PRIVATMEGLEREN

HELLVIKALLEEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

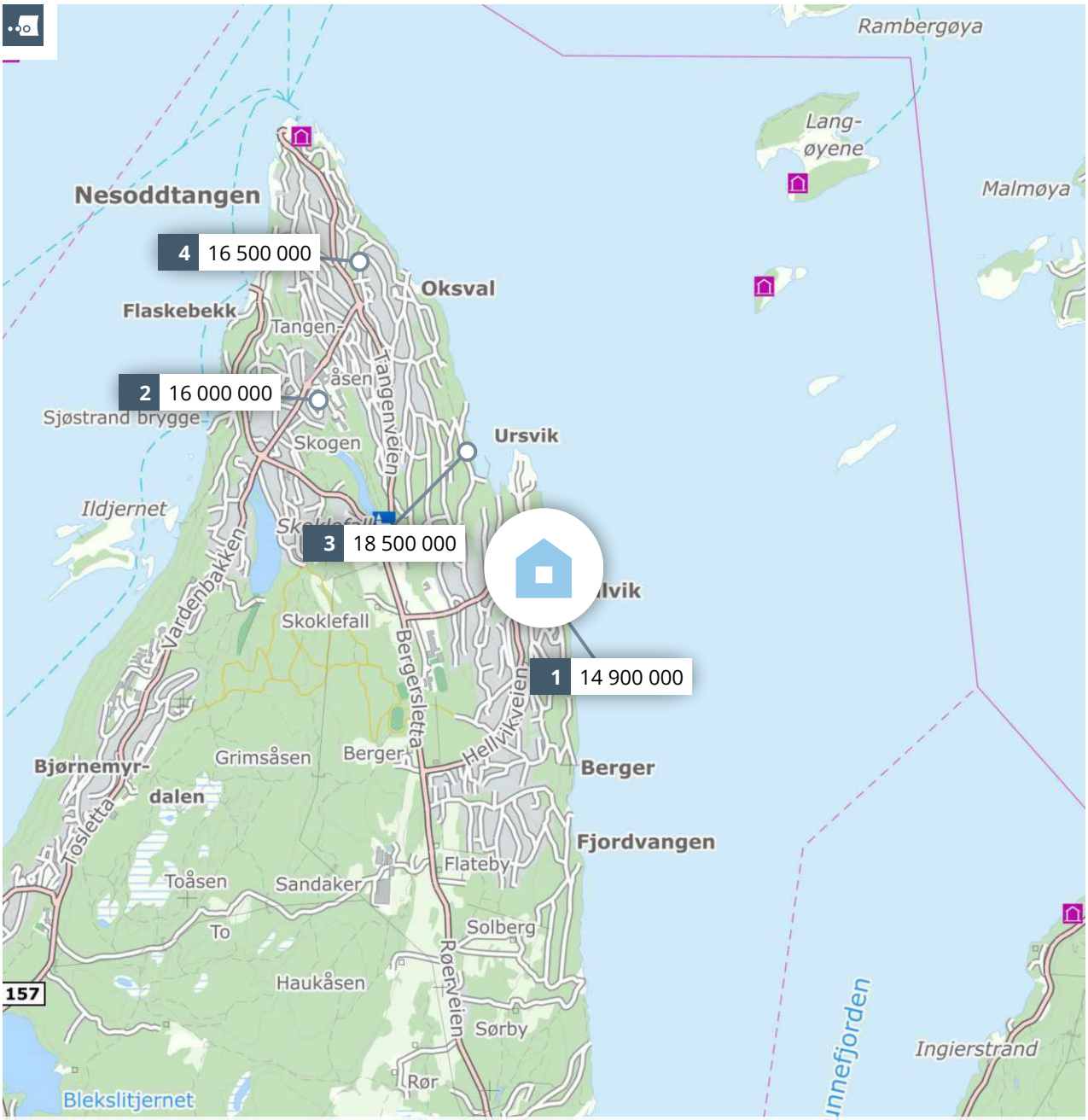
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HELLVIKALLEEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 30.04.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1909

GNR 5 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS HELLVIK

Verdivurdert til

14 800 000

-	14 800 000	93 082
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	159 m²	53 m²	- m²	56 m²	- m²	- m²
Tomt					1 608 m²	
Byggeår					1909	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hellvikveien 179 246 m² 1920 765 m² 5 sov	19.08.2025	14 900 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**60 569**
2 Lyngåsveien 15 238 m² 1963 1 441 m² 4 sov	11.11.2025	16 900 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**67 227**
3 Ursvikveien 81 210 m² 1890 12,3 daa 3 sov	24.09.2021	20 000 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**88 095**
4 Mokleiva 48 324 m² 1967 1 980 m² 6 sov	18.09.2025	17 000 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**50 926**

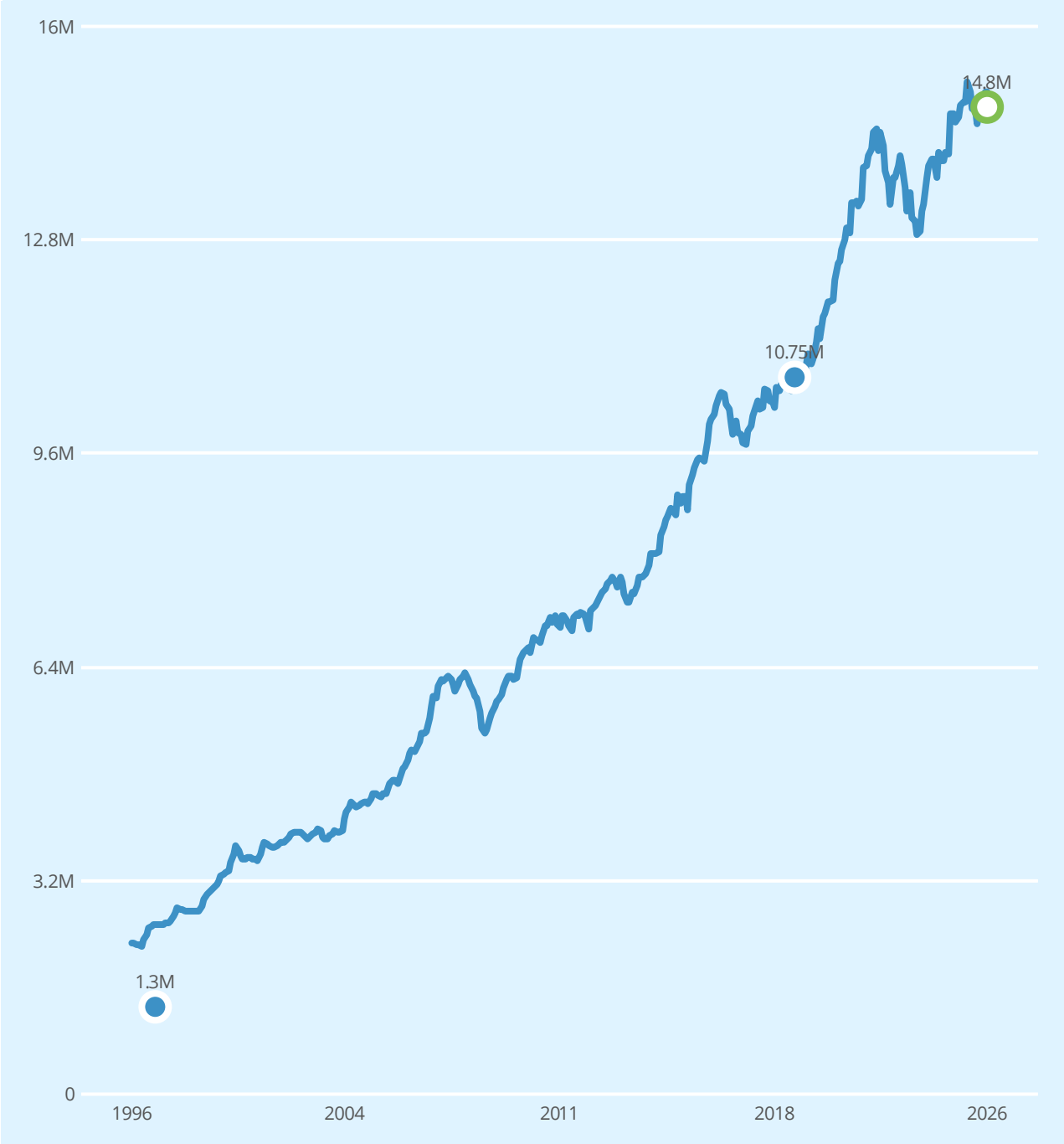
Dette er en enebolig helt utenom det vanlige, med fri fjordutsikt, flotte solforhold og en sjønær beliggenhet som er vanskelig å finne maken til. Hellvik brygge og badestrand er rett utenfor hageporten. Boligen byr på et særpreget interiør der originale materialer, historiske detaljer og gjennomtenkte oppgraderinger lever godt sammen. Her er det sjel i veggene, varme i rommene og en hage med over 100 år gamle frukttrær som setter stemningen fra første steg inn på eiendommen. I tillegg til hovedhuset følger et sjarmerende anneks med egen stue, to soverom og overbygd terrasse, samt strandparsell med bøyeplass nær bryggen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.05.2019	30.08.2019	23.07.2020	11 500 000	10 750 000	0	10 750 000
27.08.1997		27.08.1997	-	1 300 000	-	1 300 000

Eneboliger til salgs i HELLVIK grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 230 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
196
dager

Eneboliger solgt i HELLVIK grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

12.1M
11.9M
11.7M
11 399 000 Prisantydning i snitt
11 199 000 Salgspris i snitt
10.9M
10.7M

Solgt i snitt i løpet av
166
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 082 Hellvikalleen 1 Totalpris 14 800 000

58 971 HELLVIK grunnkrets i snitt siste 9 mnd

56 282 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Hellvikalleen 1 , 1459 NESODDEN
NESODDEN kommune
gnr. 5, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1626 **Eiendomsverdi ref nr:** CV1515

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals

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.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på fjell/oppfylte steinmasser. Det er isolerte yttervegger av plank og dels med bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trekledning og kjeller med pusset mur. Støpt gulv på grunn og etasjeskille av tre. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer og vinduer med doble glass Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning. Yttertaket er tekket med undertak, sløyfer, lekter ogtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål og pipe over tak.

Enebolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Veggene er av plank med utvendig liggende bordkledning.
Opplysninger fra tidligere prospekt:
Utvendig utforet og etterisolert og tilbygde deler i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Ytterkledningen er fra 1989.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet med maling i 2018.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke på soverom, stige er ikke fastmontert.
Bygningen har malte trevinduer med doble glass og vinduer med 2-lags glass fra 1986/88
Bygningen har malt hovedytterdør, malt bi-entrédør og malt terrassedør i tre(2020).
Treveranda/terrasse med adkomst i fra hage til entré og ut i fra stue ca. 48 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser, parkett
Vegger med malt trepanel
Himling med malt trepanel
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Rom under terreng som er kontrollert er bodrom med støpt gulv på grunn og vegg mot terreng er av trepanel
Boligen har tretrapp i etasjeskille.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Fliser på vegger og malt trepanel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant(2026) med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.
Hulltaking er foretatt i gang.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Fliser på vegger og malt trepanel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant med blandebatteri, servantmøbe, speil med lys og dusjhjørne med glassdør.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bi-entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over deler av benk, integrert oppvaskmaskin, vedfyrt ovn med mulighet for varmtvann, integrert stekeovn og platetopp.
Kjøkken med lokale sår og bruksmerker.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da det er fordelerstokker i kjellerhimling.
VVS i boligen er hovedsaklig fra 1989 utført av Hellvik Rør og Hein Aasen AS (2015).
Stoppekran (1989) og automatisk vannmåler (2018) plassert i kjeller.
Utvendig stoppekran på
eiendomsgrense ved parkeringsplass iht. tidligere eier.
Lekkasjesikring på hovedstoppekran.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Eldre jernsluk i kjeller.
VVS i boligen er hovedsaklig fra 1989 utført av Hellvik Rør og Hein Aasen AS (2015).
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Det anbefales en service på varmepumpe hvert 2. år.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap plassert i kjeller etg, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler (2017) og innholdsfortegnelse.
Innmat sikringsskap fra 2015.
El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra 1989 og 2015.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel med inntakskabel fra 1989.
Opplysninger er gitt i tidligere prospekt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell/oppfylte steinmasser
Ingen kjent drenering.
Bygningen har betong-, lettklinker- og gråsteinsmur.
Utvendig støttemurer i naturstein som opptar nivåforskjeller i hagen. Støttemurer hovedsaklig fra byggeåret.
Støttemur ved parkeringsplass er av type naturstein murt fra ca.

Beskrivelse av eiendommen

2012.
Resterende støttemurer er av eldre karakter. En del sprekker i støttemur mot øst.
Terreng rundt boligen med plenareal og terrasser.
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Tidligere eier opplyser om at det er beliggende en brønn (skutt i fjell) på eiendommen som kan benyttes til vanning av hage.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod i 1.etg. er tatt i bruk som del av bi-entré og bod i 2.etg. er tatt i bruk som soverom. Det er ikke søkt om lov til bruksendring hos Nesodden kommune.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Toalettrom er tatt i bruk som bod rom, dette er ikke søknadspliktig.

Anneks

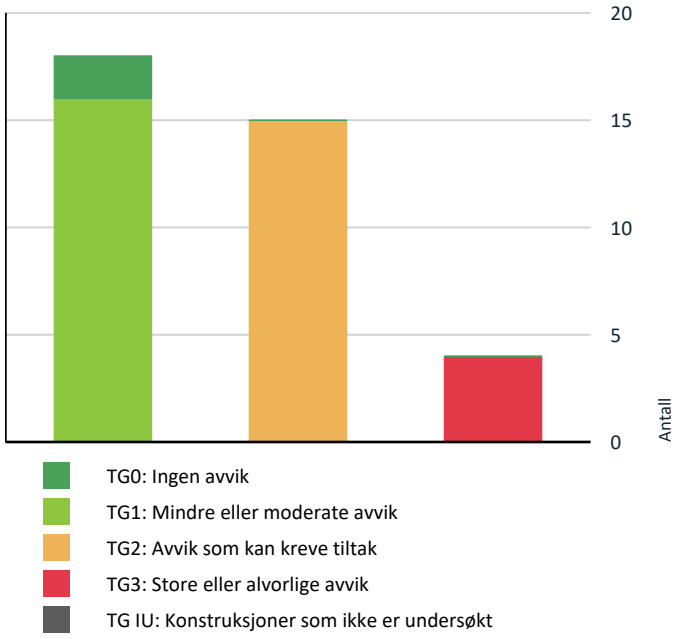
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkken er fjernet og arealet er tatt i bruk som soverom, arbeidene er ikke søknadspliktige.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

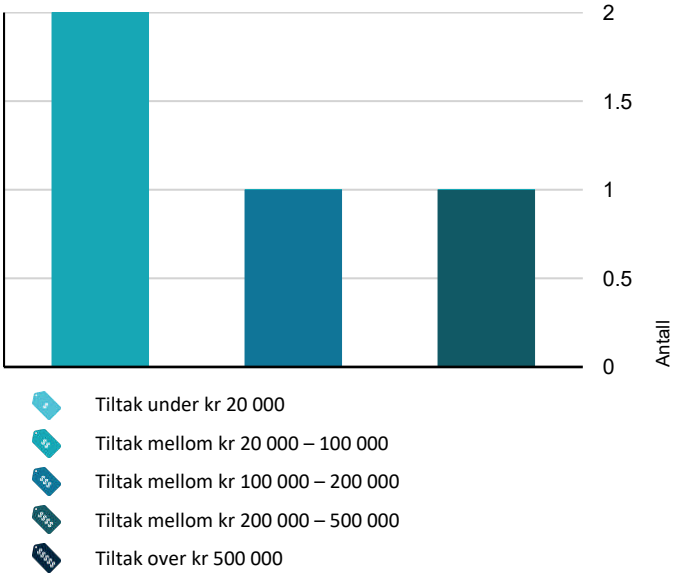
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er oppført i 1909 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8	---.-	Ingen	Ingen

>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. — Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1909

Kommentar
Opplyst i tidligere salg.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

Tilbygg / modernisering		
1989	Tilbygg	Rehabilitert og tilbygget mot syd og nord.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekke vaskes for å hindre ytterligere mosedannelse.
En nærmere kontroll av undertak med misfarging bør utføres, det bør påregnes utbedringer. Overvåk tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle fuktskader i underliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø
Manglende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold av eldre tekking vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.
Eldre tak har generelt høyere risiko for slitasje og skader som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av stål.

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avflassing av beslag.
For stor avstand mellom stigetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Avflassning er kosmetisk, mangel av vedlikehold vil redusere levetiden og funksjonen av bygningsdelen.
Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av plank med utvendig liggende bordkledning.
Opplysninger fra tidligere prospekt:
Utvendig utforet og etterisolert og tilbygde deler i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Ytterkledningen er fra 1989.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet med maling i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokale områder med værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Stedvis manglende musebånd/lusinger sett ved hjørnekasser.
Redusert utluftning av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i trepanel på bolig er vanligvis forårsaket av fukt og uttørking. Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkdannelser i trepanelet som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon.
Musebånd/lusing må etableres for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen, der de kan gnage i treverk, kabler og vannrør som kan føre til store skader.
Det bør ventileres og dreneres ved neste ompaneling av boligen. Slik at vann som driver inn bak kledningen blir lettest drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke på soverom, stige er ikke fastmontert.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er spor etter barkbille på sperrer og spor etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.





TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med doble glass og vinduer med 2-lags glass fra 1986/88

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få vinduene skiftet eller satt i stand, men en antatt sum til skifte av vindu med råte, skader, punktering og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å får vinduene i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt bi-entrédør og malt terrassedør i tre(2020).

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treveranda/terrasse med adkomst i fra hage til entré og ut i fra stue ca. 48 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fliser, parkett
Vegger med malt trepanel
Himling med malt trepanel

Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lokale riss i flisfuger, spreng og bom i flis, noen sprukne flis, ellers normal bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fliser med bom bør utbedres for å unngå sprekker i fuger og løse flis, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 39 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue.
Målt 62 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv.
Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.
Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få etasjeskille med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en rundsum til å kontrollere/utbedre områder med for stor høydeforskjell og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å får konstruksjonen(e) i god stand og opp mot dagens krav og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av bjelkelag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



35 mm. i peisstue innen 2 meter



Gjennom peisstuen

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng som er kontrollert er bodrom med støpt gulv på grunn og vegg mot terreng er av trepanel

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden. Dette gir et grunnlag for kapilærsug som fører til et fuktoppsug i gulv og tilstøtende vegger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Påse at området er tilstrekkelig ventilert til en hver tid. Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon. Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktutsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bratte trapper kan være vanskelige å navigere, spesielt for barn, eldre eller personer med begrenset bevegelsesevne. Manglende rekkverk og håndløpe øker risikoen for fall og skader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes for å unngå utskiftelser.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

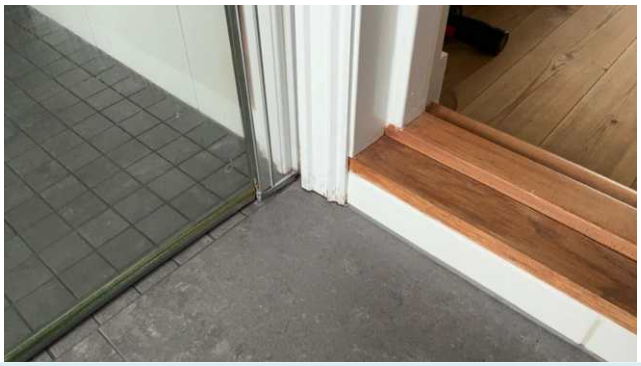
• Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen, fuktskader på list.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Der plassering av dør i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger, Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant(2026) med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt i gang.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen, fuktskader på list.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Der plassering av dør i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger, Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med blandebatteri, servantmøbe, speil med lys og dusjhjørne med glassdør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bi-entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over deler av benk, integrert oppvaskmaskin, vedfyrt ovn med mulighet for varmtvann, integrert stekeovn og platetopp.
Kjøkken med lokale sår og bruksmerker.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da det er fordelerstokker i kjellerhimling.
VVS i boligen er hovedsaklig fra 1989 utført av Hellvik Rør og Hein Aasen AS (2015).
Stoppekran (1989) og automatisk vannmåler (2018) plassert i kjeller.
Utvendig stoppekran på
eiendomsgrense ved parkeringsplass iht. tidligere eier.
Lekkasjesikring på hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Eldre jernsluk i kjeller.
VVS i boligen er hovedsaklig fra 1989 utført av Hellvik Rør og Hein Aasen AS (2015).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Det anbefales en service på varmepumpe hvert 2. år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i kjeller etg, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler (2017) og innholdsfortegnelse.
Innmat sikringsskap fra 2015.
El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra 1989 og 2015.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel med inntakskabel fra 1989.
Opplysninger er gitt i tidligere prospekt.

