PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BELSJØPARKEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Opplysninger fra kommunen

Reguleringskart

Byggetegninger

Brukstillatelse

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Belsjøparken 13 , 1445 DRØBAK
FROGN kommune
gnr. 66, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4403 **Eiendomsverdi ref nr:** JS1991

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med hybel/sokkelleilighet og integrert garasje oppført i 1971. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Huset er bygget i murverk/betong- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle. Boligen har har varierende standard. Innvendig fremstår boligen normalt vedlikeholdt, og utvendig bærer boligen preg av vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2007: Skiftet defekt hoved vanninntak fra utvendig stengeventil til innvendig stengeventil (utført av Drøbak mekaniske verksted)
2017: Installert Aidon smartmåler (strømmåler), samt oppgradert hovedsikring fra 40A til 63A
2026: Rehabilitert begge bad/wc (utført av Follo Byggservice)
2026: Oppgradert røranlegg i hele boligen (utført av Follo Byggservice)
2026: Installert ny kurs til komfyr i hybeldel, byttet lysbrytere og deksler, samt installert elbil lader (utført av Follo Byggservice)
2026: Boret energibrønn og installert ny vann-til-vann varmepumpe (utført av Energiverket)
2026: Nytt rekkverk og terrassedekke i 1.etg
2026: Nye Kvik kjøkken i 1.etg og hybeldel
2026: Installert vanntilførsel og avløp for vaskemaskin og tørketrommel i bod i u.etg
2026: Malt de fleste vegger og himlinger. Malearbeidet i stue og på hoved soverom er profesjonelt utført og kommer med 5-års garanti iflg. eier
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Tilnærmet flat takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Boligen har takkonstruksjon med fall til takrenne og nedløpsrør. Nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt metall/stål. Nedløp er tilkoblet drensrør/plastrør på nordvestsiden. Takrenne og nedløpsrør er plassert utenfor terrassen. Grunnmur og yttervegger i u.etg er oppført i Leca, utvendig pusset/malt og forblendet med teglstein. Yttervegger i 1.etg er i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel fra byggeåret. Profilerte hovedytterdører i treverk med sidefelt og glassfelt fra byggeåret. Eldre ytterdør i tre fra bod ut til gårdsplass. Terrassedører og terrasseskyvedør med 2-lags glass fra byggeåret. Leddport i treverk til garasje. Utgang fra stue og det ene soverommet til sydvestvendt terrasse på ca. 58 m². Støpt dekke med tilfarere og terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i impregnert tre. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betonsåle i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag og betong. Gulv 1.etg: Parkettgulv i stue/spisestue, gang og på det ene soverommet. Laminatgulv i gang, gang/lekerom og alle soverom. Flislagt gulv på kjøkken. Gulv u.etg hoveddel: Flislagt gulv i vindfang. Skiferfliser i hall/kjellerstue. Teppebelegg i innredet rom. Flislagt gulv i gang. Betonggulv i teknisk rom og boder. Grus-/jordgulv i garasje. Gulv u.etg hybel/sokkelleilighet: Flislagt gulv i vindfang. Laminatgulv i stue/kjøkken, gang, mellomgang og soverom. Betonggulv i bod. Veggeflater i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater, treplater, malt trepanel og malt tapet. Smartpanel (MDF-plater) på kjøkken i 1. etasje. Murpuss og OSB-plater i boder. Himlinger i begge etasjer: Finérte himlingsplater, malte plater og takess. Innvendig pusset/malt pipeløp og brannmur. Plassmurt ildsted med åpen peis i stue i 1.etg. Dekkplate i metall på gulv foran ildstedet. Plassmurt ildsted med peisinnsats i hall/kjellerstue i u.etg. Skiferlagt gulv. Sotluke er lokalisert i underetasjen. Innvendig tretrapp med sving og åpne, teppebelagte trinn. Malte trappevanger, håndløpere og lakkert rekkverk i tre. Kombinasjon av malte profilerte tredører, glatte finerte dører og dører med glassfelt. Eldre malt skyvedør til kjøkken. Malt innerdør med blyglass til gang i 1.etg. Malt innerdør med glassfelt til vindfang i u.etg. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i gang i underetasjen. Originale plassbygde skap med malte fronter på soverom i u.etg, samt på to soverom i 1.etg. Plassbygde skap/innredning i gang i 1.etg.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc er rehabilitert i 2026. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og sealingbag. Høyskap og servantinnredning med profilerte fronter, benkeplate, keramisk servant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassdør/-vegg, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran. Skjult røranlegg og vannfordelerskap.

U.etg: Bad/wc er rehabilitert i 2026. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med baderomsplater. Nedsenket himling med malt trepanel. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og sealingbag. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: Kvik kjøkkeninnredning fra 2026 med laminerte fronter i imitert tre, vitrineskap med mørke glassfronter og lyse laminerte benkeplater. Laminerte plater og smartpanel over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert AEG induksjonstopp med kullfilterventilator, Siemens mikrobølgeovn og stekeovn, Zanussi fryseskap, samt Electrolux kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Vann- og avløpsrør i plast.

U.etg: Kvik kjøkkeninnredning fra 2026 med hvite, glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Malte flater og trepanel over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle -/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Vannrør i kobber med plastkappe og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilknyttet jordvarme. Nibe varmepumpe/varmeveksler og separat akkumuleringstank for vannbåren varme er lokalisert i teknisk rom. 190 Oso varmtvannsbereder datert 29.10.2024 plassert i teknisk rom. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet

Beskrivelse av eiendommen

vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert på bad/wc i 1. etasje og i kjellerbod. Hovedstoppekranen er lokalisert i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektriske varmekabler i hall/kjellerstue og på begge bad/wc. Downlights på begge bad/wc. TV- og internett-tilknytning. Vannbåren varme med radiatorer. 230V systemspenning Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap i u.etg: 40A overbelastningsvern, jordfeilbrytere, digital strømmåler og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Støpt betongsåle på mark. Grunnmur i leca/murverk. Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Forstøtningsmur i naturstein med skiferplate mellom skrånende terreng/hage og gårdsplass. Eiendommen har skrånende terreng mot syd. Det er forholdsvis flatt terreng ved baksiden av huset, mens det er skrånende terreng/hageareal på begge sider av huset. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

