer og kantvegetasjon.

§ 33-5 Bevaring av kulturmiljø, H570

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:
- Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal søkes bevart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller tiltak i områder og på eiendommer med verneverdige

kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/ kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningen(e)s plassering i bystruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

- En eventuell tilbakeføring kan vurderes, til kulturminnets opprinnelige eller tidligere utforming.
- Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.
- Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket tar hensyn til og ivaretar aktuelle historiske og arkitektoniske bevaringsverdige karaktertrekk i bebyggelsen og kulturmiljøet.
- En tilstandsvurdering vedlegges søknad om endring av kulturminner i tråd med § 14 pkt. 2.

- Hensynssone H570_1 Festningsverk på Hallangsodden (jf. område 3 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_2 Tåjebukta-Håøybukta (jf. område 4 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_3 Eiendom gnr/bnr 71/35 – Hamsunhuset Maurbakken (jf. område 7 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_4 Tverrkjegla gård (jf. område 8 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_5 Ottarsrud-Huseby-Bjerke-Økern-Folkvang-Horgen (jf. område 12 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_14 Digerud gård (jf. område 25 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_15 Digerudgrunnen fyr (jf. område 2 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_16 Aspond (jf. område 31 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_17 Holmen (jf. område 32 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_18 Kolstad-Øyerud-Haver (jf. område 34 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_19 Solberg-Krogsrud-Ekeberg (jf. område 35 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_20 Buffersone Elle tåkeklokke (jf. område 37 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_21 Odalen øst-Elleodden-Skiphelle (jf. område 38 i Kulturmiljøplane)
- Hensynssone H570_22 Børrebråten feriehjem, Solbergstrand (jf. område 39 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_23 Sagakollen feriehjem, Solbergstrand (jf. område 40 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_24 Torkilsbyen-Rosekollen-Torkilstranda (jf. område 36 i Kulturmiljøplanen)

Bestemmelsesområder

§ 34 Bestemmelsesområder (PBL §§ 11-9 og 11-10)

1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)

Det åpne landskapet og kulturlandskapets karakter skal opprettholdes ved at følgende vektlegges:

- Middelalderkirkestedet skal beholde sin framtredende plass i landskapet.
- Det skal tas hensyn til Årungsvassdragets og Bunnefjordens rolle i storgodset Froens virksomhet, ved at spor etter bygninger og anlegg blir ivaretatt.
- Tiltak som fremmer fortsatt drift av jordbruket innenfor historisk landskapsstruktur og uttrykk bør prioriteres.
- Formidling og tilrettelegging for tilgjengelighet skal være prioriterte tiltak for å ta vare på kulturhistorien i landskapet. De eksisterende tiltakene knyttet til turstier, skilting og skjøtsel bør vektlegges.

2 Bestemmelsesområde for prioritert vekstområde

Området er avsatt som langsiktig prioritert vekstområde (grønn grense) med samme avgrensning som områdereguleringsplan for Dyrløkke, Ullerud, Seiersten. («Byutviklingsplanen»).

- Ved regulering og i byggesaker innenfor område avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.
- Planleggingen skal prioritere gang, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel og tilrettelegging for universell utforming.
- Grønnstrukturen skal sikres, og opprettholdes.
- Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

3 Gamle Drøbak: Kulturmiljø av nasjonal interesse (jf. område 6 i Kulturmiljøplanen)

Området skal forvaltes i tråd med de faglige rådene i Riksantikvarens bystrategi slik de er detaljert i Områderegulering for gamle Drøbak (planid. 086-4000), vedtatt 21.03.2021.

4 Område avsatt til snødeponi

På arealet avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ved Horgen kan det deponeres snø etter vinterbrøyting.

5 Område avsatt til småbåthavn på Husvikholmen

For område på Husvik avsatt til nåværende småbåthavn (bølgebryter) gjelder kommuneplanen foran reguleringsplan for Husvik – Gylte, vedtatt i kommunestyret 14.02.2011. Området kan utvikles i tråd med følgende bestemmelse:

- Småbåthavn kan tillates innenfor ramme som fremgår av arealkartet og på følgende vilkår:
- Det kan etableres ny bølgebryter med inntil 50 båtplasser på innsiden.
- Det må dokumenteres vinteropplagsplass for halvparten av antall båtplasser.
- Parkeringskravet følger av disse bestemmelsenes § 15-2. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.
- Bølgebryteren må ha en estetisk og hensiktsmessig utforming. For å redusere den visuelle virkningen av anlegget skal anlegget legges mest mulig parallelt med eksisterende brygger, og skal ikke stikke lenger ut enn dagens brygger i nord. Det skal vektlegges en enhetlig material- og fargebruk som gjør anlegget lite eksponert i landskapet.
- Lyssetting av anlegget må ikke blende for nyttetrafikken i området, og bidra til sikker farled.