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.
   1989 Opplyst i tidligere prospekt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

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?
    Ja

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 Generelt er anlegget av eldre dato, en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. De fleste av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/oppfylte steinmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen kjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kjeller benyttes i dag kun til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre tiltak av dreneringen på nåværende tidspunkt om fuktutsatt trevirke i kjeller fjernes.
Tilstanden bør allikevel overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder.
Økt fuktighet i kjeller kan føre til muggvekst, som påvirker inneklimaet negativt og kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveissykdommer.
Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong-, lettklinger- og gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid.
Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.
Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendig støttemurer i naturstein som opptar nivåforskjeller i hagen.
Støttemurer hovedsaklig fra byggeåret.
Støttemur ved parkeringsplass er av type naturstein murt fra ca. 2012.
Resterende støttemurer er av eldre karakter. En del sprekker i støttemur mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke behov for strakstiltak.
Naturstein vil bevege seg over tid og området bør overvakes for å planlegge fremtidig vedlikehold og utbedringer av murene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen med plenareal og terrasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Tidligere eier opplyser om at det er beliggende en brønn (skutt i fjell) på eiendommen som kan benyttes til vanning av hage.

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader.
Noen av vinduene i 2.etg. er ikke godkjente som rømningsvei.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Overnatting og lagringsplass.

Byggeår **Kommentar**
1900

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

Beskrivelse
Bygningen er hovedsaklig fundamentert med pilarer og støpt betongsåle med Leca ringmur (bod i bakkant) til fjell/sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i tømmer og tilbygget bod med tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type saltak tekket med takplater. Det er ikke innlagt strøm, men det er lagt strøm provisorisk bort til bygningen. Vinduer i koblet utførelse og 2-fløyet terrassedør ved adkomst fra 1950-tallet. Malt tregulv, betonggulv og malte vegger og himling, samt vegger med plater og trepanel i bod. Overbygd terrasse med korrugerte plastplater ved adkomst på ca. 8m² med rekkverk i tre fra 2015. Det er teglsteinspipe med stålrør i bygningen med ildsted Iht. tidligere eier. Det er ikke lagt V/A inn i bygningen.
Taktekkingen er fra 2014.
Ytterkledningen ble malt sist med tjæralinmaling i 2015.
Bod mot nord ble erstattet av en kondemnabel bod i 2014.
Bod og taktekking utført av Byggmester Grønvold. Terrasse oppført i egenregi av eier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Revet eksisterende bod mot nord og ført den opp på nytt (Byggmester Grønvold), samt oppført terrasse med overbygg i fremkant (egenregi av tidligere eier).

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

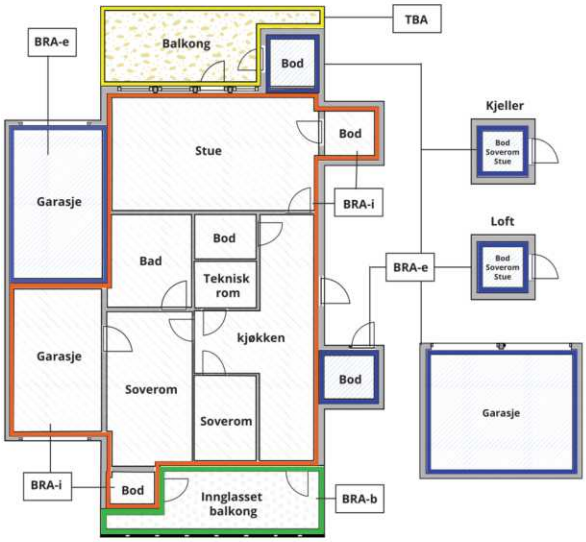
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	73			73	
1.Etasje	86			86	48
Kjeller		24		24	
SUM	**159**	**24**			**48**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, bod, bad/vaskerom		
1.Etasje	Vindfang, peisstue med trapp, stue m/utgang til hage, spisestue, kjøkken, kott, bi-entré, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bod i 1.etg. er tatt i bruk som del av bi-entré og bod i 2.etg. er tatt i bruk som soverom. Det er ikke søkt om lov til bruksendring hos Nesodden kommune.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Toalettrom er tatt i bruk som bod rom, dette er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet servant på bad i 2.etg.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		29		29	8
SUM		**29**			**8**
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Entré/stue, soverom, soverom 2, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjøkken er fjernet og arealet er tatt i bruk som soverom, arbeidene er ikke søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Geir Egil Osnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	5	7		0	1608 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Hellvikalleen 1

Hjemmelshaver
Enda Mer Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et etablert boområde på Hellvik i Nesodden kommune.
Boligen er beliggende på et høydedrag med gode sol og lysforhold samt flott fjordutsikt.
Umiddelbar nærhet til Hellvik Brygge og Hellviktangen kunstcafé med badestrender. Kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, forretninger og servicetilbud. Nærhet til Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge/Lysaker. Nærhet til tur-/rekreasjonsområder i Nesoddmarka og sjøen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra 1989 utført av Hellvik Rør AS.
Eier opplyser om at det er beliggende en brønn (skutt i fjell) på eiendommen som kan benyttes til vanning av hage.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra 1989 utført av Hellvik Rør AS.

Om tomten

Eiendommen er på 1608m² og er skrånende mot øst. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, frukttrær, natursteins støttemurer og gruslagt gårdsplass. Terrengtilpasset betongtrapp ved adkomst. Godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er SEFRAK-registrert (farge gul/rød) med meldeplikt iht. KML §25. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko
om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen.
Oppl. iht. GIS/LINE Follokart.no.
- Tidligere eier har opplyst at stokkmaur ble fjernet av skadedyrfirma 1989, senere ingen observasjoner. Tilfeller av mus på høsten i eller og kjøkken.
Frivillig medlemskap i Hellvik vel.
- Tinglyst rett til bruk av strandparsell på 4 meter beliggende på gnr/bnr. 5/202 hjemmelshaver Kirsteno Hennum. Iht. fremlagt grunnbok utskrift.

Eier opplyser:
Eiendommen ble kjøpt med tilhørende strandparsell og tilhørende bøyeplass. Bøyen er i dag oppgradert til"seilbåtstandard", med ny bøye og ny moring på 2 tonn. Dokumentasjon i forhold til nevnte strandparsell var så vag ved kjøp av eiendommen i 2019 at vi heller velger å beskrive dette som en sedvanerett. Med andre ord så er naboer langt langt tilbake i tid kjent med at nevnte strandparsell og bøyeplass er benyttet av beboere i Hellvikalleen 1. Kommunen har forøvrig gitt tillatelse til etablering av vann og avløp i annekset og her er et utdrag av dette vedtaket: Vedtak: 116/23. Det gis tillatelse til tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20- 2, jf. § 20-1. Stikkledningsanlegg skal utføres i samsvar med standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Tekniske bestemmelser 2008 fra Kommuneforlaget). Det ble gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud for tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i vedtak 014/23 av plan- og bygningsutvalget den 07.03.2023. Tillatelse faller bort dersom arbeidet ikke igangsettes innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Dette gjelder også dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	28.04.2026	Endret tekst, rettelser.

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/CV1515

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

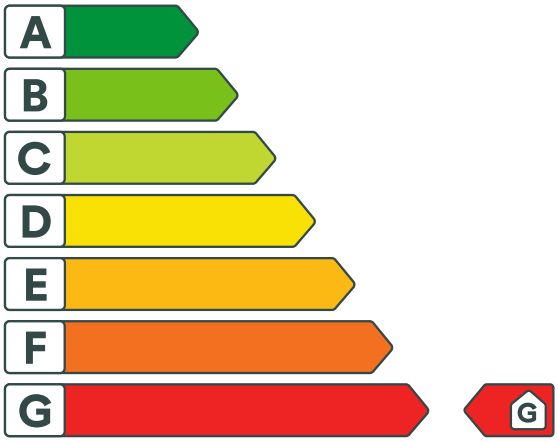
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287998**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149445749**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1909**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **159,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **526,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **531,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 511 kWh**

Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 14: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Driv

Oppdragsnr.
328260003

Selger 1 navn
Geir Egil Osnes

Gateadresse
Hellvikalleen 1

Poststed	Postnr
NESODDEN	1459

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 5829944

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: 328260003

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av WC og bad både i 1 etg. og 2 etg. Arbeidene ble utført i 2020
Arbeid utført av	Solid Bygg & Tømrerservice As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	De gamle badene ble revet og to nye bad med tilhørende ny membran og nye sluk ble oppført samt vann i rør til rør system til wc, vask og dusj.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet er byggemeldt av NESODDEN VANN & VARME AS med org. 915735924. Der følgende firmaer har bistått: Org nr Firmanavn Fagområde: 984025394 Jørgen Sletholen AS (Murer) 915735924 NESODDEN VANN & VARME AS (Rørlegger) 918044221 Solid Bygg og Tømrerservice AS (Snekker)

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

Beskrivelse	Huset er fra 1909 og er bygget på berggrunn som gir naturlig tilsig av fuktighet som taes opp av sluket i kjelleren. Tilsig av vann er synlig når det er vårløsning og/eller ved store nedbørsmengder over tid. Dette er en tilsiktet løsning og naturlig for byggeskikken fra 1909.

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

Beskrivelse	Vi har aldri sett, men (tidligere) hørt at det har vært mus i veggen som vender mot nord/øst i perioden når frosten for alvor setter inn. De siste årene har vi ikke hørt noe, så mulig kattene våre har "ryddet opp".

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av varmtvannsbereder plassert i kjeller. Arbeidet ble utført i 2020.
Arbeid utført av	Solid Bygg AS og Elektrogutta AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble installert varmepumpe av type Panasonic HZ WKE (veggmodell på kjøkken) i 2021. Arbeidet ble utført av Elpower AS.

Document reference: 328260003

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladestolpe (av typ Easee) ble installert i 2021. Arbeidet ble utført av Elpower AS.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av terrasse med tilhørende adkomst og trapp opp til hovedinngang og terrassedør.

Arbeid utført av: Viken Håndtverkstjenester AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har et anneks på ca. 30 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Annekset er i matrikkelen registrert som «annen landbrukseiendom», mens i kommunens arkiv fremgår det at det fra gammelt av har status som anneks/bolig, eller som det står skrevet i kommunens godkjennelse «Havestue». Det foreligger dokumentasjon i kommunens arkiver fra 1933 at kommunen godkjenner et tilbygg (altså anneks) til «allerede eksisterende bolig».

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ble i 1989 renovert og delvis påbygget mot nord/øst (siden som vender ut mot sjøen).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidene ble utført av tidligere eier og jeg har ikke nærmere kjennskap til dette, men dette bør finnes i kommunens arkiver.

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi gikk til anskaffelse av en egen radonmåler i 2021 som har ligget i 1 etg. siden den gang. Målingene er langt under "varslingsnivå" og ligger på mellom 20 (sommer) og opp mot 70 (vintertid)

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: mellom 20 og 70

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260003

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

Beskrivelse

Eiendommen ble kjøpt med tilhørende strandparsell og tilhørende bøyeplass. Bøyen er i dag oppgradert til "seilbåtstandard", med ny bøye og ny moring på 2 tonn. Dokumentasjon i forhold til nevnte strandparsell var så vag ved kjøp av eiendommen i 2019 at vi heller velger å beskrive dette som en sedvanerett. Med andre ord så er naboer langt langt tilbake i tid kjent med at nevnte strandparsell og bøyeplass er benyttet av beboere i Hellvikalleen 1. Kommunen har forøvrig gitt tillatelse til etablering av vann og avløp i annekset og her er et utdrag av dette vedtaket: Vedtak: 116/23. Det gis tillatelse til tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20- 2, jf. § 20-1. Stikkledningsanlegg skal utføres i samsvar med standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Tekniske bestemmelser 2008 fra Kommuneforlaget). Det ble gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud for tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i vedtak 014/23 av plan- og bygningsutvalget den 07.03.2023. Tillatelse faller bort dersom arbeidet ikke igangsettes innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Dette gjelder også dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Document reference: 328260003

Tilleggskommentar

Se side 9/11 "Andre Forhold" - der det redegjøres for A) strandparsell og bøyeplass, samt B) særskilt tillatelse til etablering av vann og WC i annekset.

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: 328260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir E. Osnes	7799297a8908207a8494 38f8dec3dd51fd82fb5d	23.04.2026 12:13:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 328260003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Arkitekttjenester Nesodden AS
|Øvre Utsiktsvei 43B
1450 NESODDTANGEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	21/3284-21 - 23/15173	GBNR-5/7/0/0, FA-L42	28.03.2023

Tillatelse til tilkobling til offentlig vann og avløp - Gbnr 5/7 - Hellvikalleen 1 - Etablering av vann- og avløpsledning

---

Vedtak: 116/23

Det gis tillatelse til tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1. Stikkledningsanlegg skal utføres i samsvar med standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Tekniske bestemmelser 2008 fra Kommuneforlaget).

Det ble gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud for tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i vedtak 014/23 av plan- og bygningsutvalget den 07.03.2023.

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

Det skal installeres vannmåler i hver enkelt seksjon, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer for Nesodden kommune § 3 første ledd og § 7 første ledd. Sanitærabonnementet begynner å løpe når ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis.

Tiltak

Tiltaket gjelder tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett for anneks på gnr. 5 bnr. 7.

Anlegget skal prosjekteres i samsvar med gjeldende drikkevannsforskrift og VA-norm for Nesodden kommune. Kommunen krever kategori 2 eller høyere for tilbakestrømningssikring.

Dersom vanntrykket på offentlig nett er over 6 bar, må abonnent selv installere reduksjonsventil, jf. VA-norm for Nesodden kommune punkt 5.3.

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning, jf. kommuneplanens arealdel § 3 punkt 3. og 5.

KOPI

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

Tegningsnavn	Tegningsnummer	Datert
Situasjonsplan	D-1	19.08.2021
Korrigert plantegning	1_A_1077776	12.01.2022

Det vises til gjennomføringsplan datert 19.10.2021 og erklæring om ansvarsrett.

Utførende skal varsle driftsansvarlig i kommunen når fysisk tilkobling av stikkledning til hovedledning skjer, tlf. 928 41 600. Skal det graves i kommunal vei eller inntil kommunale installasjoner må det foreligge gravetillatelse: https://www.nesodden.kommune.no/plan-bygg-eiendom/bygge-rive-eller-endre/skal-du-grave/

Planstatus
Eiendommen er avsatt til formål grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.15. Eiendommen er regulert til formål vern av kulturmiljø eller kulturminne i Hellvik brygge, vedtatt 06.02.2014.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen
Følgende bebyggelse er registrert i matrikkelen på eiendommen:
111 – Enebolig
181 – Garasje, uthus, anneks til bolig

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

Kulturminnevern
Det er registrert kulturminner på eiendommen. Følgende kulturminner er registrert. To bygninger er SEFRAK-registrert.

Følgende bygg på eiendommen er SEFRAK-registrert:
Bygning bolig , bygningsnummer: 149445749
Bygning anneks, bygningsnummer: 140096229

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

Nabovarsel
Alle naboer/gjenboere er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknaden. Det foreligger merknad fra hjemmelshaver av gnr. 5 bnr. 83. Merknad er ikke besvart av søker.

Merknadens hovedmomenter:
Naboen er urolig for at tiltaket vil kunne ødelegge gjerdet deres.

Uttalelser
Det har kommet inn en uttalelse fra Viken Fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Statsforvalteren i Oslo og Viken uttaler: *«Anneks er ikke ment til varig opphold. Ved å innrede dusj, vask og vannklosett bidrar dette til å tilrettelegge for varig opphold som kan bidra til å utvide den*

KOPI

private sonen. Vi mener det er uheldig i strandsonen der retningslinjene poengterer at det skal legges vekt på å opprettholde og forbedre allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen.»

Vurdering
Stikkledningsanlegg skal utføres i samsvar med standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Tekniske bestemmelser 2008 fra Kommuneforlaget). Overvann skal håndteres på egen eiendom.

Anlegget skal prosjekteres i samsvar med gjeldende drikkevannsforskrift og VA-norm for Nesodden kommune.

Konklusjon
Omsøkte tiltak er i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Det kan gis tillatelse til tiltaket.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Følgende må være oppfylt før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan
2. Betalt tilkoblingsavgift for vann og avløp
3. Utfylt og signert vannmålerskjema
4. Målsatt VA-plan med inntegnet stoppeventil, stoppekranskilt og tilkoblingspunkt. Tilkoblingspunkt skal være nøyaktig målsatt.
5. Bilde av:
    a. plombert vannmåler (vannmålernummer må være lesbart)
    b. stoppekranskilt (bildet må vise hvor på bygningen stoppekransskiltet er montert og omgivelsene rundt)

Midlertidig brukstillatelse kan gis når mindre mangler gjenstår.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

Søknad mottatt	Første mangelbrev	Fullstendig søknad	Saksbehandlingstid (antall uker)
19.10.2021	15.12.2021	28.03.2023	1

Gebyr
Gebyr for tillatelse til tilkobling til offentlig nett består av saksbehandlingsgebyr for behandling av søknad etter plan- og bygningsloven og tilknytningsgebyr etter forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Nesodden kommune.

<u>Saksbehandlingsgebyr</u>
Saksbehandlingsgebyr er beregnet i henhold til gebyrregulativ for plan-, bygge- og delesaker i Nesodden kommune, gjeldende fra 01.01.23. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

<u>Tilknytningsgebyr</u>
Tilknytningsgebyr beregnes per enhet, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Nesodden kommune. Dette gjelder alle enheter uavhengig av størrelse på bruksareal. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og

bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

En enhet er en boenhet eller en næringsenhet. Med boenhet forstås bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt bad/WC og mulighet for kjøkkendel. En næringsenhet er selvstendige lokaler (egen enhet) som benyttes til næringsvirksomhet.