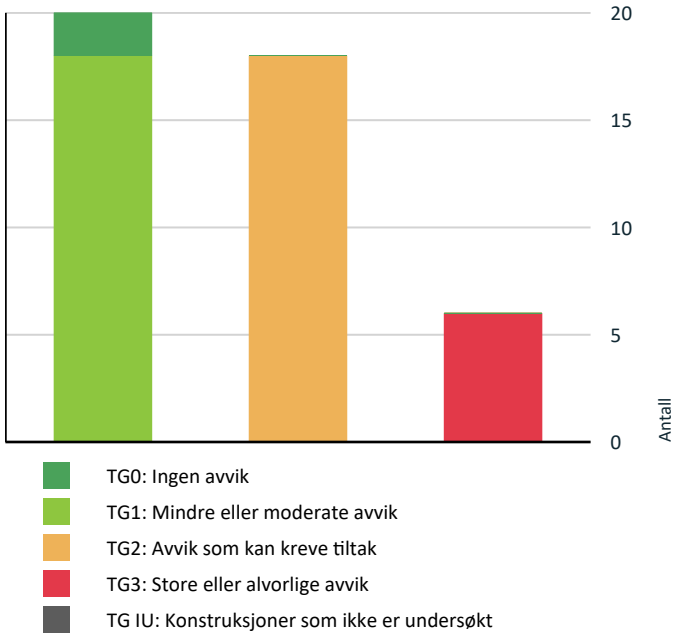
Det foreligger byggetegning datert 31.03.1971.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt kjøkken og vask er i dag utvidet kjøkken. Opprinnelig separat wc og bad er i utvidet dag bad/wc.

U.etg: Opprinnelige byggemeldte boder er i dag gang, bod og innredet rom. Opprinnelig stue er i dag stue/kjøkken. Opprinnelig kjøkken er i dag gang og bod. Det foreligger ingen søknad/godkjenning/bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

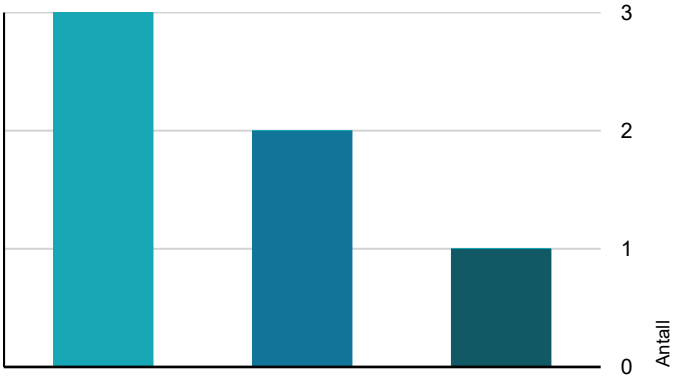
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taktekkingen ble besiktiget fra bakkenivå (naboeiendom) med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har mosedannelse og synlig slitasje som følge av alder. Dette medfører økt behov for vedlikehold og kan redusere takets funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon med fall til takrenne og nedløpsrør. Nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt metall/stål. Nedløp er tilkoblet drensrør/plastrør på nordvestsiden. Takrenne og nedløpsrør er plassert utenfor terrassen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er synlig slitasje på nedløpsrør og beslag som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Grunnmur og yttervegger i u.etg er oppført i Leca, utvendig pusset/malt og forblendet med teglstein. Yttervegger i 1.etg er i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel fra byggeåret. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Lokal utbedring må utføres.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Råteskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen. Det bør utføres tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt utbedre sprekker i forblending og utvendig puss for å redusere risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen. Det anbefales å etterisolere og forbedre tettheten i veggkonstruksjonen for å oppnå bedre energieffektivitet og inneklima.Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og varmetap.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilnærmet flat takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Ukjent type taktro, da takverket er lukket/skjult. Bakenforliggende og innebygde bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige. Det er ukjent type undertak, ventilering av takkonstruksjonen, isolering og tilstand for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsgrad TG2 gis grunnet bygningsdelens alder og usikkerhet vedrørende takverkets fullstendige tilstand. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader grunnet konstruksjonens alder.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Profilerte hovedytterdører i treverk med sidefelt og glassfelt fra byggeåret. Eldre ytterdør i tre fra bod ut til gårdsplass. Terrassedører og terrasseskyvedør med 2-lags glass fra byggeåret. Leddport i treverk til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra dørene sammenlignet med en dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

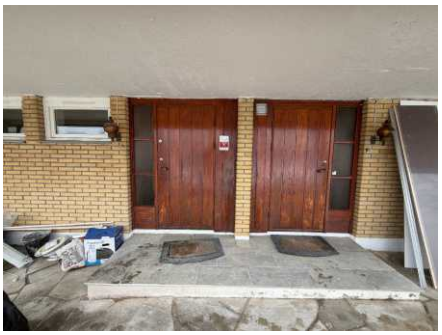
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrassedør



Hovedytterdører



Terrassedør



Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue og det ene soverommet til sydvestvendt terrasse på ca. 58 m². Støpt dekke med tilfarere og terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i impregnert tre. Nytt terrassegulv og rekkverk i 2026.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Terrassedekket i betong har synlig slitasje og forvitring. Det er påvist avflassing i maling/overflate under terrassedekket, samt slitasje og forvitring. Det er også synlige fuktmerker og misfarging på muren i bakkant av garasjen som ligger under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ny tekking må legges.

Tilstandsrapport

Det bør på sikt gjennomføres utbedring av terrassedekket og overflatebehandling for å hindre videre forvitring og slitasje. Fuktmerker og misfarging på muren i bakkant av garasjen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging, ytterligere skader på konstruksjonen og redusert levetid for terrassen og underliggende arealer.



Terrassedekke i betong og terrassegulv i tre



Synlige fuktmerker og misfarging på muren i bakkant av garasjen som ligger under terrassen



Påvist avflassing i maling/overflate under terrassedekket, samt slitasje og forvitring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulv 1.etg: Parkettgulv i stue/spisestue, gang og på det ene soverommet. Laminatgulv i gang, gang/lekerom og alle soverom. Flislagt gulv på kjøkken.
Gulv u.etg hoveddel: Flislagt gulv i vindfang. Skiferfliser i hall/kjellerstue. Teppebelegg i innredet rom. Flislagt gulv i gang. Betonggulv i teknisk rom og boder. Grus-/jordgulv i garasje.
Gulv u.etg hybel/sokkelleilighet: Flislagt gulv i vindfang. Laminatgulv i stue/kjøkken, gang, mellomgang og soverom. Betonggulv i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvflater i flere rom har stedvis bruksslitasje og behov for vedlikehold. Parkettgulv i 1.etg har overflateriper, bruksslitasje samt fukt-/svelleskade ved terrasseskyvedør. Laminatgulv i underetasjen har stedvis svelling i skjøter. Teppebelegg i innredet rom er slitt. Flislagte gulv i vindfang er fra byggeår og har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Parkettgulv i stue/spisestue



Parkettgulv i stue/spisestue

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggeflater i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater, treplater, malt trepanel og malt tapet. Smartpanel (MDF-plater) på kjøkken i 1. etasje. Murpuss og OSB-plater i boder.