- Anlegget skal være åpent for allmenn ferdsel og må gis en universell utforming.
- Før ev. anleggsarbeid kan igangsettes må det lages en miljøoppfølgingsplan som beskriver anleggsarbeid, transport og miljømessige konsekvenser i anleggs- og driftsfasen. For øvrig gjelder bestemmelser for reguleringsplan for Husvik – Gylte.

FROGN KOMMUNE

Informasjon om arealplaner og bestemmelser, se planrapport, plankart og bestemmelser

Viktige bestemmelser i kommuneplanen:
§ 3 i bestemmelsene sier når det er krav om regulering.
Kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser, byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsareal, parkeringsdekning etc. gjelder ved oppføring av bolig eller fritidsbolig.
100 – meters belte fra sjø - For eiendommer innenfor 100-metersbeltet langs sjø er det et generelt bygge- og deleforbud (§ 7-3 i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8).

§ 1 - Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner:
Ved motstrid gjelder reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for forhold listet opp i § 1-2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.3 Kommunedelplan for Nordre Frogn vedtatt i 2018, gjelder foran kommuneplanen vedtatt i 2023, med følgende unntak:

	Arealstrategi
	Bestemmelse § 23-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen
	Hensynssone H210 - Rød sone, § 29
	Hensynssone H220 - Gul sone, § 29
	Hensynssone H310 Ras- og skredfare.
	Hensynssone H320 Flomfare
	Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare, § 30-3
	Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg, § 29-4
	Hensynssone friluftsliv, H530_1 Grense for Frognmarka
	Hensynssone friluftsliv, H530_10 Brevik strand
	Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H560 Kantsone langs vassdrag, § 33-4
	Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
	# 1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)

Planinnsyn med mer informasjon om arealplaner finner du her: arealplaner.no

Byggegrenser
Dersom det er oppgitt byggegrenser i arealplanen, skal disse byggegrensene brukes.

Dersom det **ikke** er oppgitt byggegrenser i arealplanen, gjelder disse reglene:
Minste avstand fra eiendomsgrense er 4,0 m.
Byggegrenser etter veiloven er: 15 meter fra senterlinje kommunal vei, 50 meter fra senterlinje fylkesvei og riksvei, 150 meter fra senterlinje europavei.
Høyspentlinjer: Se Forskrift om elektriske forsyningsanlegg og brosjyren Bolig nær høyspentanlegg.

Sjø og vassdrag: 100 meter fra sjø og innsjø, 50 meter fra tjern, elver og bekker.

Midlertidig forbud mot tiltak
Se planrapport for informasjon om eiendommen ligger i område med midlertidig forbud mot tiltak.

Forbud mot boring i grunn
Hvis eiendommen ligger over tunnel, er det forbud mot boring i grunn. Se planrapport og arealplankart.

Overordnede planer og retningslinjer
For å sjekke om eiendommen ligger i et område hvor statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen gjelder, se forskrift

SEFRAK
Dersom det er SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen, kan det være begrensninger i mulighetene til å gjøre endringer på bygningene. Se Info om Sefrak bygninger

Kulturminner:

Se Områdeanalyse
Kulturminnesøk fra Riksantikvaren gir den mest oppdaterte informasjonen om kulturminner.
Fylkeskommunens kulturminneavdeling må varsles i god tid før tiltak skal gjennomføres dersom:

- området ikke er undersøkt for kulturminner tidligere og
- det er aktuelt med tiltak i grunnen som drenering, kabelgrøfter, vann- og avløpsledninger o.l.

Antikvarisk spesialområde
Verneforeningen gamle Drøbak har nabostatus og skal nabovarsles i alle bygge- og anleggssaker i gamle Drøbak, det vil si innenfor «086-4000 Områderegulering gamle Drøbak».