I gebyret skilles det mellom lav og høy sats for tilknytning. Dersom det tidligere er betalt opparbeidelseskostnader fullt ut, i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1 for eiendommen, faktureres kun basisgebyr. Dette tilsvarer lav sats. Dersom det tidligere ikke er betalt opparbeidelseskostnader fullt ut i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1 for eiendommen, påløper et arealtillegg i tillegg til basisgebyr. Dette tilsvarer høy sats.

Arealtillegg er begrenset oppad til 2.000 m^2 per enhet og skal beregnes for alle nye enheter. Arealtillegg påløper for nye boenheter inntil arealtillegg er betalt for hele tomtearealet. I regulerte områder defineres netto tomt som det arealet som er regulert til byggeformål i gjeldende plan. I uregulerte områder defineres netto tomt som eiendommens areal.

Merknad: Eiendommer innenfor avgiftssonene Fjordvangen og Nedre Utsiktsvei, som allerede har en enhet tilknyttet, har gjennom tidligere tilknytningsgebyr betalt opparbeidelseskostnader og skal ikke betale arealtillegg. Dette gjelder også eiendommer som har vært medlem av Hellvik-/Hellvikskog kloakklag og andre vann- og kloakklag med innbetaling av opparbeidelseskostnad ved tilknytning. Betalte opparbeidelseskostnader skal dokumenteres.

Beregning av saksbehandlingsgebyr:

Punkt	**Artikkel**	**Tiltak**	**Beløp**
3.3.1	70143	Tilkobling til offentlig anlegg for vann og avløp som ikke går inn i en byggesøknad	6.873,-,-
Totalt			**6.873,-**

3.2.1	70110	Tilsynsgebyr	3.125,-
Fakturagrunnlag saksbehandlingsgebyr			**9.998,-**

Beregning av tilknytningsgebyr:
Det er for eiendommen tidligere delvis betalt opparbeidelseskostnader i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1.

Basisgebyr	**Pris per enhet**	**Antall enheter**	**Beløp**
Basisgebyr vann	7.500,-	1	7.500,-
Basisgebyr avløp	10.500,-	1	10.500,-
Fakturagrunnlag tilknytningsgebyr (eks. 25 % mva.)			**18.000,-**

Tilknytningsgebyr betales ved gitt igangsettingstillatelse for tilkobling.

Fakturagrunnlag ettersendes:
ENDA MER EIENDOM AS
Geir E. Osnes
Maridalsveien 89
0461 Oslo

Org.nr.: 889507292

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Andrea Borge
overingeniør

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:

ENDA MER EIENDOM AS	Maridalsveien 89	0461	OSLO

KOPI

RØRPORTALEN AS

Geir Egil Osnes
helvikalleen 1
1450 Nesoddtangen

Fakturanr	15846
Fakturadato	23.04.2026
Forfallsdato	03.05.2026
Kontonummer	1506 93 38779
KID	1584671

Faktura

Planlegging og tilrettelegging av graving ifbm vann og avløp til anneks 20 mars utført etter avtale.
Innvendig arbeid: Fikset lekkasjer på kjøkken, byttet vannlås og bunnventiler. Skiftet lister i dusjsonen og silikonert wc.

Oppdrag 2026-243 Oppstart graving + div vvs Helvikalleen

Ordrenummer
823

Kundenummer
10777

Vår Referanse
Joakim Eyde

Leveringsadresse
helvikalleen 1,
1450 Nesoddtangen

Deres Referanse
Geir

Beløp

Nettobeløp	10 504,11
MVA 25%	2 626,05
Beløp å betale	**13 130,16 kr**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt.
Etter forfall beregnes en rente på 11,75% pr. påbegynte måned.

Varelinjer

Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Rabatt	Beløp
Arbeid Dagtid Rørlegger	3 timer	1 200,00	10%	3 240,00
Servicebil Oppmøte	1 stk	990,00	10%	891,00
Verksted materiell	1 stk	230,00	10%	207,00
Oppstart vedr. graving	1 stk	3 000,00		3 000,00
DOBBLETMUFFE 50MM WAFIX PP	1 stk	101,00	10%	90,90
BEND HVIT 50X45 GR WAFIX PP	2 stk	94,30	10%	169,74
BEND HVIT 50X88,5 GR WAFIX PP	1 stk	94,30	10%	84,87
Kurvventil med pushup FORKROMMET 1 1/2" x Ø115mm	1 stk	254,00	10%	228,60
Bunnventilssett for kjøkken 114mm	1 stk	1 165,00	10%	1 048,50
DB-LÅS II DOBBEL MED SLANGE	1 stk	1 715,00	10%	1 543,50

Hellvikalleen 1

Nabolaget Hellvik - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	8 min 3.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	12 min 6.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	15 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden tannklinikk - Akershus fyl...	15 min
Nesodden VGS - Akershus fylkeskommu...	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellvik Linje 560N, 565, 565E	6 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 28 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

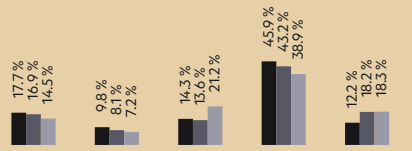
BARNEHAGER

Munkestien barnehage (1-5 år) 106 barn	16 min 1.3 km
Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (1... 31 barn	17 min 1.4 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesoddtangen	21 min
Kiwi Flaskebekk	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hellvik	2 432	975
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

SPORT

Helvik nærmiljøanlegg - Ballbinge	11 min
Balløkke skoklefald	14 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	21 min

«Fredelig, naturnært, hyggelig miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

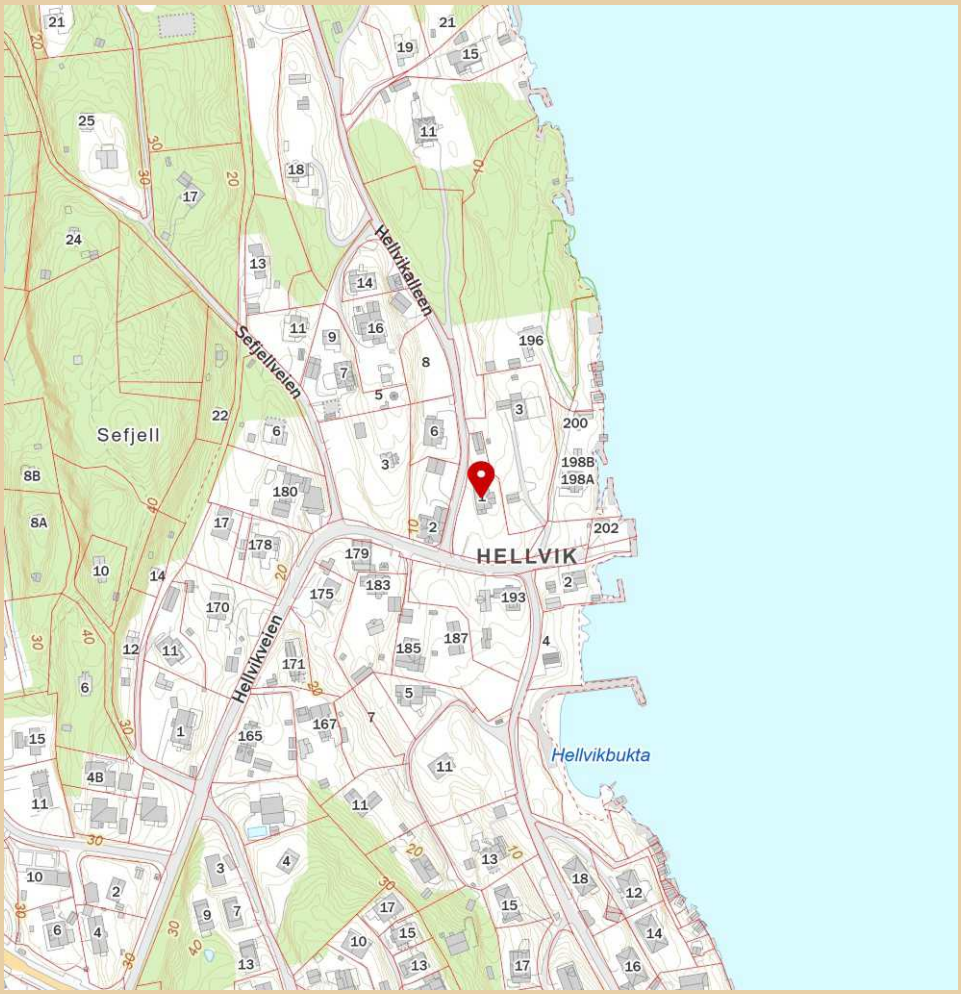
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Hellvikalleen 1

Nabolaget Hellvik - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	8 min 3.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	12 min 6.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellvik Linje 560N, 565, 565E	6 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 28 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Munkestien barnehage (1-5 år) 106 barn	16 min 1.3 km
Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (... 31 barn	17 min 1.4 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesoddtangen	21 min
Kiwi Flaskebekk	6 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 2026

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	9 min
Apotek 1 Nesodden	6 min
Nesodden Vinmonopol	9 min

SPORT

Helvik nærmiljøanlegg - Ballbinge	11 min
Balløkke skoklefald	14 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	21 min

«Fredelig, naturnært, hyggelig miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- 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 2026

Hellvikalleen 1

Nabolaget Hellvik - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	8 min 3.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	12 min 6.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellvik Linje 560N, 565, 565E	6 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 28 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Munkestien barnehage (1-5 år) 106 barn	16 min 1.3 km
Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (... 31 barn	17 min 1.4 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesoddtangen	21 min
Kiwi Flaskebekk	6 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 2026

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	9 min
Apotek 1 Nesodden	6 min
Nesodden Vinmonopol	9 min

SPORT

Helvik nærmiljøanlegg - Ballbinge	11 min
Balløkke skoklefald	14 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	21 min

«Fredelig, naturnært, hyggelig miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- 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 2026

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for **Hellvik Brygge** **I NESODDEN KOMMUNE**	Plan nr. **0135**	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon: **Revidert ved klagebehandling**	KST06/2014	06.02.2014	GRT/DB
Kommunestyrets vedtak:		29.11.2012	GRT/DB
3.gangsbehandling endelig vedtak Offentlig ettersyn fra 04.04. 2012 til 16.05 2012		29.11.2012	GRT/DB
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		14.02.2012	GRT
Offentlig ettersyn fra 02.03. 2011 til 27.04 2011			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		15.02 2011	GRT/ØGK
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		08.02 2010	GRT/ØGK

0 Målsetting med planen

0.1 **Å SIKRE BEVARING OG FRAMTIDIG BRUK AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG FYSISK MILJØ I REGULERINGSOMRÅDET. FORMÅLET MED BEVARING AV KULTURMILJØET ER Å DOKUMENTERE SOMMERBOLIGFENOMENET PÅ NESODDEN VED Å TA VARE PÅ SOMMERBOLIGER, BRUKSBYGNINGER OG LANDSKAPSELEMENTER.**

0.2 **Å SIKRE TRAFIKKAREALER FOR KJØRENDE, GÅENDE OG SYKLENDE.**

0.3 **Å GI MULIGHET FOR UTBYGGING AV DEFINERTE OMRÅDER PÅ KULTURMILJØETS PREMISSER.**

1 Generelle bestemmelser

1.1 BYGGEGRENSE MOT SJØ (STRANDSONE)

Etter pbl §1-8 gjelder det generelt byggeforbud i 100-beltet mot sjø der hvor det ikke er fastsatt annen byggegrense møt sjø i plan. Byggegrense møt sjø defineres i planen som midtlinje av veiene, Hellvikstrand og Hellvikalleen, og del av Hellvikveien som forbinder disse.

1.2 SAKSBEHANDLING

Detaljeringsgrad på tegninger og annen dokumentasjon utover plan- og bygningslovens bestemmelser kan, etter bygningsmyndighetenes skjønn, bli avkrevet. I byggesaker som berører ubebygde deler av eiendommen, skal det utarbeides utomhusplan (forstøtningsmurer, gjerder areal for parkering m.m som skal vise hvordan ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes).

Planens målsettinger og legges til grunn ved skjønn.

Fylkets kulturvernmyndighet skal ha alle saker som dreier seg om rivespørsmål, vesentlige om- eller påbygginger, dispensasjoner, alle tiltak innenfor område avsatt til spesialområde bevaringsområde, friområde i sjø og vassdrag og endringer/mindre vesentlige endringer av herværende plan til uttalelse.

Utover dette er det opp til bygningsmyndighetene å avgjøre hvilke saker som skal forelegges fylket og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges fylkets kulturvernmyndighet og lokale interesseorganisasjoner. Søknad om annen bruk enn angitt i plankartet skal behandles som vesentlig/mindre vesentlig endring av planen. Dispensasjon fra herværende plan kan ikke påregnes.

1.3 ESTETIKK, UTFORMING OG MATERIALBRUK

Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Bygningskropper med stor bredde tillates ikke på grunn av at takflatene vil virke store og ruvende.
Tak på nybygg skal i utgangspunktet være symmetriske saltak tekket med takstein. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har samsvarende takvinkler, skal nybygget tilpasses disse.

Understøttede verandaer og terrasser over bakkenivå (>0,5m) tillates ikke. Dersom plane uteoppholdsarealer ønskes, skal de for nybygg legges på bakken eller utformes som en del av bygningen.

Nye uthus og garasjer skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved større ombygginger er det en fordel om bygninger som opprinnelig er gamle, for eksempel tømmerhus, men som på grunn av større endringer ikke er klassifisert som bevaringsverdige, får tilbake sitt gamle utseende eller større deler av dette.

1.4 TOMTEDELING

Ingen eiendommer i planområdet kan deles. Unntatt tomter der tomtedeling vist i planen.

1.5 PARKERING

Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr bolig og en for eventuell bileilighet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolig.

1.6 TERRENGBEHANDLING

Alle terrenginngrep i planområdet skal begrenses i størst mulig grad og utformes med hensyn til kulturmiljøet. Terrenginngrep skal prosjekteres og vises i søknad med plan og snitt, samt redegjørelse for plassering av overskuddsmasser.

Større oppmurte anlegg til terrasser, bilparkering m.m tillates ikke.

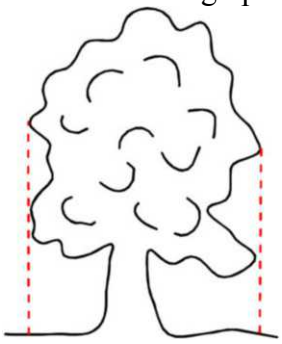
Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyde overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpassing til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering,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

1.7 TRÆR SOM SKAL BEVARES (1271)

Trær som skal bevares er markert på reguleringskartet.



For disse gjelder bestemmelsenes pkt. 8.4. En del av trærne faller inn under naturtypen «hule eiker» og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. Det skal ikke foretas inngrep i terrenget innenfor treets dryppsone.



1.8 STØY

1.8.1 Krav om støytiltak

For bygninger med støyfølsomt bruksformål skal støytiltak gjennomføres dersom:
Utendørs:

- Støynivået er over Lden 65 dB (rød sone) jfr. T-1442
- Støynivået er mellom Lden 55 og 65 dB (gul sone) og samtidig øker mer enn 3 dB som følge av tiltaket
  Nivået skal bringes under Lden 55 dB etter tiltak

Innendørs:

- Støytiltak gjennomføres dersom utendørs støynivå er over Lden 65 dB (rød sone) og innendørs støynivå samtidig er over LpA,eq24h=35 dB
  Nivået skal bringes under LpA,eq24h=30 dB etter tiltak

1.8.2 Støy fra anleggsarbeid

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442 skal legges til grunn for anleggsarbeidet.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (1111)

2.1.1 B1

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 60 kvm BRA. Bileilighet kan også innpasses som etasje over garasje.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9,5 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m, gesims 5m. Mulighet for plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.1.2 BV2

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Bileilighet inntil 60 kvm tillates. Bolig som oppføres på ubebygd tomt skal oppføres innenfor vist byggegrense.
Formålsområdene som ligger i hensynssone for bevaring følger bestemmelsene i pkt 8. For bygning markert med vern (tykk strek) gjelder bestemmelsene i pkt 11.

Maksimal utnyttelse:

Eiendom	Adresse	Utnyttelse BYA
1/6	**Hellvikveien 165- bolig**	**280 kvm**
1/9	**Hellvikstrand 11**	**200 KVM**
1/20	Hellvikveien 171 – bolig	150 kvm
1/69	**Hellvikveien 193- Bolig**	**230 kvm**
1/84 rest etter deling	Ringveien 4	230 kvm
Fradelt 1/84	Boligtomt fradelt Ringveien 4	230 kvm
1/95-96	Hellvikveien 167	**270 kvm**
1/371	Hellvikveien 187	**350 kvm**
1/398	Revelia 11	250 kvm
1/399 etter deling	Revelia 7 nordøstre del	100 kvm
Fradelt 1/399	Revelia med tilleggsareal fra 1/65-66 sydvestre del av 1/399	140 kvm
1/400	Revelia 5	140 kvm
1/610	**Hellvikveien 183**	**250 kvm**
1/639	**Hellvikveien**	**160 kvm**
5/5	**Hellvikveien 170**	**270 kvm**
5/6	Hellvikveien 180	350 kvm

5/13	**Harekroken 6**	**160 kvm**
5/20 etter deling	**Sefjellveien 3**	**110 kvm**
Fradelt 5/20	Boligtomt fradelt sefjellveien 3	**160 kvm**
5/122	Harekroken 12	**160 kvm**
5/197	Harekroken 1	**240 kvm**
5/214	Hellvikveien 178	**160 kvm**
5/217	Sefjellveien 6	**190 kvm**
5/250	Harekroken 17	**150 kvm**
5/326	Hellvikaleen 6	**120 kvm**
5/352	Harekroken	**160 kvm**
5/392	Hellvikveien	**45 kvm**

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 7,0 m, gesims 5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 8 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Eiendom	Maks kotehøyde bygning
Revelia 7 gbnr 1/399	C+ 17
Hellvikveien 1/639	C+ 22
Ringveien 4 gbnr 1/84	Se kart C+43 og C+50

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m, gesims 3m. Mulighet for plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette. Byggegrense mot vei er angitt under pkt 3.1

2.1.3 **B3**

Bekken som renner igjennom området ved Trollveien skal holdes åpen. Der bekken er lukket i dag på 5/157 skal den åpnes senest ved deling og bygging på tomten. Eiendommen kan deles som vist i plan. Ved anleggelse av adkomstvei over bekk skal det dokumenteres med hydrologisk prosjektering at oppdemming av vann ikke fører til skader på bebyggelse og eiendom i området. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 60 kvm BRA. Bileilighet kan også innpasses som etasje over garasje.

Tillatt bebygd areal er 19 % BYA.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 7,0 m, gesims 5 m. Ingen fasade skal på noe sted være høyere enn 8 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Mulighet for plassering

av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.1.4 **B7**

Kombinert formål Bolig /forretning.
Formålsområdene som ligger i hensynssone for bevaring følger bestemmelsene i pkt 8. For bygning markert med vern (tykk strek) gjelder bestemmelsene i pkt 8.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Mønehøyde 11,0 m, gesims 7 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9,5 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Det stilles ikke krav til parkering for eventuelt forretningsareal.
Ved bruk som forretning skal det i Hellvikalleen 2 opparbeides fortau inn til husvegg mot Hellvikveien og evt. Hellvikalleen.

2.1.5 **B8 Ringveien 4 gbnr 1/84**

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene.
For øvrig bestemmelser som BV2. Det skal vises særlig hensyn ved terrengbehandling jmf. pkt 1.6 Terrengbehandling. Det tillates å legge garasje i fjell som vist med byggegrense.