Himlinger i begge etasjer: Finérte himlingsplater, malte plater og takess.

Vedlikehold: De fleste vegger og himlinger er malt i 2026. Malearbeidet i stue og på hovedsoverom er profesjonelt utført. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonsåle i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 21 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig pusset/malt pipeløp og brannmur. Plassmurt ildsted med åpen peis i stue i 1.etg. Dekkplate i metall på gulv foran ildstedet. Plassmurt ildsted med peisinnsats i hall/kjellerstue i u.etg. Skiferlagt gulv. Sotluke er lokalisert i underetasjen. Ildsteder/peiser ble ikke funksjonstestet av undertegnede. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Pipevanger er ikke synlige.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipebeslaget over tak er av eldre årgang og har synlig slitasje. Ildstedene/peisene er fra byggeåret. Det er en trevegg med malt trepanel inntil sotluken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Pipebeslaget over tak bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse. Trevegg med malt trepanel inntil sotluken må fjernes eller beskyttes med ubrennbart materiale for å oppfylle brannkrav og redusere risiko for brannspredning. Det anbefales å vurdere installasjon av rentbrennende peis for bedre energieffektivitet og redusert forurensning. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes, da både pipe og ildsteder er fra byggeåret og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Peis i 1.etg



Peisinnsats i u.etg



Sotluker i u.etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking. Underetasjen har bygningskonstruksjoner av murverk/betong. Innredet rom, boder, bad/wc og soverom vender mot terreng. Rommene har støpt betongsåle med laminatgulv, teppebelegg og fliser. Veggene har murpuss og stedvis panel/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Stedvis antydning til saltutslag og misfarging/fuktgjennomgang på nedkant kjellervegg, primært i innredet rom og bod mot nordside. Ved fuktsøk ble det påvist noe forhøyede fuktverdier på betonggulv og nedkant kjellervegger. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som ikke var vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med sving og åpne, teppebelagte trinn. Malte trappevanger, håndløpere og lakkert rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappen er fra byggeåret og har stedvis bruksslitasje som følge av alder. Det er påvist noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kombinasjon av malte profilerte tredører, glatte finerte dører og dører med glassfelt. Eldre malt skyvedør til kjøkken. Malt innerdør med blyglass til gang i 1.etg. Malt innerdør med glassfelt til vindfang i u.etg. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i gang i underetasjen. Originale plassbygde skap med malte fronter på soverom i u.etg, samt på to soverom i 1.etg. Plassbygde skap/innredning i gang i 1.etg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc er rehabilitert i 2026. Våtromsarbeidet er utført Follo Byggservice. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess og downlights.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 44 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Dusjsonen er nedfliset. Det er ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone, og ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 101 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 121 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 145 mm topp slukrist dusjsone



Fallforhold - ca. 118 mm topp slukrist ved badekar

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone og ved badekar. Det er lagt toppmembran/smøremembran. Synlig membran/mansjett under klemring i begge sluk. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og sealingbag. Høyskap og servantinnredning med profilerte fronter, benkeplate, keramisk servant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassdør/-vegg, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran. Skjult røranlegg og vannfordelerskap.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet er rehabilitert 2026 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

U.etg: Bad/wc er rehabilitert i 2026. Våtromsarbeidet er utført Follo Byggservice. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med baderomsplater. Nedsenket himling med malt trepanel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

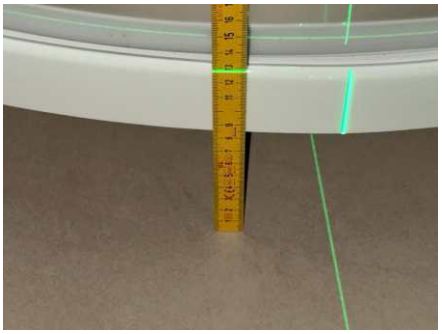
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 94 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 127 mm overkant gulv ved dusjsone (foran dusjkabinett)

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Det er lagt toppmembran/smøremembran. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og sealingbag. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet er rehabilitert 2026 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

1.etg: Kvik kjøkkeninnredning fra 2026 med laminerte fronter i imitert tre, vitrineskap med mørke glassfronter og lyse laminerte benkeplater. Laminerte plater og smartpanel over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert AEG induksjonstopp med kullfilterventilator, Siemens mikrobølgeovn og stekeovn, Zanussi fryseskap, samt Electrolux kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Vann- og avløpsrør i plast.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Induksjonstopp med integrert kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

U.etg: Kvik kjøkkeninnredning fra 2026 med hvite, glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Malte flater og trepanel over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Vannrør i kobber med plastkappe og avløpsrør i plast.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert på bad/wc i 1.etg og i kjellerbod. Hovedstoppekranen er lokalisert i teknisk rom. 2007: Skiftet defekt hovedvanninntak fra utvendig stengeventil til innvendig stengeventil (utført av Drøbak Mekaniske Verksted). 2026: Oppgradert røranlegg i hele boligen (utført av Follo Byggservice). 2026: Installert vanntilførsel og avløp for vaskemaskin og tørketrommel i bod i u.etg.


Vannfordelerskap


Hovedstoppekran


Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Eier opplyser at røranlegget i hele boligen er oppgradert i 2026 (utført av Follo Byggservice). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har derfor kun beskrevet røranlegget, ettersom en grundig vurdering krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist enkelte ventilasjonsrør/kanaler av eternitt (asbestrør) i boligen. Asbest var et vanlig byggemateriale tidligere, men er nå klassifisert som helseskadelig og må fjernes av et godkjent saneringsfirma.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å få kartlagt omfanget av asbestrør i boligen og få disse fjernet av et godkjent saneringsfirma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eternitt kanaler

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet jordvarme. I 2026 ble det etablert jordvarme med energibrønn, samt installert elektrisk varmepumpe/varmeveksler. Nibe varmepumpe/varmeveksler og separat akkumuleringstank for vannbåren varme er lokalisert i teknisk rom. Jordvarme er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Nibe varmepumpe/varmeveksler og separat akkumuleringstank

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

190 Oso varmtvannsbereder datert 29.10.2024 plassert i teknisk rom. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i hall/kjellerstue og på begge bad/wc. Downlights på begge bad/wc. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer. Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorene er fra byggeåret, og det må påregnes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap i u.etg: 40A overbelastningsvern, jordfeilbrytere, digital strømmåler og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   1971 Det er ikke gjennomført noen total rehabilitering av elektrisk anlegg i boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2017: Installert Aidon smartmåler (strømmåler), samt oppgradert hovedsikring fra 40A til 63A.
   2026: Installert ny kurs til komfyr i hybeldel, byttet lysbrytere og deksler, samt installert elbil lader (utført av Follo Byggservice).