Biologisk mangfold/Natur:

Se områdeanalyse
Kunnskap om biologisk mangfold er viktig for å vurdere om et tiltak kan gjennomføres.
Produktet «Naturtyper» inneholder data om viktige naturtyper og arter, men kartleggingene er ikke fullstendige. Det kan derfor likevel finnes andre verdifulle naturtyper eller arter på eiendommen.
Tiltakshaver skal vurdere konsekvensene av eventuelle tiltak i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kvikkleire aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Det er funnet kvikkleire i enkelte områder i kommunen.
Se mer informasjon her: https://register.geonorge.no/det-offentlige-kartgrunnlaget/kvikkleire/

Radonfare
Se områdeanalyse
Det kan i noen områder være for høye konsentrasjoner av radon i luft innomhus. Aktsomhetskart fra det sentrale østlandsområdet hjelper til med å identifisere de radonutsatte områdene.
Se mer informasjon og kart hos NGU: https://www.ngu.no/emne/radonfare

Støysone langs riks- og fylkesvei
Se områdeanalyse
Eiendommen kan ligge innenfor gul / rød støysone langs vei, se mer informasjon hos statens vegvesen for riks og fylkesveier: https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/miljo+og+omgivelser/stoy/stoykart.
Støysoner er ikke beregnet for kommunale veier.

Forurenset grunn
Se områdeanalyse
Dataene fra miljødirektoratet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private industrideponier. Se mer informasjon her: miljodirektoratet.no/forurenset-grunn.

Dyrkbar jord
Se områdeanalyse

Dyrkbar jord har samme lovmessig vern som dyrka jord i Jordlova. Dataene er fra NIBIO.
Se nibio.no/dyrkbar-jord for mer informasjon.

Flom aktsomhet
Se områdeanalyse
Dataene fra Norges vassdrags og energivesen (NVE) viser aktsomhetskart for flomfare og kan også ses her:
https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?ma=F728E
For Drøbak sentrum finnes også aktsomhetsdata som er laget i forbindelse med områdeplanen for gamle Drøbak.

Stormflo
Se områdeanalyse.
Dataene fra Kartverket viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen, og beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2050 og 2090.
Se det-offentlige-kartgrunnlaget/stormflo for mer informasjon.

Jord- og flomskred og steinsprang - aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser mulige steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå.
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser mulige utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp.
Se https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/aktsemdkart/ for mer informasjon.

Borehull og kilder
Se områdeanalyse
Viser registrerte grunnvannsbrønner, energibrønner og kilder\oppkommer fra «Granada».
https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/

Områdeanalyse (DOK analyse) kan lages i Origo-innsyn som ligger her: Innsyn publikum (geocortex.com)
Søk opp eiendom eller adresse.
Klikk i eiendommen.
Høyreklikk i eiendommen i kartet og klikk på «DOK analyse»
Vent til rapporten vises på høyre side av skjermen

Lenker til andre kartløsninger og flybilder ligger her: Kart og eiendomsinformasjon - Frogn kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **«OTTARSRUD - GLOSLIBRÅTEN»** **FROGN KOMMUNE**		Plan nr. **063-0600**	**gnr 22 bnr 4**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Justering av vei II og tomtegrenser for tomtene 8, 9, 10, 12 og 15	Br-110/80	11.06.1980	
Endring av best. § 4	Br-101/82	21.04.1982	
Endringer av kjedehusfeltet	Br.344/82	03.11.1982	
Endring av formål fra offentlig til boligformål, gnr. 63, bnr. 570	Br-23/86	22.01.1986	
Stadfestet: Fylkesmannen i Oslo og Akershus	**Brev**	**16.08.79**	
Kommunestyrets vedtak:	**59/79**	**18.06.1979**	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	122/78	24.05.1978	
Offentlig ettersyn fra 31.03.78 til 28.04.78			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Br-66/78	15.03.1978	
~~Kunngjøring av oppstart av planarbeidet~~			

Kart dat. 07.03.1978
Bestemmelser dat. 15.03.1978
Rev. 24.05.1978 i samsvar med Br-sak 122/78
Rev. 20.09.1978 i samsvar med Br-sak 214/78, jfr. Ks-sak196/78

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§2
I området kan oppføres eneboliger og kjedehus i inntil 1 etasje og rekkehus i 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.

§3
Bygningenes gesimshøyde over ferdig planert terreng må ikke være mer enn 6 meter.