2.1.6 **B9**

Det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 45 kvm BRA.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige 7 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Området skal prosjekteres og bygges ut samlet. Det skal utarbeides situasjonsplan som viser plassering av bygget og høyder. Terrenginngrep skal detaljprosjekteres. Jmf pkt.1.6.

Det skal lages marksikringsplan som viser tiltak for å sikre dammen på området i anleggsfasen, og hvordan sperregjerde mv. plasseres i terrenget Det skal også redegjøres for tiltak slik at ikke avrenning forurenser dammen under og etter anleggsfasen.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ved tiltak i trafikkområdene, skal det tas hensyn til antikvariske og historiske verdier som knytter seg til arealene.

Veiutstyr skal tilpasses kulturmiljø, dvs lysmaster skilt, master og skiltstolper skal være malt eller treverk. Galvaniserte stolper skal ikke benyttes. Utformingen skal være enkel. Jmf. pkt 8.13

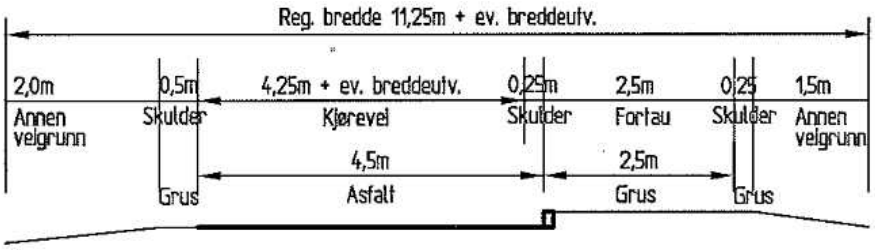
Vegbelysning i bevaringsområdet for kulturmiljø skal følge bestemmelser i pkt. 8.12 Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Veiene utformes for fartsnivå på 30 km/t.

3.1 KJØREVEI (2011)

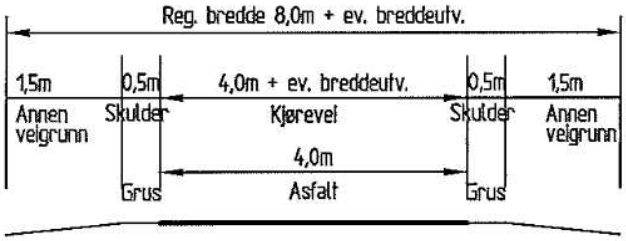
Veiene er regulert som vist i plankart profilene nedenfor viser typiske tverrprofiler for veitypene.

3.1.1 Hellvikveien



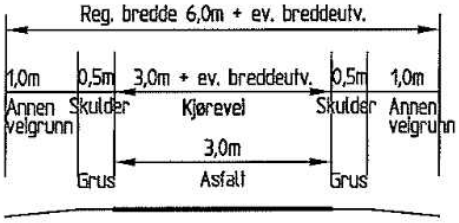
Typisk tverrprofil for Atkomstvei A1, over 50 boenheter i blindvei eller mer enn 80 boenheter i sløyfe. Byggegrense mot veg er 10 meter fra senterlinje.

3.1.2 Trollveien og Hellvikstrand, ytre del av Harekroken



Typisk tverrprofil for A1, inntil 50 boenheter i blindvei eller inntil 80 boenheter i sløyfe. Byggegrense mot veg er 10 meter fra senterlinje eller som vist på kart.

3.1.3 Sefjellveien, Hellvikalleen og Revelia



Figur 2.9 Typisk tverrprofil for A1 tillempet standard, inntil 20 boenheter.

Harekroken videreføres ikke som vei mellom Harekroken 12 og Sefjellveien, men bevares som sti. Byggegrense mot veg er 8 meter fra senterlinje.

3.2 AVKJØRSLER OG FELLES AVKJØRSLER

Avkjørsel og garasje skal utformes slik at det er mulig å snu på egen tomt. Det er ikke tillat å rygge ut på offentlig vei. Det skal likevel tas hensyn ved utforming Jmf. pkt 8.14

3.3 KAI (2041)

Kaiområdet skal holdes åpent. Tidligere leskur reguleres til bevaring og forvaltes i henhold til pkt 11

4 Grønnstruktur (3001)

Det tillates ikke oppfylling, sprengning eller bygging. Det tillates å deponere/kompostere eget hageavfall på egen eiendom. Svartelistede arter skal bekjempes.

4.1 BADEPLASS/-OMRÅDE

På friområdene kan det bare etableres installasjoner som direkte knytter seg til bruken av arealene. Utstyret skal godkjennes av den etat i kommunen som har ansvar for dette. Tiltakene må oppfylle de generelle bestemmelsene i kap 1.

Det tillates et pumpehus max BRA 45 kvm for offentlig vann og avløpsanlegg.

Båtopplag og andre forurensende tiltak tillates ikke på friområdene.

Ved vedlikehold, gjenoppbygging og restaurering av strender og brygger skal det tilrettelegges for alle brukergrupper i tråd med prinsippene for universell utforming.

4.2 TURVEIER

For turvei gjelder samme bestemmelser som for LNF pkt 5.2

5 Landbruk-, natur og friluftsformål (LNF)

5.1 FORMÅL

Formålet med LNF områdene er å ivareta natur og friluftsformål.

5.2 LNF 1, LNF2, LNF3. LNF4 OG LNF5 VERN AV KULTURMINNER KULTURMILJØ (SOSI-KODE 5600)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek på plankartet tillates ikke revet og skal bevares og forvaltes i henhold til pkt 11. Bruksendring tillates ikke.

Eksisterende hager, utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares eller kan kreves tilbakeført og skal ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Parkmessig opparbeidelse tillates ikke. Eksisterende veiforløp og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Svartelistede arter i artsdatabanken skal unngås/bekjempes. Eget hageavfall kan bare deponeres/kompostere på egen eiendom når det sikres at det ikke bidrar til spredning av svartelistede arter. Død ved bør ikke fjernes unødvendig da den kan har stor betydning for biologisk mangfold.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.
Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.

5.3 NV2 NATURVERN (5300)

Dammen er registrert som amfibielokalitet. Målet med vernet er å bevare leveområde for amfibier. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas, men det tillates inngrep som fremmer kvaliteten av arealet for amfibier. Det skal ikke settes ut fisk i dammen.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 FERDSEL (6100)

Det tillates ikke bøyer eller andre tiltak som kan hindre ferdsel til brygga.

6.2 FRILUFTSOMRÅDE (6720) VANN /STRAND

Området brukes av badende. Det tillates ikke bøyer.

6.3 UTHUS NAUST/ BADEHUS (6750)

6.3.1 Generelle regler

Det tillates ikke å legge inn vann og avløp til bygginger i disse feltene.
Det tillates ikke sprenging i disse feltene eller andre tiltak som fjerner steinmasser og skader svaberget. Det tillates ikke oppføring av badehus på ubygde parseller.

6.3.2 Eksisterende badehus

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

Endring av eksisterende bygning
Badehus bygget etter 1940 skal alltid utføres i henhold til disse reguleringsbestemmelser.

Badehus oppført før 1940 kan føres tilbake til sin opprinnelige utforming.
Byggene skal utover dette ikke endres. Ved en eventuell gjenoppbygging skal en i størst mulig grad bruke badehusets opprinnelige utforming.

7 Faresone Flomfare § 12-6

Åpent overvannsystem skal bevares i størst mulig grad. Bekkelukking tillates ikke og eksisterende bekkelukkinger skal åpnes når det er mulig. Ved endringer av eller lukking av grøfter og bekker skal det ved hydrologisk prosjektering dokumenteres at dreneringen av området ivaretas og at kapasiteten tilsvarer 50 års flom. Slike tiltak skal vedlikeholdes og driftes slik at kapasiteten til en hver tid opprettholdes.

Det tillates ikke kjeller.

8 Hensynsone bevaring kulturmiljø §12-6 (500)

Hensynsone for bevaring av kulturmiljø er skravert på reguleringskartet.

8.1 GENERELT

Eksisterende historisk og estetisk verdifulle murer, terrasseringer, terrenganlegg, trapper, steingjerder, vegløp, hevda snarveger, stier m.m., skal ikke fjernes men bevares, eventuelt tilbakeføres til opprinnelig utforming og istandsettes. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Alle endringer av disse er søknadspliktige.

Ved nyanlegg eller endringer, skal uteområdene gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.

Større inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal, når inngrepet vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

8.2 BYGNINGER

I disse områdene kan riving av eksisterende bygninger (som ikke er markert til bevaring) vurderes tillatt etter søknad. Det stilles heller ikke like strenge krav til utforming m.m. som for de markerte bygningene etter pkt 11. For å få en best mulig tilpasning til kulturmiljøet skal prinsippene i bestemmelsenes punkter 11.4 til og med 11.6 så langt det er mulig følges ved utbedring, tilbygg, påbygg og nybygg. Ny boligbebyggelse tillates kun innenfor angitte byggegrenser. Plassering og utforming av uthus, garasjer, nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg og ombygginger skal i størrelse, grad av utnytting, og arkitektonisk utforming samsvare med og tilpasses den øvrige bebyggelsen.

8.3 TERRENG OG TERRENGOVERFLATER

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater skal bevares. Ved nyanlegg skal det velges terrengbelegg som passer historisk og estetisk samtidig med at de er holdbare og enkle å vedlikeholde.

8.4 VEGETASJON

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. Død ved

bør likevel ikke fjernes unødvendig da den kan ha stor betydning for biologisk mangfold. Svartelistearter skal bekjempes.

8.5 GRAVE- OG SPRENGEARBEIDER FOR VEG, VANN, AVLØP, M.M.

Ved framføring av nye veger, ledninger og kabler, som kan ødelegge historisk verdifulle utomhusanlegg ved sprenging, graving, oppfylling av masser, m.v., skal det nøye vurderes framgangsmåte og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for veger, osv.

8.6 MURER

Eksisterende terrengmurer skal bevares i størst mulig grad. Større oppmurte anlegg til terrasser, bilparkering m.m tillates ikke. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein.

8.7 FRITTLIGGENDE TRAPPER OG FRITTSTÅENDE REKKVERK.

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes.
Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal utført i materialer som området tilsier,
Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne, i enkel og tradisjonell utforming. Alt treverk og metall skal ha dekkende malerbehandling. Galvaniserte overflater skal unngås.

8.8 GJERDER OG GJERDEPORTER

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes.
Nye hagegjerder og porter i bevaringsområdene skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i samsvar med områdets arkitektur. Alt treverk og metall skal ha dekkende malerbehandling. Galvaniserte overflater skal unngås.

8.9 OFFENTLIGE UTEROMSMØBLER

Offentlige uteromsmøbler skal velges ut, fargesettes og plasseres med tanke på historisk og estetisk tilpasning til bygningsmiljø og omgivelser. Det gjelder lysarmatur, benker, bord, papirkorger, avfallsbeholdere, postkassestativer, oppslagstavler, ledegjerder og annet uteromsinventar. Dette innebærer ikke at de trenger være stilkopier eller liknende, men ha god og funksjonell form og materialbruk.

8.10 RENOVASJON, AVFALLSBEHOLDERE, TEKNISKE INSTALLASJONER

Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp, osv., skal vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder. Prinsipielt skal disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, skal de utformes og gis en formmessig sammenheng som er estetisk tiltalende.

8.11 TEKNISKE INNRETNINGER, SKILT OG REKLAME

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at det er søkt om tillatelse til tiltak og kommunen har gitt tillatelse. Slike skal gis en diskret utforming, og ha plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer

med områdets karakter og tradisjon. Ved omlegging/nyanlegg skal kabler legges i bakken, så luftkablene over tid blir sanert.
Omfanget av skiltingen skal begrenses til det mest nødvendige. De enkelte skilt skal tilpasses bygningenes arkitektur og miljøet. Bygningens fasade skal kunne oppfattes som en konstruktiv helhet.
Offentlige skilt og gatenavnskilt skal formgis, dimensjoneres og fargesettes med tanke på historisk og estetisk tilpasning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og skilt Trafikkskiltdimensjoner og festeanordninger skal tilpasses bygningsmiljøet jmf pkt 3.1.

8.12 UTVENDIG BELYSNING AV BYGNINGER, GATER OG UTEROM

Belysning skal kun benyttes i nødvendig utstrekning og veies opp mot mørke som en miljøkvalitet. Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan velges da de kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs veier og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet. Det skal velges lyskilder som gir naturtro fargegjengivelse i omgivelsene, gule og kald-/blåhvite lyskilder skal unngås. Høyde på lysmastene skal tilpasses miljøet og armaturene skal være utformet slik at kun nødvendige arealer opplyses blending begrenses.

8.13 OFFENTLIGE OG ALMINNELIG BRUKTE TRAFIKKOMRÅDER

Historiske offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveger, plasser, brygger m.v., skal i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene skal være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

8.14 BILBRUK

I bevaringsområdene kan grunneiere nektes lov til å parkere eller bygge garasje på egen eiendom hvis dette vil virke uheldig i kulturmiljøet. Ved søknad skal søkers fordeler med å få bilatkomst veies opp mot eventuelle ødeleggelser av verdifullt fysisk miljø. For eksisterende bebyggelse i bevaringsområdene kan det fritas fra krav til parkering for de enkelte eiendommene.

8.15 BRYGGER OG STRANDLINJE

Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, skal bevares.
I strandsonen skal det ikke fjellsprenges, verken i sjø eller på land. Det samme gjelder utgraving og utfylling med alle typer maskinelt utstyr.

9 Hensynsone Båndlegging etter lov om naturvern (720)

9.1 FORMÅL

Området er fredet i henhold til lov om naturvern for å bevare arten Hvitmure. Hvitmure er en svært sjelden plante som er oppført som kritisk truet på den norske rødlista, og finnes pr 2010 kun på fem lokaliteter i Norge, hvorav gamle Hellvik brygge er en av dem.

9.2 FORVALTNING

Området skal skjøttes slik at forekomsten av hvitmure bevares. Fremmede og invaderende arter skal bekjempes og det er ikke tillatt å deponere hageavfall innenfor fredningsområdet. Skjøtselstiltak må skje i tråd med verneforskriften for området (FOR 2008-06-27- 689), og et hvert skjøtselstiltak må avklares med søknad til Fylkesmannen før det kan settes i gang

10 Midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til lagerplass for materialer, anleggsvei og anleggsområde, mellomlagring av masser, sortering av masser, riggområder og parkering av anleggsmaskiner. Områdebegrensningen midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk. Midlertidig anleggsområde tas ut av planen når fortau langs Hellvikskogsvei er opparbeidet.

11 Bygninger som skal bevares §12-7 nr 6

Bygninger som skal bevares er markert med tykk strek på reguleringskartet.
Det er ikke tillatt å rive bygninger markert med tykk strek.

11.1 MÅLSETTING

Hensikten med reguleringsformålene er å bevare, forsiktig videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

11.2 INFORMASJON OM SØKNADSPLIKT, SØKNADSMATERIALE M.M.

Endring av fasadedetaljer som utskifting/endring av alle eksteriørmessige detaljer som vinduer, kledning, listverk, dekor, dører, tak/taktekking, piper mv på verneverdige bygninger er søknadspliktige. Tilbakeføring til et dokumentert, tidligere utseende. §20-3, er unntatt.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold. Det er kommunens ansvar å påse at kulturell verdi og estetikk ivaretas § 31-1 og § 29-2.

Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner(verandaer/balkonger terrasser m.m.), detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

11.3 RIVING OG VEDLIKEHOLD

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innenfor områdene tillates ikke revet og de skal holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.
Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
Før rivingstillatelse gis, skal behov og mulighet for å foreta antikvarisk oppmåling av bygningen og for gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer vurderes av antikvarisk faglig person. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

11.4 GJENOPPBYGGING ETTER BRANN OG ANNEN OMFATTENDE SKADE

Ved brann skal nybygg få en størrelse, form og utforming som er godt tilpasset kulturmiljøet.

11.5 TILBYGG

Tilbygging kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

11.6 UTBEDRING OG REPARASJON AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Istandsetting skal skje ved reparasjon av eksisterende bygningsdeler slik at så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende skal bevares.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal eksakte kopier av de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.
Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

11.6.1 Tak, takbelegg, piper, takrenner

Som hovedregel skal alle nybygde tak være saltak. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med rød takstein av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert tegl, eller andre taktekkingsmaterialer, tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt betongtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller annen taktekking godkjennes.
Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominerer takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket.
Skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper, skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås.
Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende.).

11.6.2 Yttervegger

Opprinnelig kledning skal bevares. Istandsetting skal foregå etter prinsippet reparasjon framfor hel utskiftning. Kun kledning og listverk som er råteskadet, kan skiftes. Ny kledning / listverk skal høvles på alle synlige flater.
Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.
Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

11.6.3 Vinduer, dører og porter

Opprinnelige og eldre vinduer tilpasset bygningens arkitektur skal restaureres og bevares. Vinduer som i nyere tid er endret, og som ønskes erstattet med en mer korrekt, opprinnelig utforming bør utformes tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugendstilsvinduer.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.
Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Flerlagsglass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der ytre ramme har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.
Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i.

Opprinnelige eller eldre dører, vinduer og porter som er tilpasset bygningens arkitektur skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Det kan tillates glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler.