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

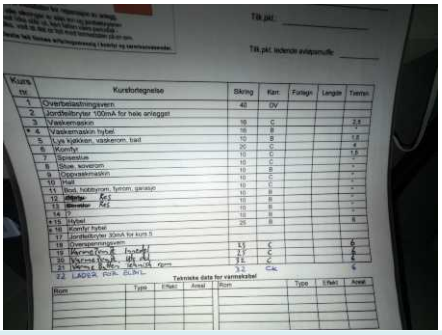
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast. Utvendig fuksikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren som medfører at det på enkelte felt er det åpent mellom plasten og grunnmuren, som leder regn og smeltevann mellom grunnmuren og fuktsikker plast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Det er åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast


Det er åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle på mark. Grunnmur i leca/murverk. Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og tilgjengelige deler av underetasjen. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for den opprinnelige tiltenkte funksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og løs puss i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader på grunnmuren og redusert levetid for konstruksjonen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i naturstein med skiferplate mellom skrånende terreng/hage og gårdsplass.

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

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng mot syd. Det er forholdsvis flatt terreng ved baksiden av huset, mens det er skrånende terreng/hageareal på begge sider av huset. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter fra muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt, spesielt ved baksiden av huset.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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.

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank: 3000 liters ståltank plassert i nedre del av hagen. Selger opplyser at oljen er oppbrukt, og at oljefyren ble demontert, fjernet og destruert i 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tank og eventuelt røropplegg bør fjernes eller saneres for å unngå risiko for forurensning av grunn og miljø. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Hybeledel er ikke oppført som en egen branncelle, noe som medfører avvik fra gjeldende krav til branncelleinndeling etter dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

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

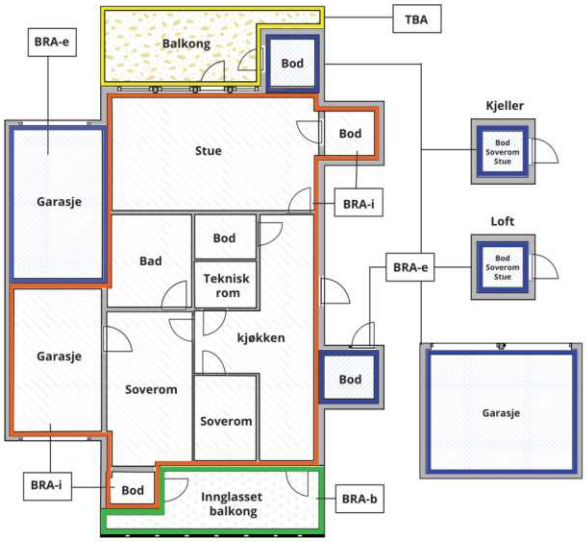
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	140			140	58
Underetasje	129	17		146	
SUM	**269**	**17**			**58**
SUM BRA	**286**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, gang 1, gang 2, gang/lekerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang 1, hall/kjellerstue, gang 1, bod 1, bod 2, teknisk rom, innredet rom, vindfang 2, stue/kjøkken, gang 2, bod 3, bad/wc, soverom	Garasje	

Kommentar

1.Etasje (H0101): Stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, 2 ganger, gang/lekerom og 3 soverom. Utgang fra stue og det ene soverommet til terrasse på ca. 58 m² (TBA).

Underetasje (H0101): Vindfang, hall/kjellerstue, gang, innredet rom, 2 boder og teknisk rom, samt separat garasje på ca. 17 m² (BRA-e).

Underetasje (U0101): Hybel/sokkelleilighet bestående av vindfang, stue/kjøkken, gang, bod, bad/wc og soverom. Takhøyde er ca. 2,35-2,40 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 31.03.1971.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt kjøkken og vask er i dag utvidet kjøkken. Opprinnelig separat wc og bad er i utvidet dag bad/wc.

U.etg: Opprinnelige byggemeldte boder er i dag gang, bod og innredet rom. Opprinnelig stue er i dag stue/kjøkken. Opprinnelig kjøkken er i dag gang og bod. Det foreligger ingen søknad/godkjenning/bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Mats Varre Sandøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	66	42		0	1719.9 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Belsjøparken 13

Hjemmelshaver

Nygård Jenny Kristine Gamborg, Sandøy Mats Varre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Belsjø, rett utenfor Drøbak sentrum i Frogn kommune. Umiddelbar nærhet til Drøbak Golfbane med sine 18-hull. Kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon, butikksenter og dagligvarebutikker som Rema 1000, Meny og Coop Extra. Kort avstand til Amfi Drøbak City med et variert tilbud, samt til Drøbak sentrum, med en rekke butikker, spisesteder og kulturtilbud. Her er det også akvarium, flere gallerier, båthavn og Badeparken med sandstrand, svaberg, gressplen og lekeplass. Nærhet til Seierstenmarka med gode tur og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1719.9 m². Tomten er opparbeidet med bla. gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Det er skiferlagt uteplass ved inngangspartiet, samt forstøtningsmur og ved garasje og brosteinsbelagt biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje integrert i u.etg, samt biloppstilling foran garasje. Ellers er det parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB Forsikring	40380262			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	12.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	09.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	09.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	11.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	11.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	
3	14.03.2026	
4	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/JS1991

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mats Varre Sandøy	Jenny Kristine Gamborg Nygård

Gateadresse
Belsjøparken 13

Poststed	Postnr
HEER	1445

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB Forsikring

Polise/avtalenr.: 40380262

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: 38260090

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Begge bad i boligen er nytt i 2026. Badene ble revet, og det ble lagt ny membran og nye fliser/våtromsplater. Alt av inventar på badene er nytt. Det er også byttet rør i hele boligen
Arbeid utført av	Follo Byggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran lagt februar 2026

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gamle rør i hele boligen er byttet, og det er etablert vanntilførsel og avløp til vaskemaskin og trommel i 1. etasje. Nytt fordelerskap.
Arbeid utført av	Follo Byggservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevheter i gulv i stue