§4
På felt I skal oppføres frittliggende bolighus. På felt II skal oppføres frittliggende bolighus på tomt 1,2,3,6,8,9 og 10 og rekke- eller kjedehus på tomt 4,5 og 7.

§5
Garasjer skal for frittliggende bolighus fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2 for hver bolig. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggmeldingen

for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. For rekke-/kjedehus skal fortrinnsvis oppføres frittliggende garasjebygg som vist på planen.

§6
Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 25 grader. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§7
Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§8
Mellom de enkelte tomter, og mot veier og friområder skal fortrinnsvis nyttes levende hegn. Skal gjerder oppføres, må utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. Gjerder innen samme husgruppe eller langs samme veistrekning skal ha ens utførelse, høyde og farge.

§9
Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§10
Tomt 1, felt I, reserveres for gjenoppføring av Heer gård

§11
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§12
Fra foranstående reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet når særlige grunner taler for det tillate mindre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Frogn kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **FV. 152 MÅNA-GISLERUD** FROGN KOMMUNE Alternativ 2		Plan nr. 088-0500	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	55/15	15.06.2015	RMT
2. gangs behandling idet faste utvalg for plansaker	94/15	01.06.2015	RMT
Offentlig ettersyn fra 06.02.2015 til 22.03.2015			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		08.09.2014	RMT
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		22.11.2012	

§1 Planens formål

Planen skal legge til rette for etablering av ny fv.152 mellom Måna og Gislerud. For Heerveien og kopling til Skanseveien vedtas alternativ 2, som innebærer venstresvingefelt til Skanseveien.

Reguleringsplanen består av 2 reguleringskart og disse reguleringsbestemmelsene.

§2 Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)
Boligbebyggelse
Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)
Kjøreveg – offentlig
Kjøreveg – felles
Fortau
Gangveg/gangareal
Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn – grøntareal
Kollektivholdeplass
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler)
Reguleringsplan/kommuneplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)
Anlegg- og riggområde

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Frisiktsoner

Ved avkjørsler og kryss kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramisk flint, groper med trekull, eller brent stein, etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.3 Universell utforming

Fortau, gang- / sykkelveg, og kollektivholdeplasser skal i størst mulig grad utformes med en overflate som gir tilgjengelighet for alle. Etablering av alle typer konstruksjoner skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

3.4 Landskapsutforming

Prinsippene i rapporten: «Prinsipper for landskapsutforming» (datert 28.05.2014) skal i størst mulig grad legges til grunn for videre planlegging og bygging av tiltaket.

3.5 Miljø

Det skal utarbeides «Rigg- og marksikringsplan». Rigg- og marksikringsplanen skal angi hensynssoner til viktige naturtyper som ikke må forringes i forbindelse med anleggsarbeidene.

Det skal utarbeides «Ytre miljøplan» som stiller krav til avbøtende tiltak i forbindelse med vegtiltaket.

3.6 Belysning

Alle gang- og sykkelveger skal ha belysning i hht gjeldende krav.

3.7 Støy

Prosjektet følger støyretningslinjen T-1442/2012 og for boliger som får støynivå over Lden 55 dBA utendørs og LpAeq24h 30 dBA innendørs skal tilbud om områdeskjerm, lokal skjerm, og /eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med byggeplan etter nærmere støyberegninger. Dette gjelder også bygninger utenfor reguleringsplanområdet som blir berørt av støy fra endret vegstrekning.

Bolig på eiendom med gnr./bnr. 17/1, har allerede fått fasadetiltak i henhold til Forurensningsforskriften og vil kun bli vurdert for utendørs støyskjerming.

Det skal etableres støyskjerm i henhold til plankart på en strekning langs Skanseveien fra Heerveien samt på en strekning langs fv.152 nord for rundkjøringen på Gislerud. Støyskjermen langs Skanseveien skal ha en høyde på opptil 3 m, mens støyskjermen langs fv.152 skal ha en høyde på 0,9 m.

I tillegg skal det, i henhold til plankart og tegning F01 og O01, etableres en støyskjerm i form av en 1,2 m høy mur på en strekning nord for rundkjøringen mellom fv.15 og Heerveien.

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av veganlegget.

3.8 Forurensning

Ved avdekking av forurenset grunn skal de forurensede massene behandles etter til enhver tid gjeldende forskrifter og etter fastlagte tiltaksplaner.