Inngangsdører og andre ytterdører som i nyere tid er endret, og som ønskes erstattet med en mer korrekt, opprinnelig utforming skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

11.6.4 Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

For bygninger i sveitserstil eller seinere stilepoker kan nevnte tillates dersom de gis utforming, størrelse og utseende helt i samsvar med stilepokens krav. Blant annet innebærer dette at de skal utføres så enkle og lite ruvende som mulig og ha god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

11.6.5 Veggfaste utvendige trapper og rekkverk

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.
I hovedregelen skal rekkverk og håndlister utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalldeler skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

oo00oo

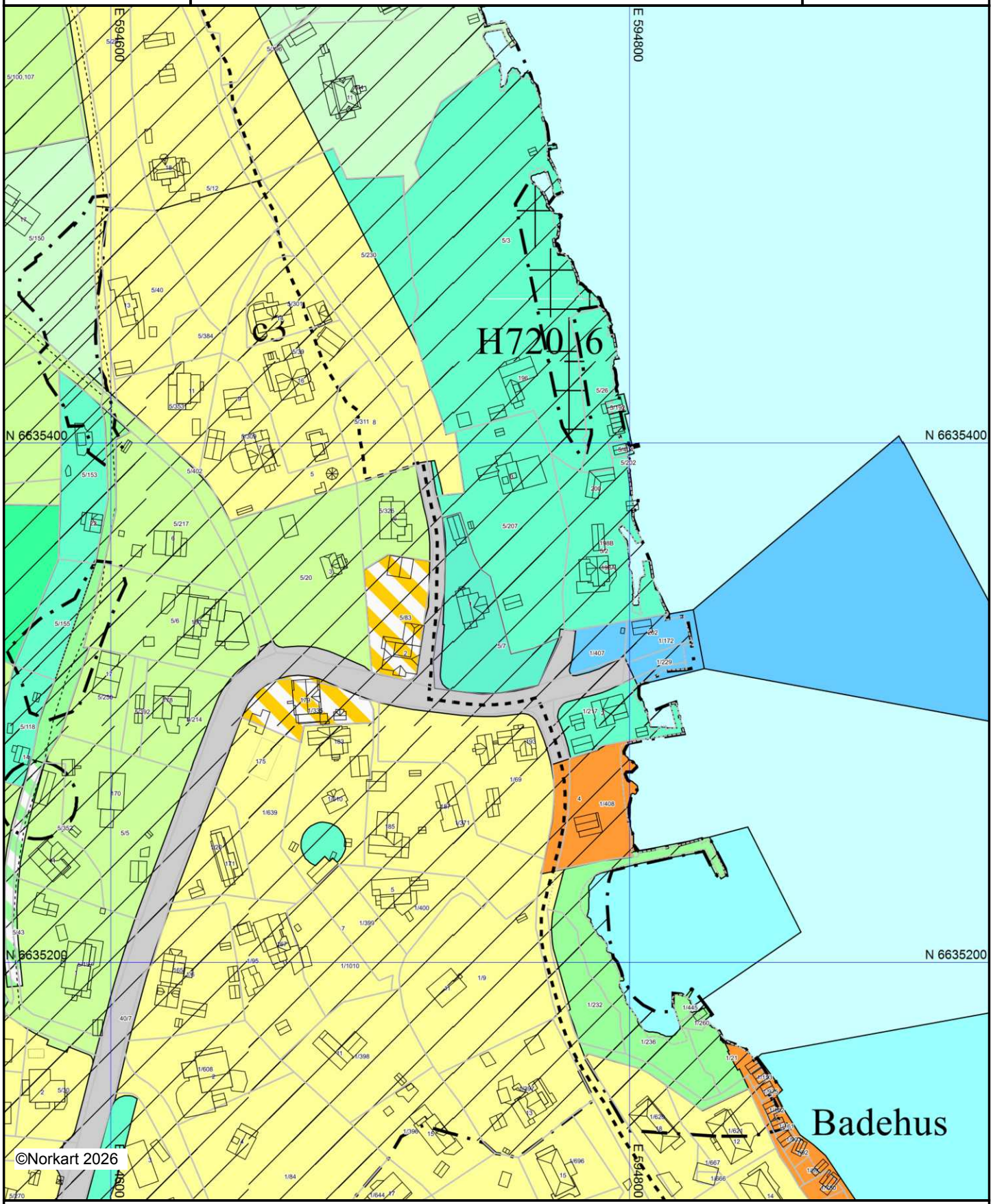
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/7
Adresse: Hellvikalleen 1
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestem
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Ferdsel - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

ambita

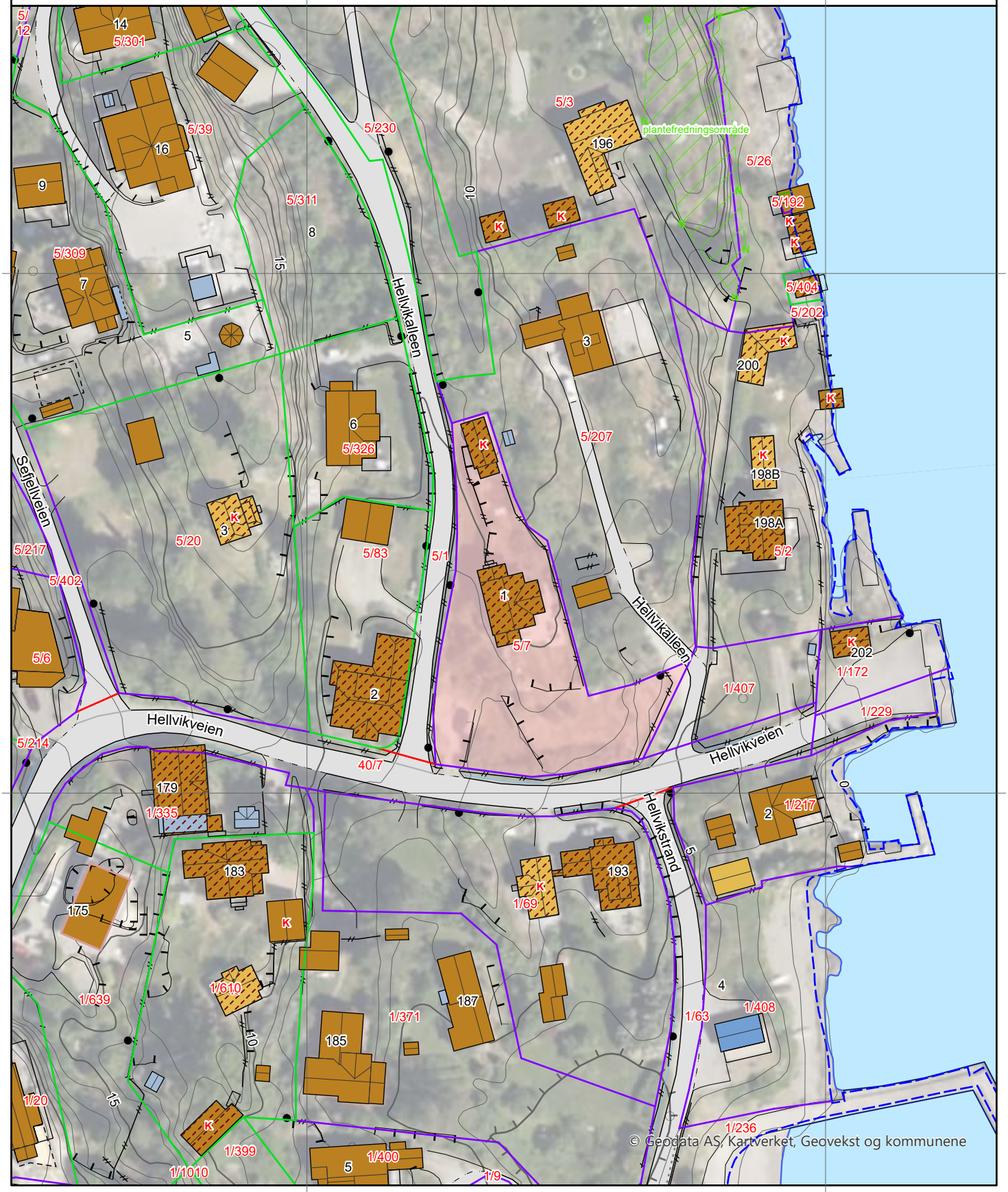
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/5/7/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

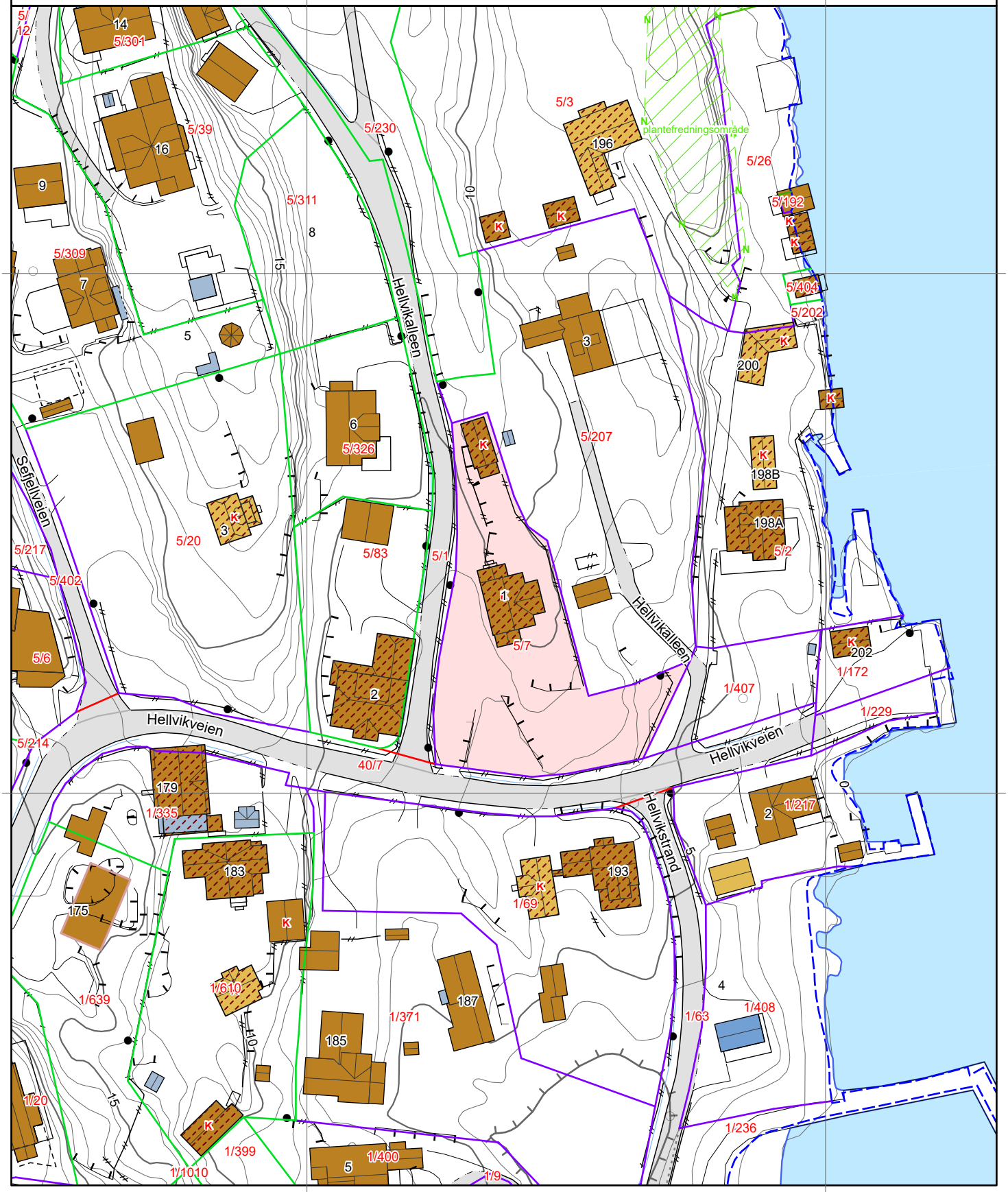
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/5/7/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



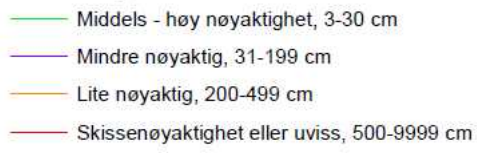
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

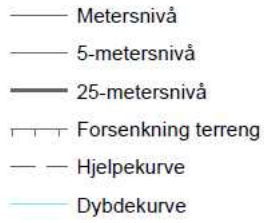


Eiendomsgrenser





Høydekurver







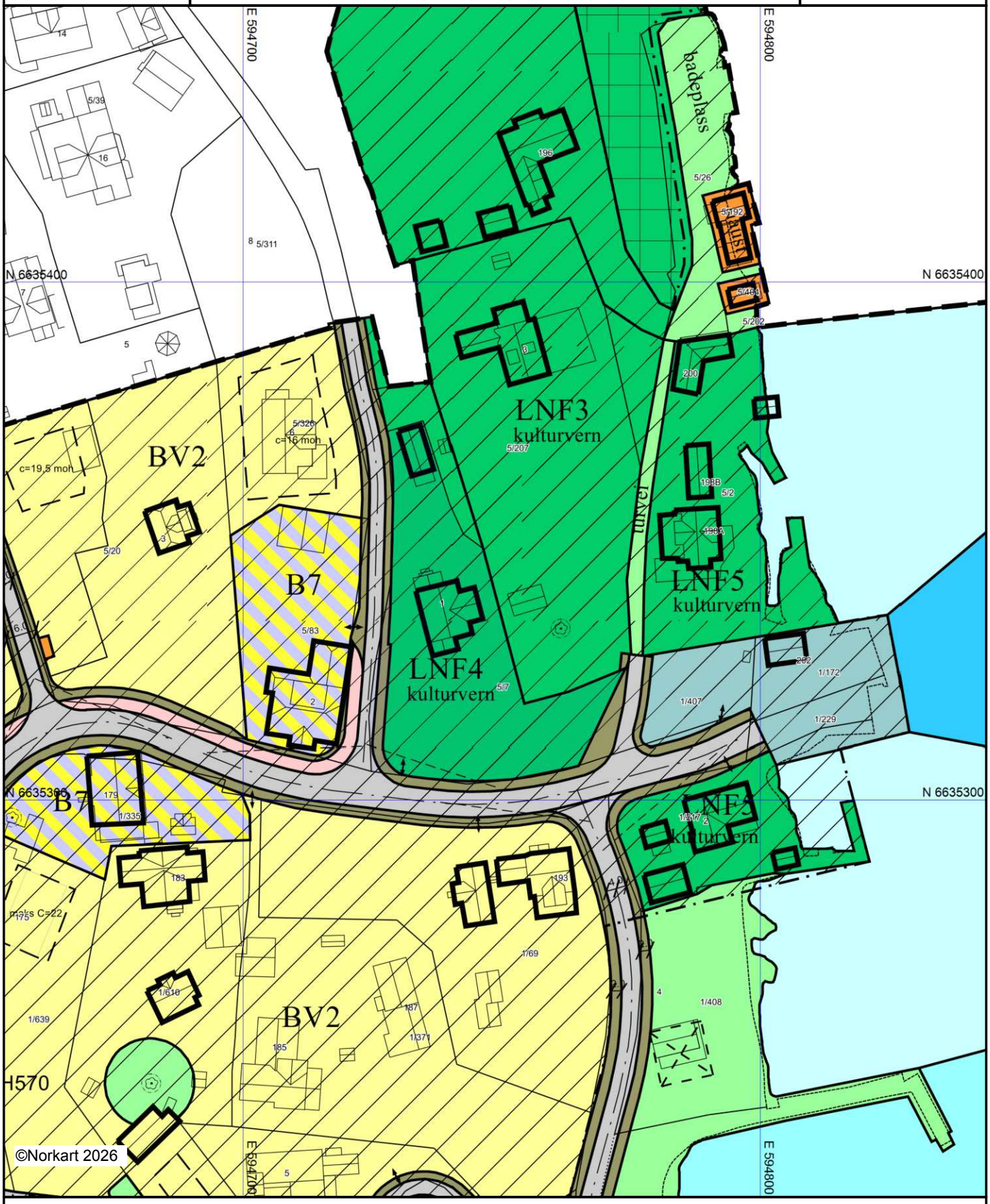
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/7
Adresse: Hellvikalleen 1
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense eksisterende
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uthus, naust eller badehus
- Kombinert bolig og forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kai
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Badeplass eller -område
- Naturvern
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Ferdsel
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoi
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

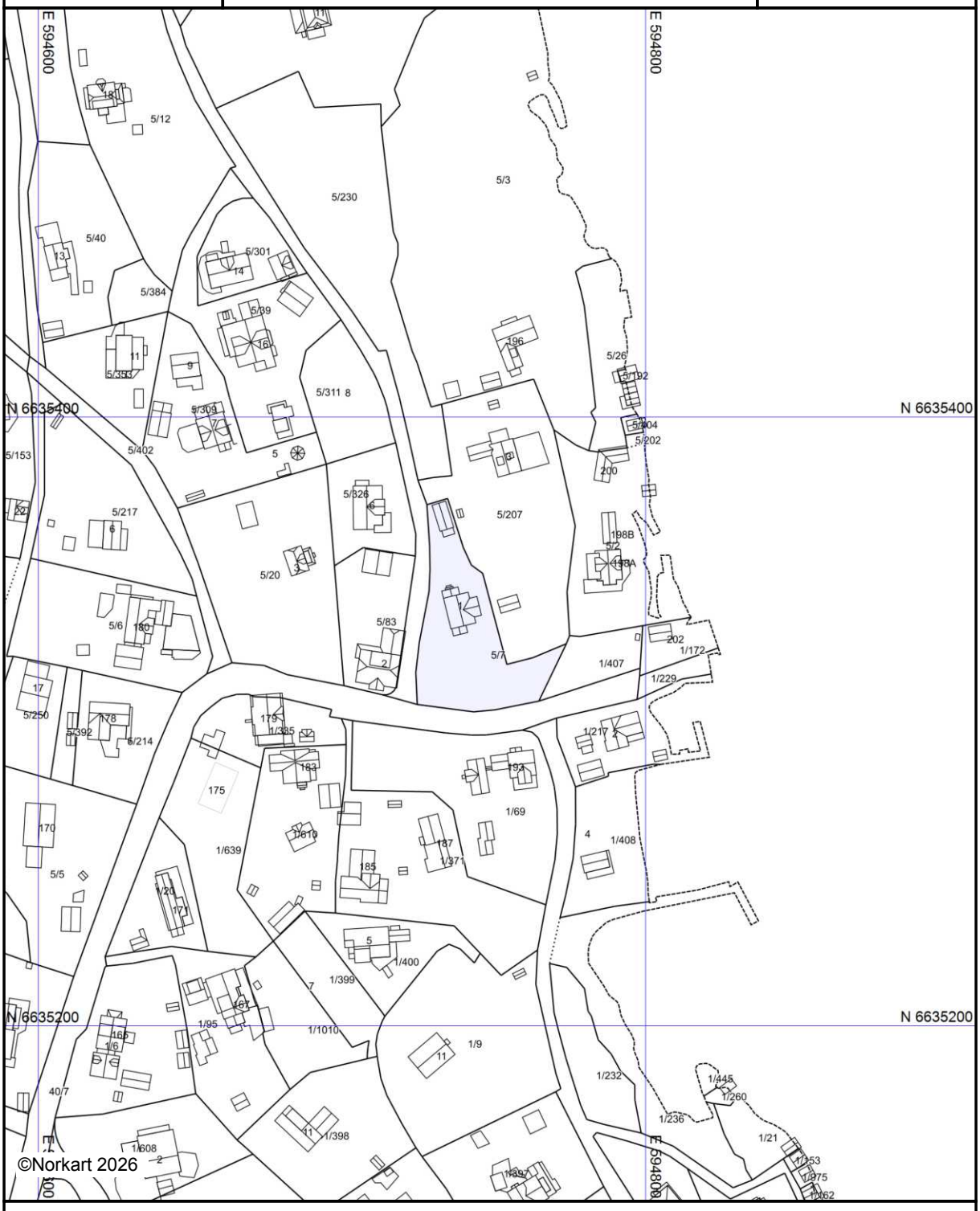
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/7
Adresse: Hellvikalleen 1
Utskriftsdato: 23.04.2026
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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57903981	963	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	119

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiegebyr per pipe	574,00 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Vann	3 765,30 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Forbruksgebyr Vann	3 464,08 kr
Helårsrenovasjon NK	3 820,00 kr
Faktisk forbrukt/Vann	7 800,45 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	6 301,14 kr
Forbruksgebyr Avløp	3 157,00 kr
Fradrag Vann	-6 686,10 kr
Fradrag Avløp	-5 401,00 kr
Forbruksgebyr Avløp	2 904,44 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Sum	**26 966,47 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	1 492,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	1 920,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	132	34.79	1/1	0 %	4 591,95 kr	2 295,98 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	132	46.99	1/1	0 %	6 202,55 kr	3 101,28 kr
					Sum	**17 619,49 kr**	**8 809,76 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 608 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 509 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 100 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100135
Navn	HELLVIK BRYGGE
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1488/20100135_bestemmelser20140206.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 517 m^2 **Formål** Vern av kulturmiljø eller kulturminne **Feltnavn** LNF4
	Delareal 71 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 19 m^2 **Formål** Kjøreveg
	Delareal 1 608 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20160199
Navn	Detaljplan Ringveien 31
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20240236
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN								