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablert ny kurs til komfyr i hybelen, og byttet lysbrytere og støpsler. Energiverket har boret energibrønn og installert ny vann-til-vann-varmepumpe
Arbeid utført av	Follo Byggservice og Energiverket

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader installert i garasje

Document reference: 38260090

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt gelender og dekke på terrassen bygget i 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel på om lag 65 kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har ikke fått opplyst noe annet, og hybelen har vært leid ut i 50 år

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nylig nabovarsel fra Belsjøparken 9 om etablering av tilbygg og fasadeendring

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er etablert nye kjøkken fra Kvik i annen etasje og i hybelen. I boden i første etasje er det installert vanntilførsel og avløp for vaskemaskin og tørketrommel. Stort sett alle vegger og tak i boligen er malt i 2026. Malearbeidet i stuen og på hovedsoverommet er profesjonelt utført og kommer med 5-årsgaranti. Kjøkken og bad vil være helt nytt og ubrukt for ny eier av boligen. I hybelen er det ikke lagt gulv under kjøkkenet. I rommet mellom barnerommene er det et rektangulært område i de to innerste hjørnene som mangler gulv. I teknisk rom er det lagt opp rør til å enkelt kunne etablere gulvvarme fra varmepumpen om ønskelig.

Document reference: 38260090

Tilleggskommentar

Vi har ikke selv bodd i boligen, kun pusset opp

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: 38260090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Sandøy	8d8e12c70208ea805f7bf b4a4dcb00022f1bf3dc	11.03.2026 18:31:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Kristine Gamborg Nygård	c0be8e532f148ba0640d5 c16c937d29083af1e57	11.03.2026 18:33:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260090

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 3214 Gnr.: 66 Bnr.: 42 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Belsjøparken 13
Gatenr:	1080
Kommune:	FROGN
Postkrets:	1445 DRØBAK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:14.03.2026 kl. 09.30

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1492672-1/200 05.12.2025 11:28	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 7 900 000 Omsetningstype: Fritt salg NYGÅRD JENNY KRISTINE GAMBORG [illegible]IDEELL: 1/2 SANDØY MATS VARRE [illegible]IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

904830-1/5	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3214 GNR: 66 BNR: 43 IDEELL: 1/13
904832-1/5	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3214 GNR: 66 BNR: 51
IDEELL: 1/13

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/207984-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2025/1492673-1/200
05.12.2025 11:28
PANTEDOKUMENT

2026/207984-1/200 23.02.2026 14:49
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 12 500 000
Panthaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 990 329 923
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/207984-2/200 23.02.2026 14:49
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 990 329 923
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1987/6759-2/5 30.06.1987	ERKLÆRING/AVTALE Plikt til medlemskap i Velforening/Grendelag

GRUNNDATA

1966/152-1/5 12.01.1966	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3214 GNR: 66 BNR: 1
2006/264337-1/200 06.06.2006	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/179163-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0215 GNR: 66 BNR: 42
2024/29640-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3022 GNR: 66 BNR: 42

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

MÅLEBREV

[X] med grensejustering

Kommune	0215 Frogn
Adresse	Postboks 10, 1441 Drøbak
Organisasjonsnr.	963 999 089

J.nr.	06/2135
Målebrev nr.	026/2006
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	66	42	
	66	1 (del av)	
	Bruksnavn / adresse: Parsell 13		
Areal	1731.4 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05.10.2004
Rekvirent	Einar Berle Oddvar A. Andreassen
Bestyrer	Frank Sandberg
Forretning	Kartforretning med grensejustering over del av grensen mellom gnr. 66 bnr. 1 og gnr. 66 bnr. 42. Arealoverføring ved justeringen: 272 m2 fra 66/1 til 66/42. Grensejusteringen er godkjent i utvalg for Plan og utvikling den 05.03.2003, saksnr. 0041/03.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Drøbak	30.05.2006	Frank Sandberg	Kari Myhre Hellem

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 264 337
0 6 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 264337 Tinglyst: 06.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

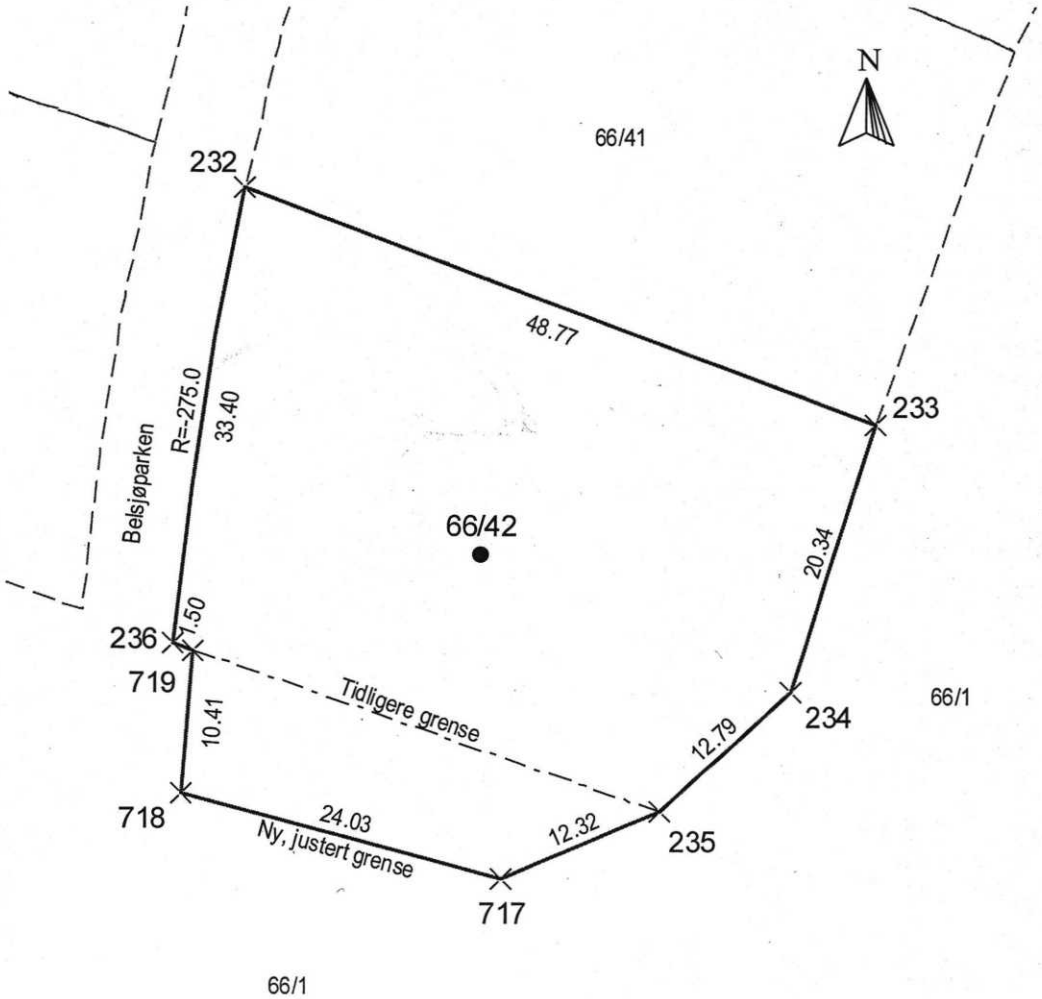
GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
66	42 og 1	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			J.nr.
N 6616392.6	Ø 592989.4		06/2135
Kartblad	X	Landsnett	Målebrev nr.
EUR89 32 32-1-514-128-43			026/2006
Målestokk	Areal		
1 : 500	1731.4	m^2	