3.9 Svartelistearter

Svartelistede arter skal kartlegges, og det skal lages en plan for forsvarlig håndtering av uønskede plantedeler i anleggsperioden, samt for videre skjøtsel og drift av disse massene. Registrerte forekomster skal vises i rigg- og marksikringsplan.
Frø – og plantedeler som kan være truende for det biologiske mangfoldet, skal sendes til godkjent massedeponi (godkjent for mottak av fremmede arter) eller behandles slik at de ikke

lenger har spireevne og slik at spredning til omkringliggende områder forhindres. Kartleggingen og planene for håndtering av slikt planteavfall skal godkjennes av kommunen.

§4 Bestemmelser knyttet til ulike arealformål (PBL. § 12-5)

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

Innenfor område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det anlegges kjøreveger med kryss, gangbru, undergang, bussholdeplasser, leskur, gang- og sykkelveger med videre. Her inngår også annen veggrunn som fyllinger, skjæringer, drenering, murer, stabiliserende tiltak med videre.

Det tillates kjøring på gang- og sykkelvegen til eiendom med gnr. / bnr. 63/131, 63/195, 63/196, 63/199, 63/200 og 63/356 og evt andre rettighetshavere.

Undergang og murer ved Ottarsrud
Murer i tilknytning til gang- og sykkelvegen og undergangen ved rundkjøring fv. 152xHeerveien skal utformes med visuell kvalitet.

Kulverten skal ha mest mulig åpenhet rundt munning for å sikre en mest mulig luftig løsning. Kulverten skal utformes med skrånende vegger.

Bru
Gang- og sykkelvegbrua over fv.152 skal utformes som en visuelt lett bru med åpent rekkverk, slanke søyler og enkle, lite framtredende landkar. Mellom brua og gang- og sykkelveien i Ottarsrudbakken skal det tilrettelegges for en snarvei gjennom en trappeadkomst.

Terreng og vegetasjon
Som hovedregel skal skråninger og skjæringer utformes med fall 1:2 for å gjøre minst mulig inngrep. Der det er spesielle forhold eller den tilgrensende arealbruken gjør det mulig skal det velges et slakere fall.

Gislerud
På østsiden av veganlegget (østsiden av fyllingen nord for Gislerud) skal det etableres vegetasjon med formål å dempe fjernvirkning. Byggeplan for dette skal godkjennes av kommunen.

Ottarsrud
Oppe på Ottarsrudplatået, nord for rundkjøring, skal dagens åpne preg ivaretas. Vegetasjonen skal være lav og artssammensetningen tilpasset kulturlandskapet.

Edelløvskogen
Arealinngrepet mellom Fv. 152 og Skanseveien, samt skråningen nord for Fv. 152 skal minimeres for å redusere inngrepet i edelløvskogen. Plangrensen skal merkes med alpingjerde eller tilsvarende mot edelløvskogen ved anleggsstart.

Der det er teknisk mulig, skal stedegne toppmasser fra edelløvskogen mellomlagres separat langs anleggsbelte eller i nærliggende deponi. Når anlegget ferdigstilles tilbakeføres toppmassene for naturlig revegetering langs edelløvskogen.

LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, PUNKT 5)

Området merket L1, landbruksformål, kan benyttes til jord- og skogbruksformål.

Matjord
Overskudd av matjord planeres på landbruksområder innenfor områder regulert til anleggs- og riggområde.

§5 Hensynssoner (PBL §12-6)

Sikringssone
Hensynssonen gjelder sikkerhetsområde ved høyspentanlegg. Tiltak i dette området skal godkjennes av anleggseier.

Videreføring av reguleringsplan
I områdene merket med PLANID og nummer skal gjeldende reguleringsplanstatus videreføres. De fortsatt gjeldende reguleringsplanene er planID 063-0100, 063-0500, 063-0600, 063-0700 og 088-0300. I områdene merket med KPLAN2013 skal gjeldende kommuneplans arealdel fortsatt gjelde.

§6 Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

Anlegg- og riggområde
Anlegg- og riggområde er vist på plankart. Områdene kan så lenge anleggsperioden pågår benyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Området merket anlegg- og riggområde kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg, anleggsområde eller lignende. Unntaket er ved eiendommene med gnr./bnr. 17/3 og 63/1, hvor de ytterste 10 m skal forbeholdes oppranking av matjord.