Godkjente bygningstegninger

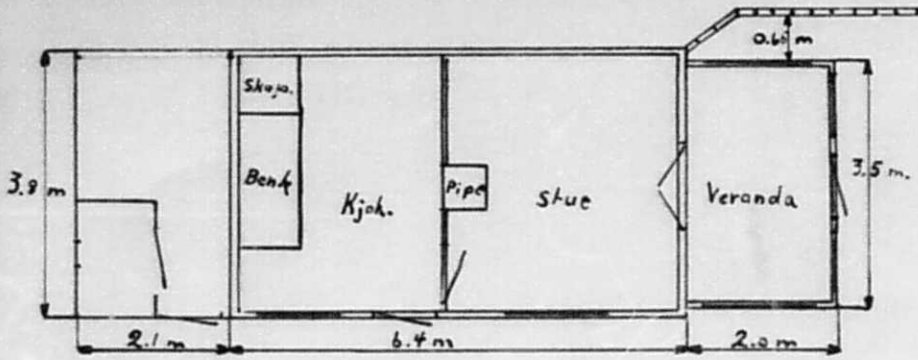
Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	☒
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	☐
Kommentarer:	

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

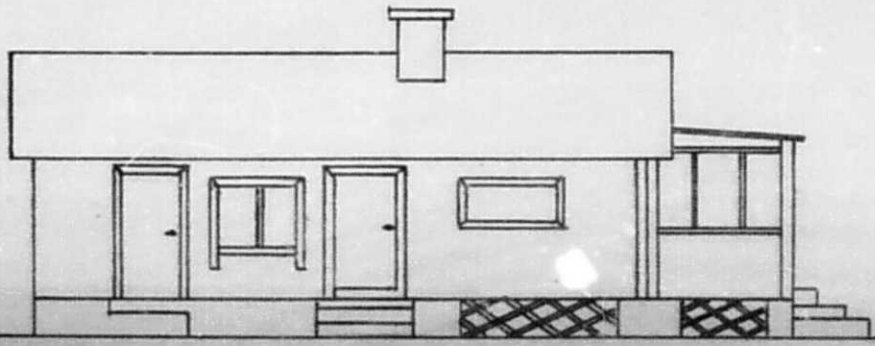
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

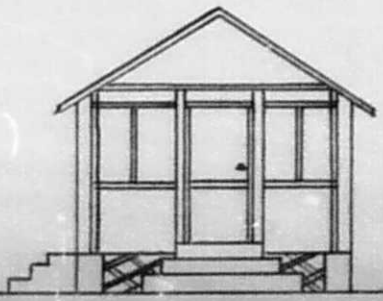


M 1:50

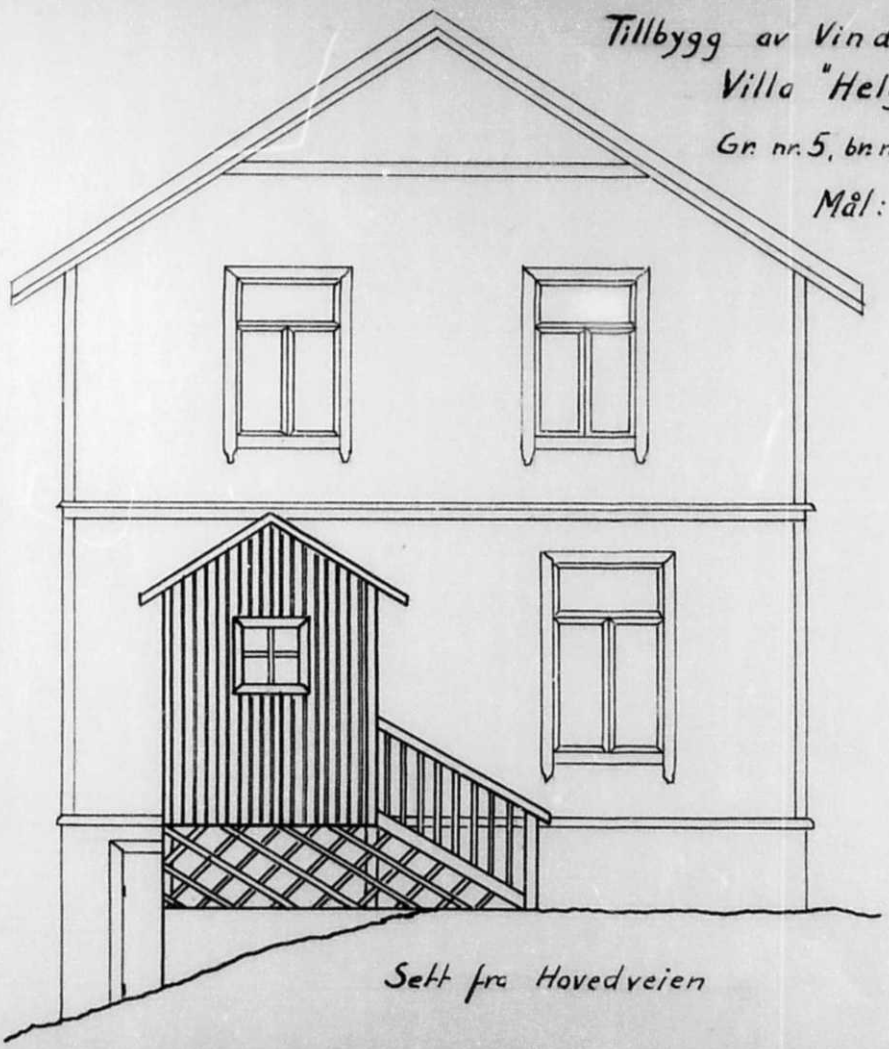
Tilbygg: Veranda.
2 x 3.5 m. utv.

N. B. jnr. 993.

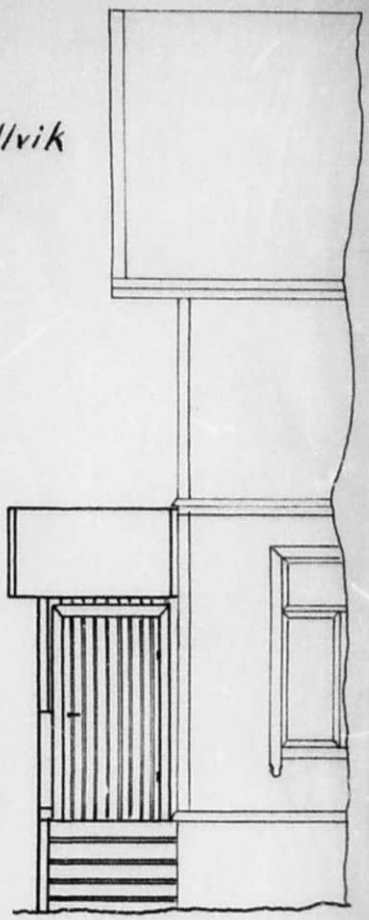




Tillbygg av Vindfang
Villa "Helgsbo"
Gr. nr. 5, bn. nr. 7 Hellvik
Mål: 1 : 50



Sett fra Hovedveien



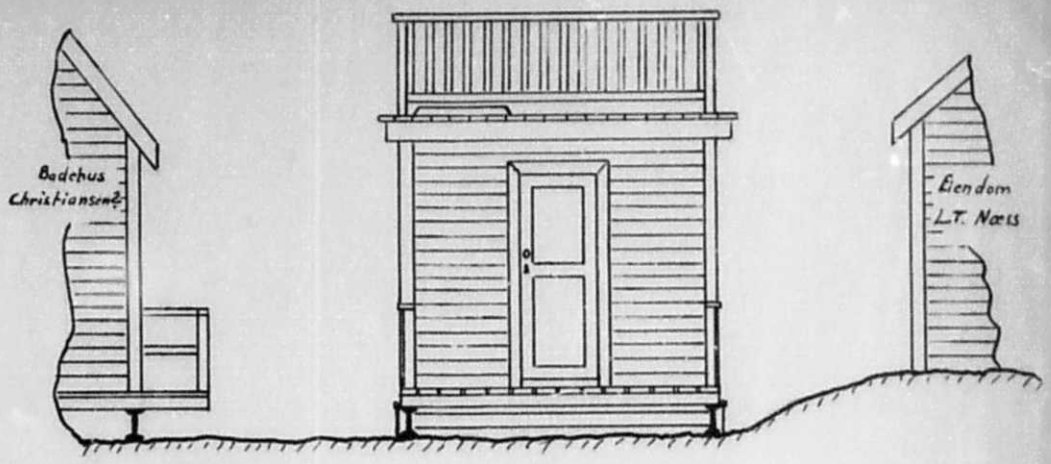
Sett fra Sjöen

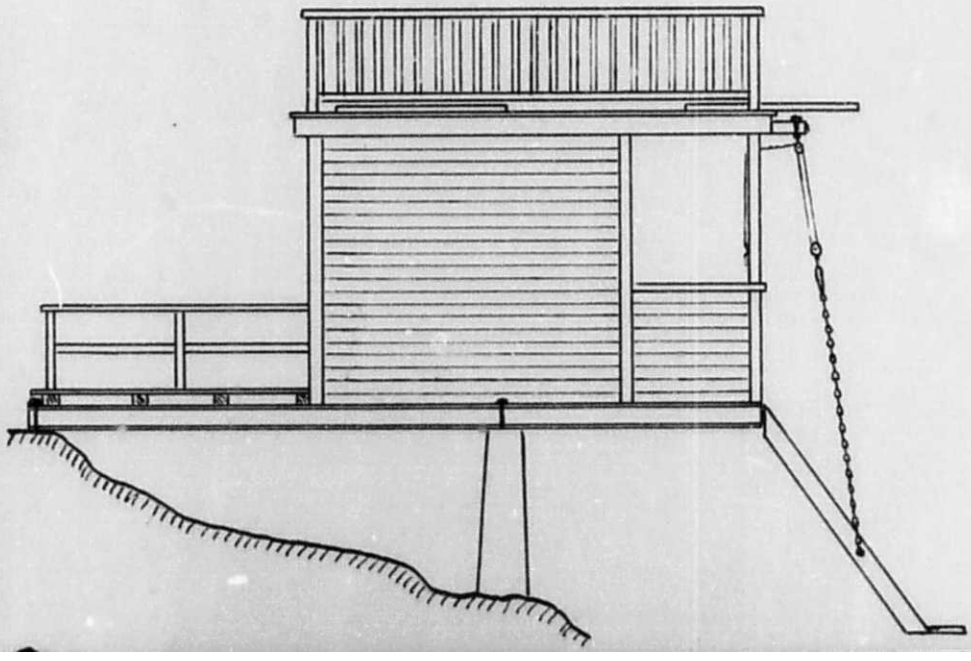
BADEHUS

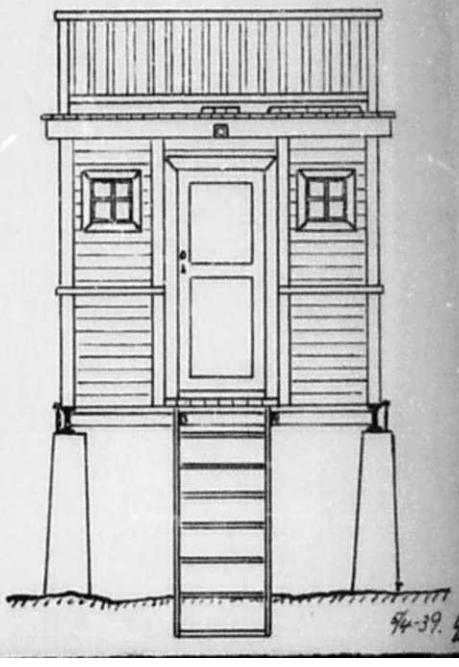
m/ Solveranda på taket.

Mål – 1 : 50

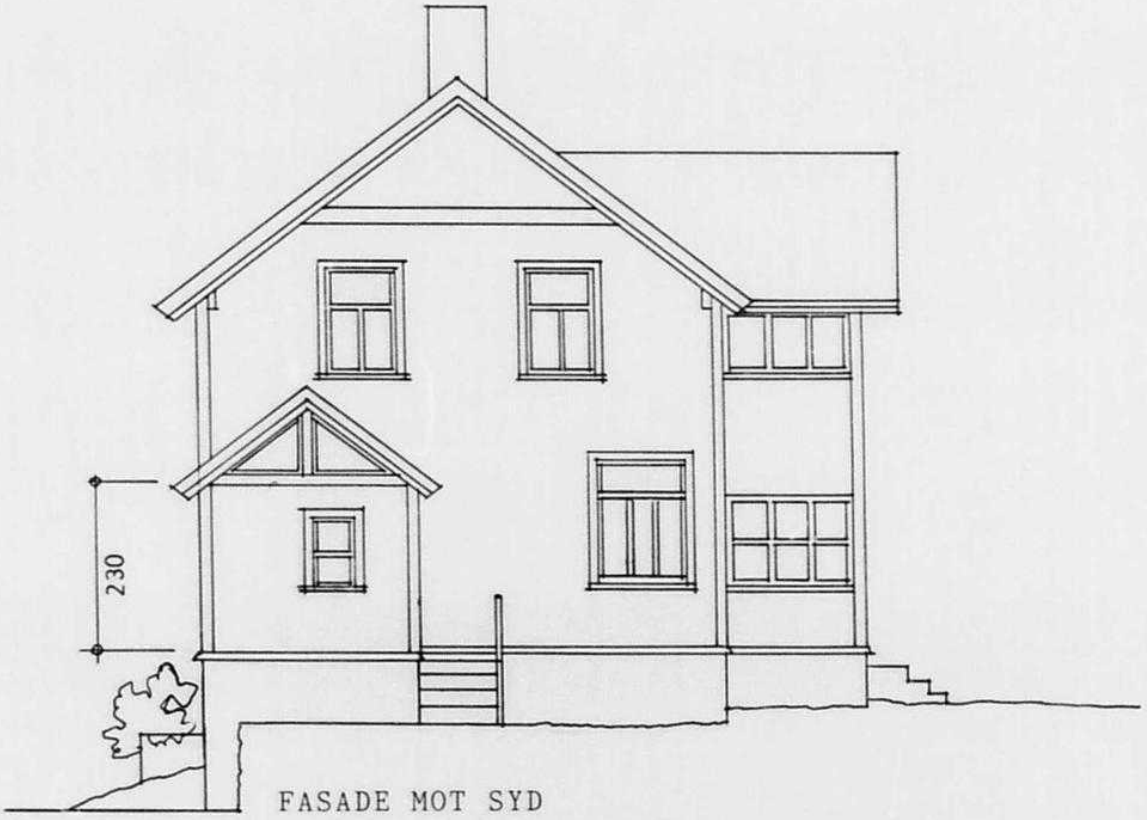
Jernbjelker : Profil nr. 18
Pillarer : Beton støpt på fjell.
Træbjelker : 4" × 4"
Bærestolper: 4" × 4"
Kledningsbord : 1"
Gulv- og takbord: 5/4"
Taktekning: Icopal "A"
Innvendig trapp til solveranda.
Badehuset hvitmales.



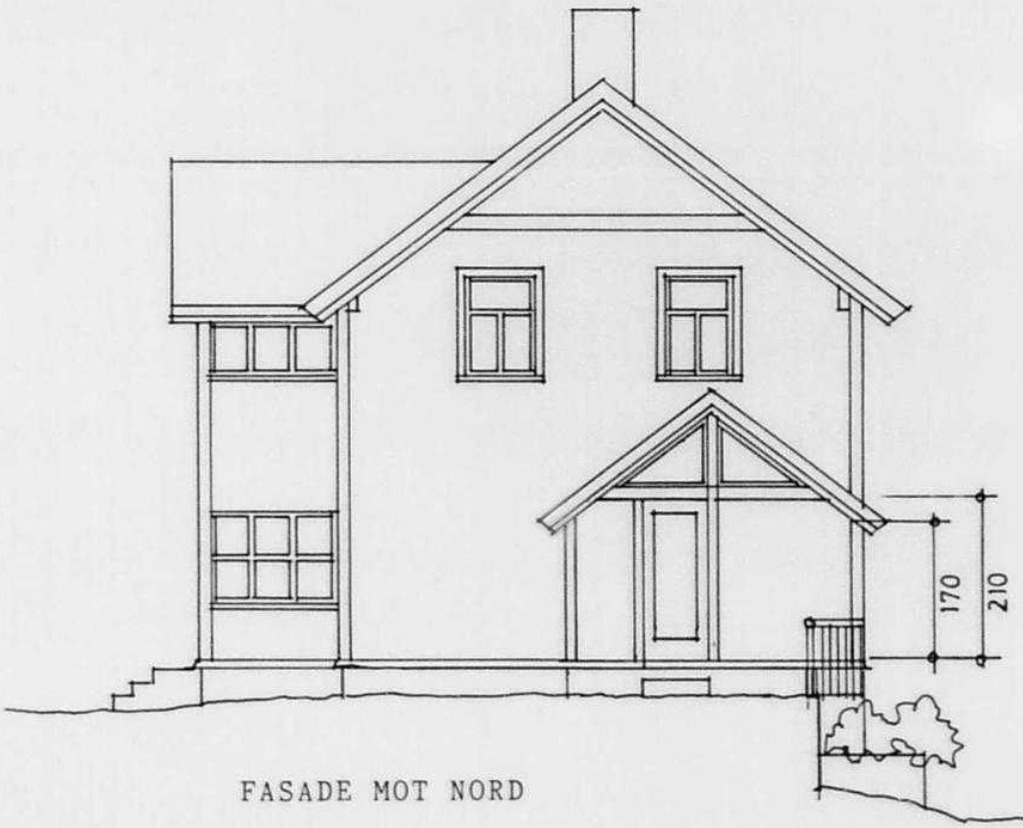




54-39.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Nesodden kommune
31 MAI 1988
Ark. nr.
Beh. av.
Kopi