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
232	6616419.03	592972.14	33.40	-275.00	Grensepunkttype ukjent
236	6616386.04	592967.10	1.50		Umerka grensepunkt
719	6616385.55	592968.52	10.41		grensemerke i jord
718	6616375.17	592967.73	24.04		grensemerke i jord
717	6616369.04	592990.97	12.32		grensemerke i jord
235	6616373.97	593002.27	12.79		grensemerke i jord
234	6616382.57	593011.74	20.34		Grensepunkttype ukjent
233	6616401.97	593017.83	48.77		Grensepunkttype ukjent



DAGBOKFØRT
30.06.87 06759
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

S K J Ø T E

Undertegnede, familieinteressentskapet "Belsjøsameiet" v/
Johan Chr. Berle sen., fnr. 100506 [redacted],
Johan Chr. Berle jr., fnr. 160134 [redacted],
Einar Berle, fnr. 070238 [redacted] og
Elin Berle Broch, fnr. 120842 [redacted]
overskjøter med dette gnr. 66 bnr. 42 i Frogn kommune til

Oddvar Andreassen, fnr. 200429 [redacted]

Overskjøtingen gjelder grunnen. Den/de som til enhver tid er eier av denne eiendom har rett og plikt til medlemsskap i Belsjøparken Vel som er eier av bnr. 43 og bnr. 51.

Kjøpesummen, kr. 93.000,-. er oppgjort på avtalt måte og inkluderer overføring av ideell 1/13 av bnr. 43 og 51.

Eiendommen tjener ikke til felles bolig for meg og/eller min ektefelle.

Drøbak, den 30 juni 1987

Johan Chr. Berle

Johan Chr. Berle jr.

Einar Berle

Elin Berle Broch

alle for familieinteressentskapet "Belsjøsameiet".

Jeg bekrefter at utstederene har undertegnet dette skjøtet i mitt nærvær.

Drøbak, den 30. juni 1987

Bernt D. Hagtvedt
advokat

Rett kopi bekreftes
30/6 1987

Bernt D. Hagtvedt
Advokat
MN

Skatteetaten

Dato
10.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3214 FROGN

Gnr 66 Bnr 42 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Belsjøparken 13, 1445 DRØBAK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 315 034
Som sekundærbolig:	kr 9 260 136

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 09.03.2026

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsjøparken 13, 1445 DRØBAK								

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**
Helårsrenovasjon FK	4 237,52 kr
Vann fast del	928,00 kr
Forbruk avløp i fjor	13 145,50 kr
A konto forbruk avløp i år	6 824,80 kr
Forbruk vann i fjor	11 895,00 kr
A konto forbruk vann i år	6 232,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-18 213,00 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
A konto forbruk avløp i år	6 824,20 kr
Eiendomsskatt bolig	8 899,00 kr
Gangtillegg restavfall FK	130,00 kr
Gangtillegg papir FK	65,00 kr
Vann fast del	928,00 kr
A konto forbruk vann i år	6 231,62 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-20 127,70 kr
Sum	**30 045,94 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp fast del	15%	1	1752.00	1/1	0 %	1 752,00 kr	0,00 kr
Vann fast del	15%	1	1874.99	1/1	0 %	1 874,99 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor $M	15%	90	44.90	1/1	0 %	4 040,64 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor $M	15%	90	41.00	1/1	0 %	3 689,78 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-152	44.90	1/1	0 %	-6 824,19 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-152	41.00	1/1	0 %	-6 231,62 kr	0,00 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	180	40.40	1/1	0 %	7 271,91 kr	0,00 kr
A konto forbruk vann i år	15%	180	42.80	1/1	0 %	7 704,54 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	90	44.90	1/1	0 %	4 041,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	90	41.00	1/1	0 %	3 690,00 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-152	44.90	1/1	0 %	-6 824,80 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-152	41.00	1/1	0 %	-6 232,00 kr	0,00 kr
Helårsrenovasjon FK	25%	1	4242.50	1/1	0 %	4 242,50 kr	0,00 kr
Gangtillegg restavfall FK	25%	4	32.50	1/1	0 %	130,00 kr	0,00 kr
Gangtillegg papir FK	25%	4	16.25	1/1	0 %	65,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	4482095	3.00	1/1	0 %	13 446,00 kr	3 361,50 kr
					Sum	**25 835,75 kr**	**3 361,50 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.

Utskriftsdato: 09.03.2026

Frogn kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsjøparken 13, 1445 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
74759076	2083	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	180

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.

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsjøparken 13, 1445 DRØBAK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/12486/FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_rev%20etter%20KDDs%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 458 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 720 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 679 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	262 m^2
Arealbruk	Idrettsanlegg,Nåværende
Områdenavn	Golfbane

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	069-0500
Navn	ULLERUD-HEER GOLFBANE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1089/069-0500_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 434 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 271 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra 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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL NR 13	Beregnet areal	1719.9
Etablert dato	12.01.1966	Historisk oppgitt areal	1731
Oppdatert dato	06.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/42
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/42
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	11.05.2016 11.05.2016	16/01031		66/1, 66/2, 66/41, 66/42, 66/43, 66/51
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.09.2011 12.09.2011	Sentralpunkt flyttet		66/42
Grensejustering Grensejustering	05.10.2004	06/2135		66/1 (-272), 66/42 (272)
Skylddeling Skylddeling	12.01.1966			66/1 (-1449), 66/42 (1449)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616392.5	592986.6		Ja	1719.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NYGÅRD JENNY KRISTINE GAMBORG F090295*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brattvollveien 77 1164 OSLO	Bosatt (B)
SANDØY MATS VARRE F280395*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brattvollveien 77 1164 OSLO	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3214-66/43	Grunneiendom	1/13
3214-66/51	Grunneiendom	1/13