Områdene som reguleres til anlegg- og riggområde skal settes i stand og tilbakeføres til opprinnelig bruk / permanent reguleringsformål, senest ett år etter ferdigstillelse av veganlegget.

Anleggsperioden
Trærne i lindealléen inn mot Ottarsrud gård, nord for ny fv.152, eikene langs Skanseveien og annen veletablert trevegetasjon inntil anleggsområde, skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke blir påført skader i forbindelse med etablering av ny veg.

Det skal gjennomføres erosjonsforebyggende tiltak i anleggsperioden for å hindre skade på omkringliggende areal.

Det skal tilrettelegges for trafikksikker ferdsel for myke trafikanter under hele anleggsperioden.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **RV 153 - GISLERUD - MÅNA** **FROGN KOMMUNE**		**Plan nr.** **98**	
Ref. kart dat. 20.05.97			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Vedtatt i kommunestyrets møte 15.12.97 **Fornyet vedtak i kommunestyret 26.10.2009 og revidert i samsvar med vedtak.** Revisjon Revidert 03.07.97 « 17.11.97	88/09	26.10.2009	kb

1.
Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte området skal arealene i h.h.t. plan og bygningslovens §25 nyttes til:

Byggeområder
- Boligformål

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveier
- Gang-/sykkelveier, kom. Avkjørsler
- Annet trafikkareal, skjæringer, fyllinger, grøfter, rabatter

Fareområde
- Trafo

Felles avkjørsel

Spesialområder
- Kommunalteknisk virksomhet
- Vegetasjonsskjerm
- Bevaring

2. For boligområdene merket B, skal det foretas lokale støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være en kombinasjon av terrengtilpassinger, skjermvegger og fasademessige tiltak. Miljøverndepartementet retningslinjer om veitrafikkstøy rundskriv T-1442, tabell 2 skal

legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Alle boliger skal ha en stille side og det skal være tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold.

Rundskriv T-1442, tabell 4 og 6 skal legges til grunn for støybegrensning i anleggsperioden.

3. I område regulert til spesialområde, kommunalteknisk virksomhet, merket SK, skal det foretas en særskilt terrengtilpassing og beplantning vist på O-tegning i detaljplan. Tegningen skal også vise konstruksjoner og anlegg som er nødvendig som følge av regulert vei, men som ikke blir del av veianlegget.

4. Topp veiskjæringer og bunn veifyllinger skal gis en avrundet form, og sprøytesåes.

5. Løsmasseoverskuddet fra anlegget kan nyttes til bakkeplaneringstiltak for gnr. 63, bnr. 1. Bakkeplaneringen legges primært ut for å gjenskape del av dyrka marka som går tapt i veianlegget, men utformes også slik at den kan ha en støydempende effekt for bebyggelsen på Heer. Anbefalt område BP for planering er vist på reguleringskartet, men utenfor reguleringsområdet.

6. I området kryss Skanseveien x Fv 78 skal det bygges en miljøtunnel i ca. 65 m lengde. Tunnelen skal anlegges i tiden 1. desember - 1. april for å sikre bevaring av alleen Skanseveien - Ottarsrud. Løsmasser må her sikres særskilt mot utglidning under anleggsperioden.

7. For arealer regulert til boligformål, gjelder kommuneplanens bestemmelser mht arealkrav og utnyttelse.

8. Dispensasjon fra denne reguleringsplan kan gis av det faste utvalg for plansaker.

9. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

Utskriftsdato: 23.04.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heerveien 11K, 1445 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	249 193,88 kr
Feiing	7 668,00 kr
Renovasjon	183 907,52 kr
Vann	222 184,56 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heerveien 11K, 1445 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
68744275	18594	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3833

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

FERDIGATTEST OG MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bjerklund - parsell av Heer		63	300	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	boligblokk	25/11-70-19/4-72	dato 27/1-71 19/6-72 sak 17/71-162/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Drøbak Boligbyggelag	1440 Drøbak	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Dr. Per Qvams ark.kontor	Universitetsgt. 14, Oslo 1	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Thv. Andresen,	Nordby, 1400 Ski	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Dette arbeid må være fullført innen

Drøbak den 3. okt. 1973

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef A. S. Lande

Etterstrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kch. Andvord. Bl. 679.