BOLIG BERGERSEN
Helvikveien, gnr.5,bnr.7

Fasade syd/nord, mål 1:100

Ilen 15-4-88
ark. Karlsen og Westbø
Ilen 1464 Fagerstrand



FASADE MOT VEST



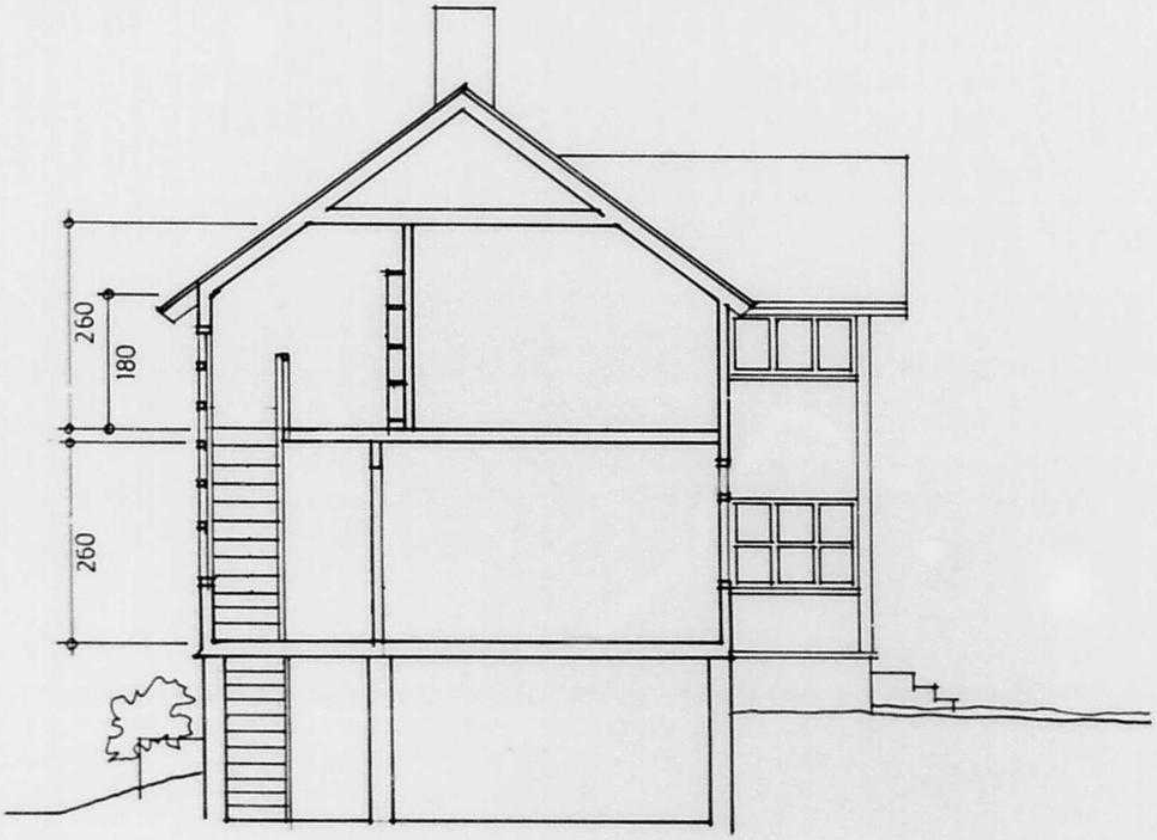
Nesodden kommune
31 MAI 1988

FASADE MOR ØST

BOLIG BERGERSEN
Helvikveien, gnr.5,bnr.7

Fasade øst/vest, mål 1:100
Ilen 15-4-88

ark. Karlsen og Westbø
Ilen, 1464, Fagerstrand

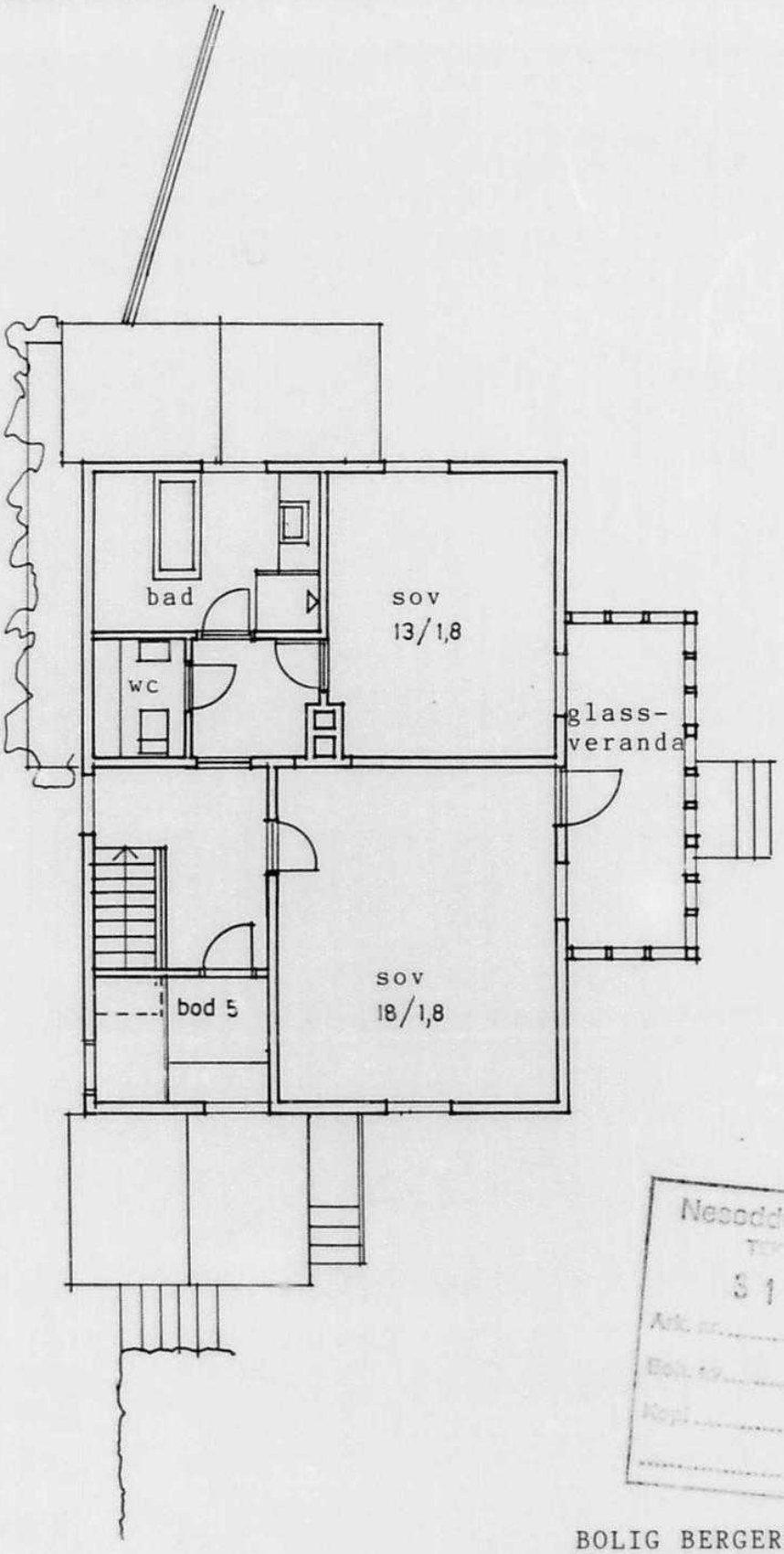


Nesodden kommune
31 MAI 1988

BOLIG BERGERSEN
Helvikveien, gnr.5,bnr.7

Snitt mål 1:100

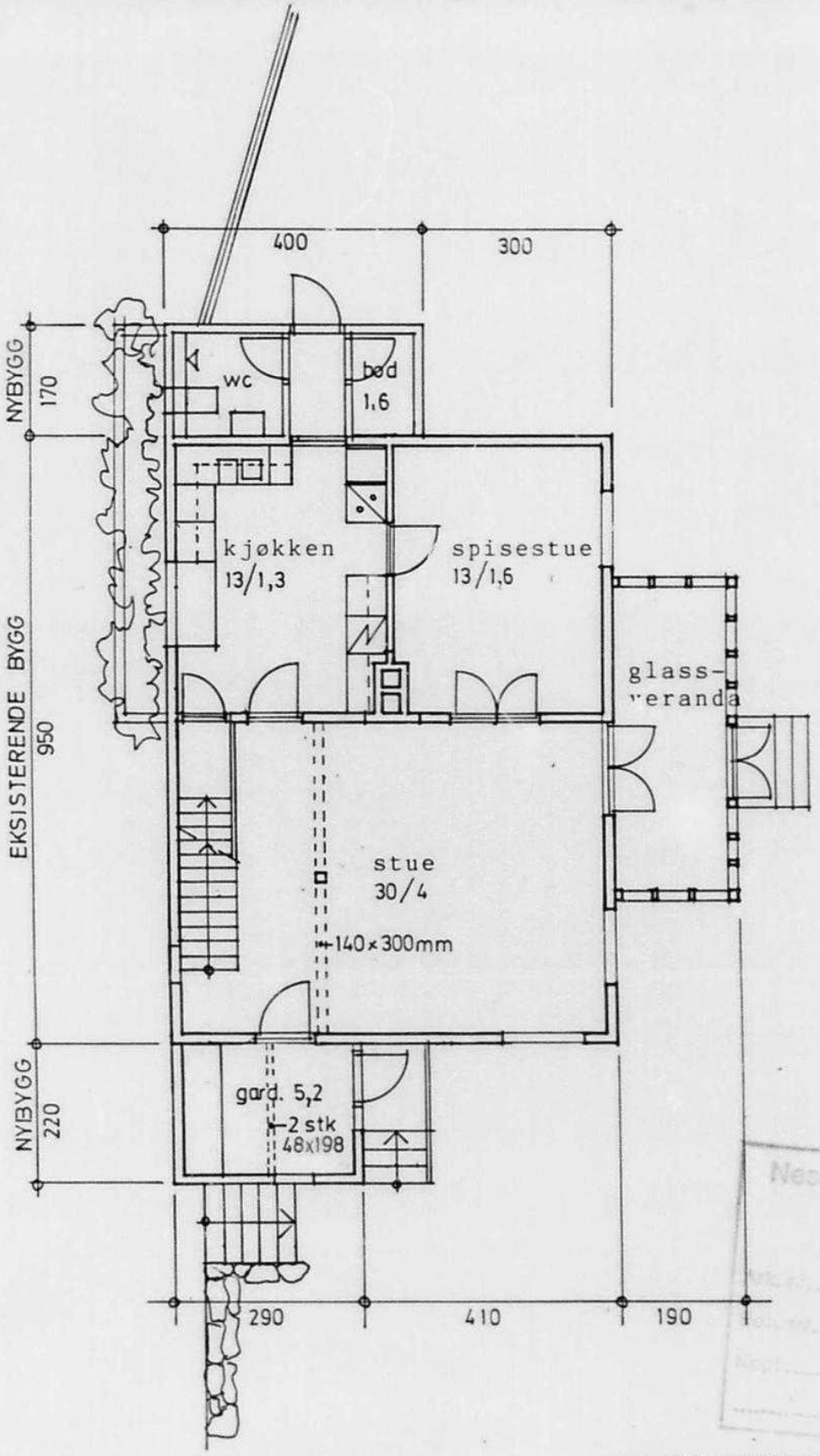
Ilen 15-4-88
ark. Karlsen og Westbø
Ilen, 1464 Fagerstrand



Nesodden kommune
TEKNISK ETAT
31 MAI 1988
Ark. nr.
Bok. nr.
Kopi

BOLIG BERGERSEN
Helvikveien, gnr.5,bnr.7
Plan 2. etasje, mål 1:100

Ilen 15-4-88
ark. Karlsen og Westbø
Ilen, 1464 Fagerstrand



Nesodden kommune
31 MAI 1988

BOLIG BERGERSEN
Helvikveien, gnr.5,bnr.7

Plan 1. etasje mål 1:100

Ilen 15-4-88

ark. Karlsen og Westbø
Ilen, 1464 Fagerstrand

Nesodden kommune

Utskriftsdato: 23.04.2026

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hellvikalleen 1, 1459 NESODDEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 112,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Andre opplysninger

Kommentarer
Sist utsendte faktura har/hadde forfall 25.03.2026 Konto: 50820708080 KID: 09853820260037643 Gitte opplysninger gjelder kun kommunale avgifter. Det tas forbehold om eventuelle andre heftelser på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 7	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Hellvikalleen 1, gatenr 1790 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 1	Hellvik Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Helgsbo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.10.1907	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 608,0 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/5/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/5/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	13.02.1997	Avgiver	0216/1/218	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/5/7	0,0
Sammenslåing	Forretning:	13.02.1997	Avgiver	0216/1/86	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/5/7	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.10.1907	Avgiver	3212/5/1	-1 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/5/7	1 500,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellvikalleen 1	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149445749			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	216 103 30	Bolighus, Helgsbo	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Bygget av konsul hennum for salg. Kjøpt av sjømann c. Carlsen. Kjøpmann? j. Fauchald kjøpte i 1914. Nils fauchald kjøpte i 1939. Fra 1947 til 1987 brukt som fritidsbolig. Før 1947 uvisst om huset har vært brukt som helårsbolig eller fritidshus. Helårs	
Tilbygg/ombygging:		Innbygging av veranda i 2. Etasje i 1920-1930 årene. Inngangsparti (utbygg mot sør) påbygget omkring 1940. Nytt panel 1955-1956. 1989-huset skal gjennomgå rehabilitering: isolering, paneling og forsøk på å gjenskape tilnærmet opprinnelig utseende	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellvikalleen 1	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140096229			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	216 103 31	Anneks (bryggerhus), Helgsbo.	1900-1924
Nåværende funksjon:		Div. Lagerfunksjoner	
Tidligere funksjon:		Usikkert om huset er tilknyttet fritidsbolig el. Helårsbolig	
Tilbygg/ombygging:		Brukt som hytte fra 1956, ombygging muligens fra denne tid	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

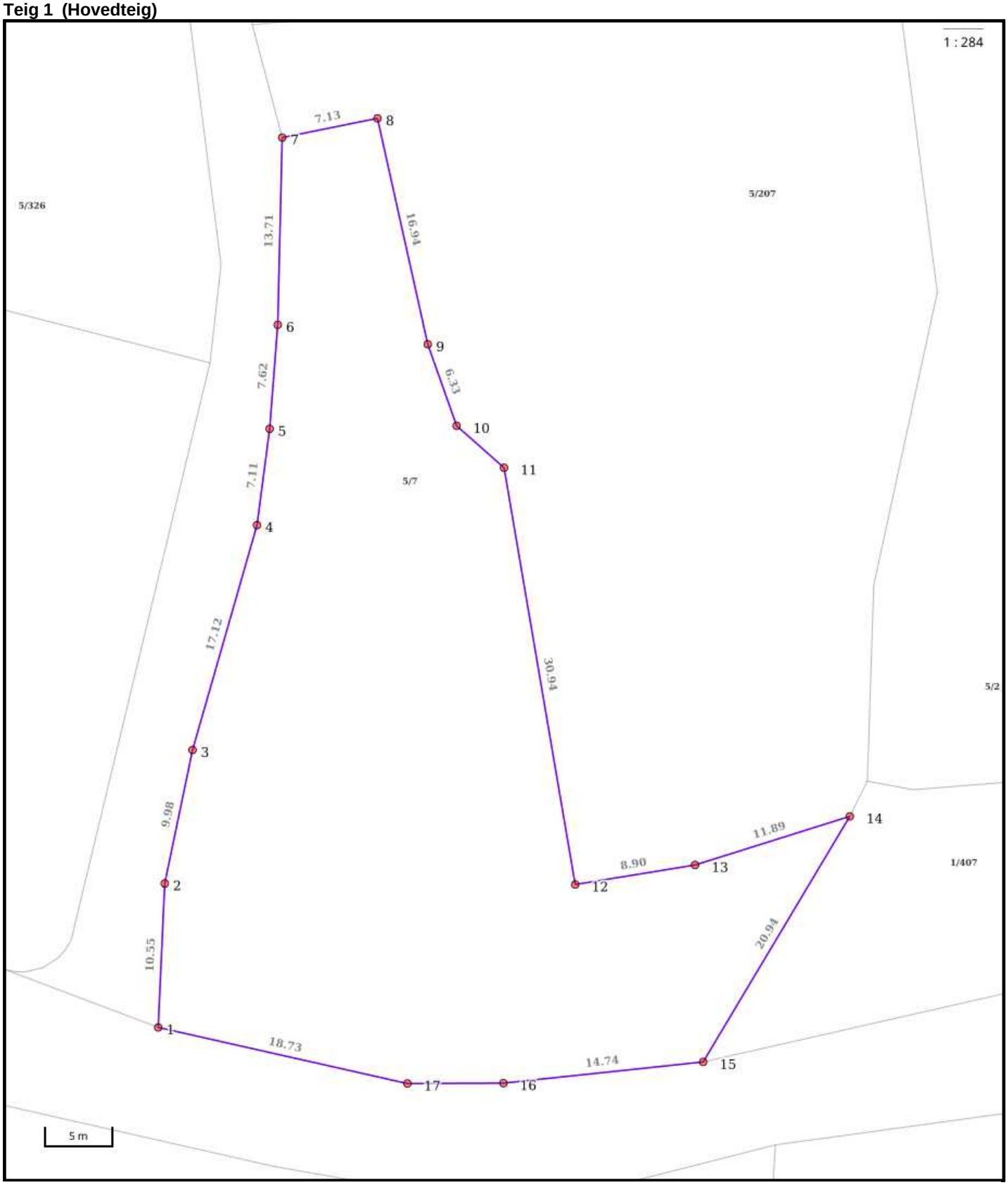
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 608,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 305,53	594 724,79	10,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 635 316,07	594 724,31	9,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 635 325,98	594 725,46	17,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 635 342,79	594 728,68	7,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 635 349,89	594 728,96	7,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 635 357,51	594 728,86	13,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 635 371,19	594 727,95	7,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 635 373,23	594 734,78	16,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 635 357,10	594 739,95	6,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 635 351,35	594 742,60	4,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 635 348,61	594 746,34	30,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 635 318,71	594 754,30	8,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 635 320,93	594 762,92	11,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 635 325,50	594 773,90	20,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 635 306,63	594 764,82	14,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 635 303,76	594 750,36	7,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 635 303,10	594 743,36	18,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I – Planbestemmelser 4

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

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle 9

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

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 12

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

Kapittel 4. Handel 19

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur 19

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

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner 24

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

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

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

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

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

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene 46

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

VEDLEGG III – Definisjoner 55

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal vise:

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

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan inngås avtale om:

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

Krav til minste uteoppholdsareal gjelder for søknad om følgende tiltak:

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

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

Vei

Den til enhver tid gjeldende veinorm skal følges.

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

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

Støyskjerming

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

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

Nedgravde avfallsbeholdere

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

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettstasjoner

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

Parkering

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

Navigasjonsinnretninger

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

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

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

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

§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

Unntak i gul sone

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

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

Unntak i rød sone

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

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

Rekrasjonsområder

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

Flom

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

Naturlige flomveier skal ivaretas.

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

Stormflo

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

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

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

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

Ras, erosjon og skred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 4. Handel

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

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

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

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

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

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

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

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

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

Klimagassberegninger

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

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

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

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

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

Energiplan

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

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

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

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

Miljøoppfølgingsplan

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for definisjonen av hule eiker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

Fremmede arter skal unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

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

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

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

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

Forhold til reguleringsplaner

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

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

Minimum 80 prosent av MUA skal være fellesareal.

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

Frikjøpsordning

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om sosiale boformer.

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

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

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

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

Bestemmelser for bestemte områder

Nesodden kirke

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

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

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

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 33-2. LNF - Areal for spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 34-1. Farled

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

§ 34-2 Friluftsområder

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

§ 34-3 Naturområder

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

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

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

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

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

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

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

§ 35-1 Grønnstruktur-turdrag

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

§ 35-2 Grønnstruktur-naturområde

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

§ 35-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.

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

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

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

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

§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H110_1 Sikring nedslagsfelt drikkevannsområde

Hensynssonen skal sikre rent drikkevann til nesoddens befolkning.

Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevannet. Dette gjelder spesielt tiltak som kan føre til erosjon og avrenning av forurensede masser eller tilførsel av næringsrikt jordsmonn til drikkevannet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, søppeldeponering, massedeponering og høstpløying er derfor ikke tillatt.

H350_1 Univar

Hensynssone skal ivareta sikkerhet «sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko». Hensynssonen kan fjernes dersom virksomheten eller andre tilsvarende virksomheter opphører.

H550 Bevaring kulturlandskap

Tiltak som forringer det helhetlige kulturlandskapet er ikke tillatt. Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturhistoriske og landskapsmessige verdier. Ved regulering kreves en helhetlig landskapsanalyse for området.

a. Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbilde.

b. Mellomlagring av masser, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde krever reguleringsplan før gjennomføring.
c. Ved søknad om tiltak på bygninger, inklusive tilbygg og påbygg, og på eksisterende bygg innenfor hensynssonen, må det vektlegges at endringer tilpasses landskapet rundt og eksisterende bebyggelse.
d. Søknader om tiltak som omfatter SEFRAK-registrerte bygg skal oversendes til antikvarisk myndighet.