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

CONSOLVO AS
Ringveien 6
3409 TRANBY

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/00382-17	Trygve Rosenvinge	24.06.2022

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 63 Bnr 300 - Heerveien 11 - Rehabilitering og utvidelse av balkonger - Bjerkelund borettslag

Tiltakets art:	Rehabilitering av balkonger
Tiltakets adresse:	Heerveien 11 E
Gnr./bnr./fnr./snr.:	63/300/0/0
Ansvarlig søker:	CONSOLVO AS, Ringveien 6, 3409 TRANBY
Tiltakshaver:	Bjerkelund Borettslag, Heerveien 11 H, 1445 DRØBAK

FERDIGATTEST

Vi godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger mottatt 14.06.2022.

Ferdigattesten er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi bekrefter å ha mottatt sluttrapport med avfallsplan for rehabilitering og riving, datert 13.06.2022.

Frogn kommunes konklusjon

Vi har kontrollert søknaden mot gjeldende regelverk og finner at den kan godkjennes.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Med hilsen

Erik William Mowinckel Knudsen
Teamkoordinator

Trygve Rosenvinge
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
G - Gjennomføringsplan
K - Avfallsplan med sluttrapport

Kopi:
Glenn Andrè Andersen
Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK

Mottakere:
CONSOLVO AS, Ringveien 6, 3409 TRANBY

Hvordan kan du klage på vedtaket?

Send klagen til Frogn kommune

Dersom du ønsker å klage over vedtaket, sender du klagen til Frogn kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan i denne saken. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket, vil den bli sendt videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Du kan sende eller levere klagen til;

- postmottak@frogn.kommune.no
- Frogn kommune, Postboks 10, 1441 Drøbak
- vår resepsjon i Rådhusveien 6, 1443 Drøbak

Du må klage innen 3 uker

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du fikk beskjed om vedtaket. Det holder at klagen er postlagt innen fristen. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan imidlertid søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du skal få det.

Hva skal klagen inneholde?

I klagen må du oppgi:

- saksnummer og hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- endringene du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- navnet og adressen til den som klager
- signaturen til den som klager

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det betyr at tiltaket kan settes i gang før klagen er endelig avgjort.

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen (anmode om oppsettende virkning) av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen er avgjort. Du må da sende en søknad med begrunnelse til Frogn kommune. Dersom vi gir klagen oppsettende virkning, betyr det at vi ikke kan gi tiltaket igangsettingstillatelse før klagen er avgjort.

Du kan ikke klage på Frogn kommunes avgjørelse om oppsettende virkning. Dersom vi ikke gir klagen oppsettende virkning, kan du imidlertid be statsforvalteren om en ny vurdering.

Ønsker du å se saksdokumentene?

Du kan be om innsyn i sakens dokumenter. Dette følger av offentlighetsloven § 3. Det er imidlertid noen begrensninger i hvilke dokumenter du har rett til å se. Det er bestemmelser om dette i forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Lenke til lovene på nettsiden til Lovdata:

- Offentlighetsloven § 3
- Forvaltningsloven §§ 18 og 19

Innsynskravet kan fremsettes muntlig eller skriftlig, men du vil få raskest tilbakemelding om du tar kontakt med oss på følgende e-postadresse: byggesaksinnnsyn@frogn.kommune.no.

Du kan kreve å få dekket sakskostnadene

Hvis vedtaket gjøres om i klagesaksbehandlingen, kan du kreve å få dekket sakskostnadene som knytter seg til utarbeidelsen av klagen. Dette er hjemlet i forvaltningsloven § 36. Du må fremme kravet innen 3 uker fra du mottar brev om at klagen har ført frem. Kravet må inneholde informasjon om timeantall, dato for arbeidet og timepris. I tillegg må det inneholde en generell beskrivelse av arbeidet som er utført, og hvorfor dette har vært nødvendig og relevant for utfallet av klagesaken.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Parsell av Heer		63	300	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	garasjer	4/6-74	dato 18/7-74	sak	191/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjerklund borettslag,	Heer, 1440 Drøbak	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Rossings GjerdeFabrikk og Mek.Verkstad A/S.,	Oslo	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Driftsing. Andor Oskarsen,	Lørenvn. 54, Oslo 5	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Drøbak den 15. okt. 1975

A. S. Lande
bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

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:
Heerveien 11K
Andelsnr. 3 Orgnr. 954797546 i Frogn kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0130

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Benjamin Schrøder
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 08 33 84
E-post: Benjamin.Schroder@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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