Følgende områder skal bevares som kulturlandskap:

- Jordbrukslandskapet ved Røer/Løes
- Jordbrukslandskapet langs Agnorveien
- Jordbrukslandskapet langs Fundingrudveien

H560 Bevaring naturmiljø (Nesoddmarka)

Hensynssone H560_1 skal ivareta Nesoddmarka, for å sikre:

- tilgang til et større, sammenhengende friluftsområde for befolkningen
- tilstrekkelig store leveområder for arter
- områder med svært viktig biologisk mangfold
- økologiske tjenester som flomdemping og rent drikkevann

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt.

Unntak:

- Tiltak i landbruk i tråd med LNF, jf. kommuneplanens bestemmelser § 32-1.
- Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
- Offentlige infrastrukturanlegg som hovedveger, vann- og avløpssystemer, kraftledninger mv.
- Fasadeendring og innvendig bruksendring i eksisterende bygningsmasse.

H560_2 til 560_23 Bevaring naturmiljø

Disse hensynssonene skal ivareta områder med svært viktig naturmangfold i kommunen. Dette er en viktig oppfølging av kommunedelplan for klima og biomangfold (KOB).

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om hensynssonene for bevaring naturmiljø.

H560_2: Lagveien

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «Rik sumpskog» som er sterkt truet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_3: Bratli

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurt-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog» og «rik rasmarkslindeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_4: Steinerskolen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurteikeskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog» og «rik sump- og kildeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_5: Ursvik

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_6: Bergerskog I

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «rik blandingskog i lavlandet» og «hule eiker». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_7: Bergerskog II

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_8: Berger

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «gammel lågurtgranskog», og «rik gransumpskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_9: Bergerbanen

Hensynssonen rundt Bergerbanen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er tiltak som tilrettelegger for idrett og friluftsliv, dersom dette ikke skader naturverdiene. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_10: Sandaker

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_11: Solberg

Hensynssonen skal ivareta naturtypen hagemark med flere gamle trær og rødlistede arter. Området har regional verdi. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_12: Sørby I

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er vedlikehold av vei. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_13: Sørby II

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_14: Nesodden kirke

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området, med bl.a. edellauvskog, naturbeitemark, gamle, grove eiker og et rikt fugleliv. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_15: Rud/Loftu

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området. Det er flere viktige naturtyper innenfor avgrensningen. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_16: Ommen

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området, samt rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

560_17: Granerudstøa

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «semi-naturlig eng» og «lågurtalm-lind-hasselskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_18: Buksedammen

Hensynssonen skal ivareta dammen som en viktig amfibielokalitet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_19: Solbakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «lågurtfuruskog», «frisk lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog», «gammel furuskog med liggende død ved», «lågurtalm-lind-hasselskog», «rik edellauvskog» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i borenomoral sone».

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_20 Ildjernet

Hensynssonen skal ivareta det nasjonalt viktige biologiske mangfoldet, med mange rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet.

H560_21 Ursvik

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_22 Blylaget

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_23 Tangen

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_24 Skoklefallsletta

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtedellauvskog, «hagemark» og «frisk rik edellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i

terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_25 Nord for Storebakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtgranskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_26 Kavringstrand til Håkonkastet

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtalm-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog», «gammel furuskog med gamle trær», «gammel grandominert naturskog» «frisk lågurtedellauvskog», «rik blandingsskog i lavlandet» og «gammel granskog med liggende død ved» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_27 Hellviktangen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «eng-aktig sterkt endret fastmark», «semi-naturlig eng» og «lågurtfuruskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_28 Vesleskauen

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «hule eiker» og «svartor-sumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_29 Fjordvangen brygge nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «frisk låurtedellauskog» og «hule eiker» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper,

DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_30 Sefjell

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtospeskog», «gammel lågurtgranskog», «hule eiker» og «frisk lågurtedellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_31 Vest for Rudstranda

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_32 Jaer

Hensynssonen skal ivareta amfibiedam og etablert blomstereng/slåtteeng innenfor hensynssonens avgrensning. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_33 Fagerstrand strandsone

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» og naturtypen «semi-naturlig eng» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_34 Strandlia

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er

ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_35 Gjøfjell kirke

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker» og «lågurteikeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_36 Agnorbekken/Labråtan

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «flomskogmark», «gammel granskog med liggende død ved», «lågurtfuruskog», og dammen som er plassert innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_37 Store Rud

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «hule eiker» og gammel lågurtospeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_38 Ildjernet Vest

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rikt strandberg» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_39 Perstelia vest

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og

vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_40 Storsteila nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «svært tørkeutsatt sørlig kalkberg» nord på øya innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_41 Storsteila syd

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H570 - Bevaring kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg og det helhetlige bygningsmiljøet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

Historiske veifar skal søkes bevart bevares. Kommunen kan avslå tiltak som forringer veiens historiske kvaliteter.

Videre gjelder disse bestemmelsene i H570:

1. Kommunen kan avslå søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse
2. Nye tiltak på eiendommer skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
3. Påbygg tillates ikke. Tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbakeføring til opprinnelig eller historisk situasjon, på dokumentert

grunnlag. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger i området.

4. Nødvendig utskiftning og fornyelse av opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som f.eks. vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun skje når bygningsdelene ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig utskiftning og fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
5. Opprinnelig intern sti og veistruktur og eldre opparbeidet hage eller parkareal, inkludert verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal søkes bevart bevares.

H710 – Båndlegging

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke settes i gang tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre en ny regulering.

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen ligger over arealer som er vernet etter naturmangfoldloven og har en egen forskrift.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes til regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14.

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Hensynssonen angir også områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Unntak gjelder tiltak for samferdsel og offentlige formål. Innenfor område med felles planlegging med vedtatte reguleringsplaner, gjelder ikke hensynssone H810.

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Krav til universell utforming er lovfestet og betyr i denne sammenhengen at bygninger og utearealer skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle. Det innebærer blant annet å unngå fysiske barrierer som hindrer deltakelse og sosialt liv. Universell utforming skal også vektlegges ved oppgradering av etablerte boligområder i forbindelse med utskifting av ledningsnett, vedlikehold av trafikkområder etc.

a. Prinsippet om universell utforming bør ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Den til enhver tid gjeldende strategi for universell utforming i Nesodden kommunes skal legges til grunn i planarbeidet.
b. Universell utforming bør være et grunnleggende prinsipp i all planlegging. I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.
c. Utforming av bygg og utearealer bør ivareta forhold til personer med nedsatt funksjonsevne, herunder bevegelse, orientering og miljø, slik at de bygde omgivelsene kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig, både ute og inne, uten behov for spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
d. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
e. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og heiser fra parkeringsanlegg bør være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
f. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001, eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn.

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

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder og tettstedsnære naturområder.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdommens kommunestyre, skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)

Beplantning bør være bie- og humlevennlige planter og gjerne bær- og fruktplanter. For bestemmelser om terreng og vegetasjon se § 19 og 21.

Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element, herunder bruk av grønne tak, naturlig vegetasjon, dammer og vannspeil. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne.

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

Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

Hovedregelen er at masser skal forbli innenfor tiltaksarealet/prosjektområdet så langt det er mulig. Tiltakshaver må på etterspørsel fra kommunen kunne dokumentere at man har vurdert mulighetene for å oppnå massebalanse innenfor tiltaksarealet/prosjektet.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter).

Hvis masser med fremmede skadelige arter skal mellomlagres eller flyttes, må det gjøres en risikovurdering med tanke på spredning, og om det eventuelt må gjøres tiltak for å hindre slik spredning. Dersom det i et prosjekt likevel oppstår utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Håndtering av overskuddsmasser, der stedegen håndtering (massebalanse) ikke er mulig

Dersom massebalanse ikke er mulig, skal all deponering eller mellomlagring kun skje på arealer godkjent for formålet, og være hjemlet i lov. Områder med høye naturverdier eller viktige økosystemfunksjoner kan ikke godkjennes for deponering eller mellomlagring.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter). Dersom det i et prosjekt likevel oppstår

utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. All håndtering av overskuddsmasser, i alle typer prosjekter, skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

For mindre mottak av masser kan det gis dispensasjon fra kommuneplanen etter søknadsbehandling (jf. plan- og bygningsloven kapittel 19). Dispensasjon bør kun brukes unntaksvis, for eksempel dersom behovet er akutt, det vil ta for lang tid å få regulert området og området er egnet til formålet og har liten grad av konflikt med andre hensyn og interesser. Det kan ikke gis dispensasjon for større tiltak, jf. plankravet som ligger i plan- og bygningsloven § 12-1 uavhengig av kommuneplanens bestemmelser, med mindre det foreligger særlige grunner.

Deponering av forurensede masser

Deponering av masser skal alltid være siste utvei, og kun utføres dersom andre alternativer er vurdert.

Deponering og mellomlagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet og i tråd med gjeldende lover

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag.

Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

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

Ved transport av organiske masser inn eller ut fra området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av fremmede arter.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder. Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg,

bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

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

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

Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

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

Fra forskriften: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog.»

Bevaring av eiker innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

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

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon skal det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget. Det forutsettes at nye bekkeløp dimensjoneres til å ta unna flomvann. Gjenåpning av bekkelukkinger skal ikke øke flomfaren for omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt

dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20. Oppdatert datasett med Kulturminner, som kan lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak nær kjente kulturminner skal oversendes fylkeskommunen, samt alle tiltak i uregulerte områder. For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner skal alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner legges fram for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom kulturminnemyndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, ansees dette som avklart. Tiltak innenfor alle reguleringsplaner eldre enn 2005 må oversendes fylkeskommunen for vurdering av kulturminnehensyn, både for kjente kulturminner og en vurdering av behov for arkeologiske registreringer for å påvise hittil ukjente kulturminner. Eksempler på tiltak som skal oversendes er tilbygg på eksisterende boliger, utbedring/anleggelse av veier og turløyper, eller etablering av parkeringsplasser, renseanlegg, verandaer, plattinger, skjul, drivhus o.l. eller søknader om å dele og selge eiendom.

Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretning og tjenesteyting. De er underlagt krav om felles planlegging og innenfra- ut prinsippet.

Levende sentrum

- Det skal tas hensyn til solforhold, for å gi attraktive bo- og uteområder.
- Byrom (plasser, allmenninger, gater og parker) som er tilstøtende et planområde skal særskilt vurderes i reguleringsarbeidet for å ivareta helheten i sentrumsområdet.
- Det gis anledning til å møblere i gågater, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.
- Sentrumsområder skal tilstrebes å være bilfrie og tilrettelegge for trygge gang- og sykkelforhold.
- Bebyggelsen skal utformes slike at det oppnås variasjon. Lange fasadeløp skal brytes gjennom fasadesprang, relieffvirkning, bruk av ulike materialer o.l..

Vertikal variasjon i fasader kan være ønskelig for å bryte opp høyde og volum på bygninger.

- Uteservering og annen privat aktivitet i sentrum skal tilpasses sentrums funksjon og allmennhetens tilgjengelighet, og krever særskilt tillatelse.
- Inngjerding av uteservering bør unngås.

Estetikk og utforming

- Bestemmelser i den enkelte reguleringsplan skal definere maksimale høyder, % BRA og % BYA innenfor ulike sentrumsområder
- Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.

Skilt og reklameinnretninger

- Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske hensyn, både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.
- Frittstående reklame tillates ikke dersom denne ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- Skilt og reklame i form av lyskasser, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt.
- Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering av skilt og reklame slik at denne ikke vil være til hinder for ferdsel.
- Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.
- Kommunen kan innenfor hele sentrumsområde kreve utarbeidet skilt- og reklameplaner for enkelte eiendommer.

Parkering

- Det oppfordres til etablering av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring. Ved planlegging av dette, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn parkeringsnormen for bolig og næring samlet tilsier.
- Parkeringsanlegg skal vurderes lagt under bakken.
- Utforming og plassering av parkeringsanlegg, herunder også sykkelparkering, måikke hindre fremkommeligheten i offentlige rom.

Vegetasjon

- Eksisterende trær bør bevares i så stor utstrekning som mulig.
- Etablering av vegetasjon på åpne plasser skal vurderes. Dette for å øke trivsel og redusere potensial for oversvømmelser.

- Det skal fortrinnsvis benytte arter som ikke er allergifremkallende.

Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

- Alle bygninger som er SEFRAK-registrert skal som hovedregel bevares.
- Ved behov for vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjoner skal bevares.
- Bevaringsverdige bygningsmiljøer kan sette begrensninger for nye tiltak.
- Ved søknad som berører en bygning eller et bygningsmiljø med bevaringsverdi skal det vurderes om det skal kreves dokumentert med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto.
- Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense utbygging i resten av kommunen. 80 % av den samlede boligveksten skal tas på Tangenåsen og Fagerstrand. Grendene skal samlet sett kun ha en vedlikeholdsvekst på 20 %. Utbygging i enkeltgrendene må derfor ses i sammenheng med hverandre.
- Kommunen skal styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre.
- Senterområdene skal gis en variert funksjonssammensetning. Ved lokalisering av kommunale tjenester skal man være bevisst en slik sentrumsstruktur, og vurdere om dette er mulig å etablere i senterområdene.
- Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Nesoddens særpreg med grønne landskaper skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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

Sosiale boformer

Å legge til rette for sosiale boformer bygger opp under kommunens mål om å føre en inkluderende og bærekraftig arealpolitikk, strategien aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming og den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet». Sosiale boformer er boliger som har større grad av deling og nabofellesskap enn vanlige boliger. Dette vil bidra til variasjon og mangfold i boligbyggingen på Nesodden, redusere ensomhet, gi økt trygghet og i stor grad bidra til bærekraftsmålene gjennom delingsøkonomi grunnet fellesskapsløsninger og integrering.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

Disse bestemmelsene gjelder bare for spesifikke områder i kommunen. De ulike bestemmelsene er tilegnet hver sin bokstav, og hvert område bestemmelsen gjelder for, er tilegnet et siffer. Dette gjør det mulig å finne ut hvilken bestemmelse som gjelder for et gitt område i kartet. For en oversikt over hvor i kommunen disse områdene ligger, se vedlegget «Revidering av §30 – illustrasjonskart».

Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet. Arealintensiv virksomhet (a og b-lokalitet), herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning, innenfor vekstområder. Arealkrevende varehandel (c-lokalitet), for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, skal lokaliseres der det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

A-lokalitet er sentrumsområde med høy intensitet av ansatte og besøkende og hvor tilgang til lokalitetene med bil er sekundær. Forbildet for en slik lokalitet er kontorer med mange ansatte og/eller besøkende med lav bilavhengighet. A-lokasjon er arbeidsplassintensive virksomheter med god lokal tilgjengelighet og streng parkeringsnorm og høy boligdekning med god tilgjengelighet for gående og syklende.

B-lokalitet har høy intensitet av besøkende og ansatte, godt tilgjengelig med offentlig transport og med rimelig tilgang med bil.

C-lokalitet har optimal tilgjengelighet med bil og ingen krav til offentlig transport og er arealkrevende næring tilegnet transport- og industrivirksomhet.

Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonene H560_2 til H560_23 er lagt over naturtyper som er kartlagt som «svært viktig» og «viktig». Lokalt viktige naturtyper forutsettes forsvarlig håndtert i reguleringsplaner og byggesaker, jf. Naturmangfoldloven. Vurderingen av hvor viktig en naturtype er avhenger blant annet av hvor stor artsrikdom området har og hvor sjeldne artene som lever der er.

Det legges ikke begrensninger på normal skjøtsel av vegetasjonen eller normal landbruksdrift, med mindre annet lovverk legger føringer for dette. I områder med eik og i

andre verdifulle skogsområder, bør stokker og greiner (død ved) bli liggende og området få utvikles fritt. Store eiketrær kan med fordel fristilles, altså at kratt mm rundt fjernes for å få gode lysforhold. Tiltak må ikke gjøres innenfor «dryppsonen», hhv. radiusen til trekronen, da det vil skade røttene. Fjerning av fremmede arter fra området vil være svært positivt.

VEDLEGG III – Definisjoner

Bileilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Blokkbebyggelse er betegnelse på bygninger som er høyere enn 2 etasjer og med 4 enheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus unntatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på en boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter og vertikale naboskiller.

Blågrønn struktur er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

Boligbygning defineres av Standard for bygninger / Matrikkelen punkt 1: Bolig.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Byggeområder er områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Enebolig er en frittliggende bolig uten felles naboskiller som er beregnet på én husstand.

Friluftsområde er naturpregede områder, i eller utenfor bebygde områder, som er tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter.

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

Frittliggende blokkbebyggelse kan være punkthus, stjerneblokk eller skiveblokk. Lameller er skiveblokker plassert tilnærmet parallelt. Punkthus og stjerneblokk har en sentral adkomstkjerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerner.

Generasjonsbolig/generasjonsleilighet er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven og skal forstås som en bolig for to generasjoner i samme familie.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet er næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.

Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Hybelleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Høyhus er en frittliggende blokk på 12 etasjer eller mer.

Høyblokk er en bygning med 4 eller flere enheter og flere enn 4 etasjer. Sammenhengende blokkbebyggelse er bygårder/leiegårder som ofte er en del av kvartaler eller karreer i en bystruktur.

Intensive grønne tak (takhager) skal tåle menneskelig opphold og ferdsel. Intensive grønne tak kan ha varierende jorddybde tilpasset ulike stauder, busker og trær som taket beplantes med.

Kjedehus er to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg, ofte garasje eller bod.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter anses ikke som konsentrert småhusbebyggelse.

Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter, inntil 4 etasjer. Korsdelte firemannsboliger med felles adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

Naturtyper er en ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der. Det kan også være spesielle naturforekomster, som dammer, åkerholmer eller lignende, samt spesielle typer geologiske forekomster.

Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke med vertikalt skille, skillevegg mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Småhus er boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger.
Eneboliger i rekke/kjede regnes som småhus.

Selvstendig boenhet er der leilighet er en egen boenhet.

Prioriterte arter er arter med et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

Påbygg er utvidelse av en bygning i høyden, for eksempel ved bygging av en ekstra etasje.

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet eller bruksenhet som har egen separat inngang, kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige tilleggsrom og som er fysisk adskilt fra hovedboligen/annen boenhet. Sekundærleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Sjøområder er friluftsområde i sjø, enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel.

Statlig sikret friluftsområde er friluftslivsområder som kommunene og staten i samarbeid har sikret for allmennhetens friluftsliv.

Tetthetsfaktor defineres som forholdet mellom antall boliger og områdets totale areal.

Terrasseblokk er en terrassert boligblokk hvor etasjene er avtrappet slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av leiligheten under.

Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng der bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plannivå har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tilbygg er utvidelse av en bygning sin grunnflate, for eksempel i form av en vinterhage.

Treleddsstrategien er en strategi som Norge har innført for overvannshåndtering. Ulike tiltak skal:

1. redusere og forsinke avrenning gjennom infiltrasjon til grunnen
2. forsinke avrenning gjennom fordrøyning
3. sikre trygg avledning til nærmeste bekk eller vann

Vedlikeholdsvekst er den boligbyggingen og rehabiliteringen som skal skje utenfor prioriterte vekstområder for å sikre gode og stabile bomiljø.

Vekstgrense er en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hellvikalleen 1, 1459 Nesodden
Gnr. 5, Bnr. 7, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
328260003

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Mobil: 950 83 002

E-post: mick.rodsten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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