Adresse

Vegadresse: Belsjøparken 13 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1445 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	301 Kringerud	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	9 Dyrløkke		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149252118		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	300343294		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2018
3	300343328		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2018

1: Bygning 149252118: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Belsjøparken 13	H0101	66/42	0	0	0	0	
Bolig	Belsjøparken 13	U0101	66/42	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 300343294: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 01.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	17,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	03.01.2013	
Bygning revet/brent	01.01.2018	05.03.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	66/42	-	-	-	-	-

3: Bygning 300343328: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 01.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	8,9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	03.01.2013	
Bygning revet/brent	01.01.2018	05.03.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	66/42	-	-	-	-	-

FROGN KOMMUNE

Informasjon om bygningstyper og bruksenheter

Det kan i Eiendomsregisteret (Matrikkelen) være feil i bygningstype og bruksenheter for bygninger. Kommunen jobber kontinuerlig med å forbedre å bedre kvaliteten på bygningsdelen i Matrikkelen, men det kan fortsatt forekomme slike feil.
Kontakt Frogn kommune dersom dere mener det er slike feil for bygningene på denne eiendommen.

FROGN KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kulturminner:
Se Områdeanalyse
Kulturminnesøk fra Riksantikvaren gir den mest oppdaterte informasjonen om kulturminner.
Fylkeskommunens kulturminneavdeling må varsles i god tid før tiltak skal gjennomføres dersom:
- området ikke er undersøkt for kulturminner tidligere og
- det er aktuelt med tiltak i grunnen som drenering, kabelgrøfter, vann- og avløpsledninger o.l.

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

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

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

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

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

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

Dyrkbar jord
Se områdeanalyse

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan for Frogn 2023-2035
Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Frogn kommunestyre: 19.6.23

15.12.22 Revidert i tråd vedtak etter 1. gangs behandling
28.2.23 Teknisk oppretting av henvisninger til andre §
16.5.23 Endringer etter høringsperiode
26.6.23 Endringer i tråd med vedtak etter 2. gangs behandling
1.2.24 Teknisk oppretting av tabell 4 om MUA.
24.9.25 Bestemmelse §§ 1 og 23-2 nr. 2 endret i tråd med vedtak fra Kommunal- og distriktsdepartementet, og rettet tallhenvisning til områder i kulturmiljøplanen

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

§ 2 Folkehelse (pbl § 1-1)

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

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

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

   Bestemmelsen gjelder ikke for:

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan avtales om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

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

§ 5-2 Avfallshåndtering

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

§ 5-3 Nettstasjoner

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

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

Nettstasjoner for elektrisk energi

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

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

Tabell 1: Byggegrenser langs offentlige veier

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

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

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

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

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

Tabell 2.

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

Tabell 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. Lekeplasskrav i planer

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

2. Lekeareal plassering

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

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

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

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form.

3. Lekeplassenes minimumsstørrelse

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

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

4. Stigningsforhold

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

5. Kapasitet

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

- Lekeplass ved inngang/oppgang maks. 30 boenheter

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

6. Avstand

Lekeplassene skal anlegges innenfor følgende avstander fra bolig:

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

7. Plassering og utforming

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

8. Trinnvis utbygging

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

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

1. Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

2. Utforming, plassering og kvaliteter

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

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

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

3. Krav om utomhusplan

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

4. Uteområder for skoler og barnehager

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

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

1. Stedskvaliteter

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

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

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

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

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

2. Terrengtilpasning

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

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

1. Godkjenning av skilt, reklame og belysning

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

2. Generelle regler

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

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

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

3. Formkriterier og plassering

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

4. Vedlikehold av skilt og reklame

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

5. Belysning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I forslag til reguleringsplaner skal det redegjøres for:

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

§ 15-2 Parkering (pbl § 11-9 pkt. 5)

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

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

   Tabell 5: Parkeringskrav for boliger

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

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

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

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

Tabell 6: Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

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

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

5. Parkeringskrav for næringsvirksomheter

For næringsvirksomhet avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 7: Parkeringskrav for næringsvirksomheter

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

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

6. Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

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

7. Frikjøp (jf. pbl § 28-7)

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

8. Plassering og utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6)

1. **Planlegging av støyfølsom bebyggelse**

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

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

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

side av boliger.

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

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

2. Kombinerte formål

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

3. Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 18 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner skal det redegjøres for:

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

§ 20-2 Masseforvaltning

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

§ 20-3 Miljøoppfølgingsplan MOP

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

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

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

§ 21-1 Ras og skredfare

1. Kvikkleire

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

2. Steinsprang

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

3. Jord og flomskred

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

§ 21-2 Overvann, bekker og flom

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

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

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

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

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

§ 21-3 Havnivåstigning

Sikring av bebyggelse og installasjoner mot stormflo

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

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

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

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

§ 21-4 Forurensing av grunn

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

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

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

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

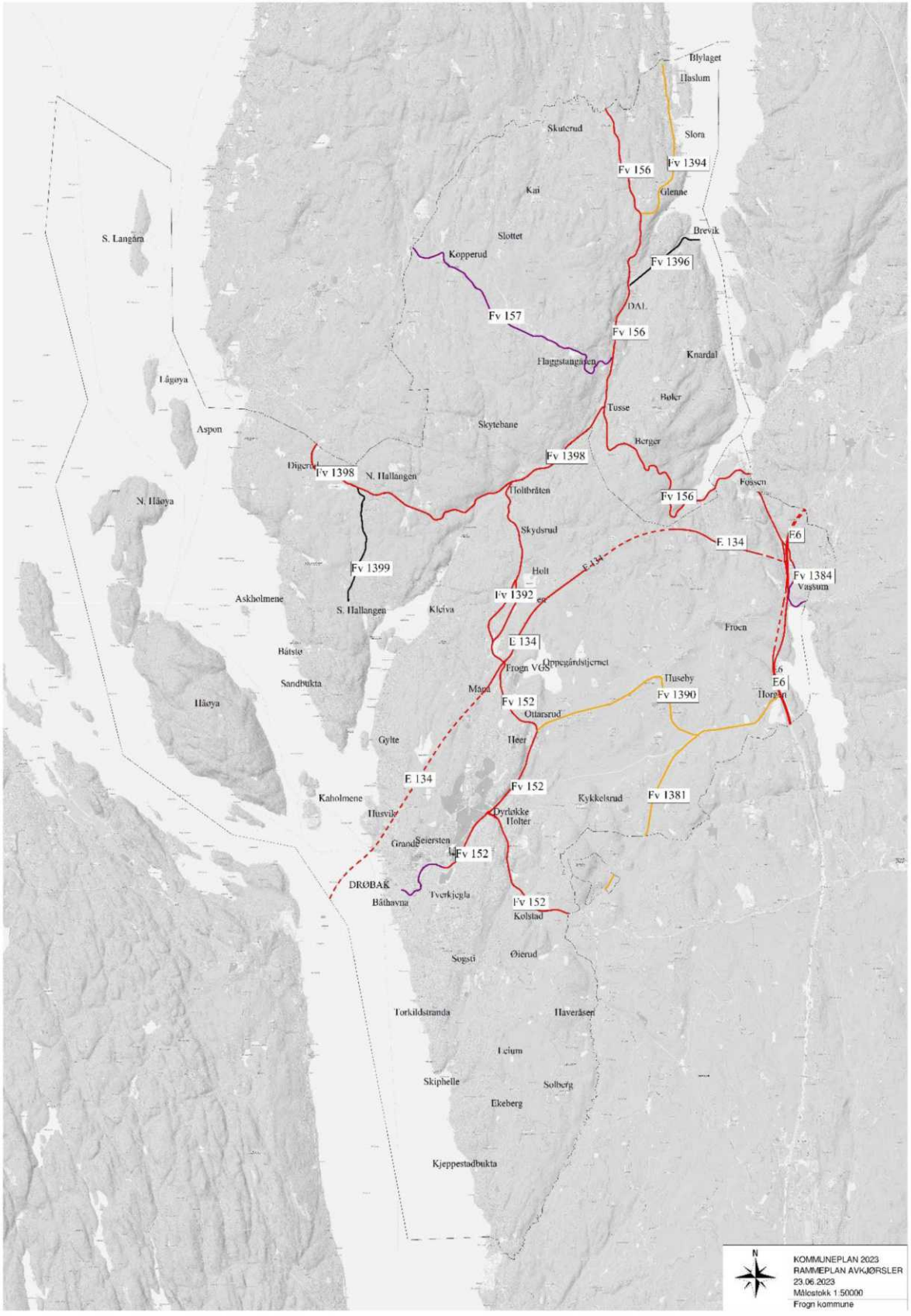
   a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
   c. Driftsavkjørsler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

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

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

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

Kart 1. Rammeplan for avkjørsler



Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

2. I tilknytning til fritidsbolig i områder nærmere sjøen enn 100 meter kan det tillates oppført én frittliggende garasje, carport, uthus, bod, drivhus, utestue eller lignende pr. eiendom, med BYA inntil 30 m^2.

   I områder som ligger mer enn 100 meter fra sjøen, kan det istedenfor tiltak opplistet i første ledd tillates oppført én mindre, frittliggende bygning som kan innredes for varig opphold per. eiendom. BYA for frittstående byggverk i denne sonen er inntil 35 m^2.

   Oppføring av tiltak etter første og andre ledd tillates kun dersom tiltaket underordnes fritidsboligen, tilpasses eksisterende bygningsmiljø og plasseres nært fritidsboligen på tomten, ikke er til hinder for allmenn ferdsel, ikke forringer naturmiljøet og ikke medfører økt eksponering mot sjø eller kyststi. Tiltakene skal være i én etasje. Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal skal ikke tillates, med mindre det gjelder krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter.

   Bestemmelsene i første til tredje ledd gjelder også strekningen mellom Skiphelle og Gylteholmen.

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

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

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

   For fritidsbebyggelse innenfor byggeforbudssonen gjelder § 7-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 24 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3)

I formålet inngår både offentlige og private deler av grønnstrukturen.

§ 24-1 Grønnstruktur - turdrag

Arealformålet angir viktige forbindelseslinjer og innfallsporter til utmarka.

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

§ 24-2 Grønnstruktur - naturområde

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

§ 24-3 Grønnstruktur - friområde

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

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

§ 25-1 Fellesbestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 25-3 LNF 2 - «ordinært» LNF

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

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

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

§ 26-1 Fellesbestemmelse

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

§ 26-2 Friluftsområder i sjø

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

§ 26-3 Ferdselsområder

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

Bestemmelser til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 27-1 Hensynssone H130 – Sikringssone transport

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

§ 28 Støysoner (pbl § 11-8 a)

§ 28-1 Hensynssone H210 - Rød sone

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

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

§ 28-2 Hensynssone H220 - Gul sone

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

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

§ 29 Faresone (pbl § 11-8 a)

§ 29-1 Hensynssone H310 – Ras- og skredfare

Hensynssone H310_1 Aktsomhetsområde for kvikkleire

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

Hensynssone H310_2 Kartlagt fareområde for kvikkleire

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

Hensynssone H310_3 Aktsomhetsområde steinsprang

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

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

§ 29-2 Hensynssone H320 – Flomfare

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

§ 29-3 Hensynssone H350 – Brann og eksplosjonsfare

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

§ 29-4 Hensynssone H370 – Høyspenningsanlegg

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

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

§ 29-5 Hensynssone H390 – Annen fare

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

§ 30 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

Rekkefølgekrav til infrastruktur H430
Hensynssonene omfatter utbyggingsområder der det stilles krav til etablering av infrastruktur før utvikling av utbyggingsområdet.

Hensynssone H430_1, Holter-Tomta
Framtidig næringsareal på Holter-Tomta kan ikke utvikles før det er etablert tilfredsstillende atkomst med trafikksikker løsning for gående og syklende langs atkomstveien. Dersom det velges atkomst fra Kykkelsrudveien skal krysset Kykkelsrudveien x fv. 152 oppgraderes. Krysset må kanaliseres etter en detalj- / byggeplan godkjent av aktuell vegmyndighet. Alternativer til regulert kryss skal vurderes. Alternativ til atkomst til næringsarealet via Kykkelsrudveien kan være fra Holter deponi i sør.

Hensynssone H430_2 Nordre Elle
Framtidig boligområde på Nordre Elle kan ikke utvikles før følgende er etablert:

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

Hensynssone H430_3 Skiphelle Fjordhotell
Videre utvikling for næringsområdet ved Skiphelle Fjordhotell kan ikke skje før det er etablert ny atkomstveg med tilstrekkelig vegstandard frem til området. Ny atkomstløsning må avklares gjennom detaljregulering.

Hensynssone H430_4 Elleveien
Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 3 før det er etablert trafikksikker løsning for gående og syklende langs Elleveien.

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

§ 31 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)

§ 31-1 Båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven

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

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

§ 31-2 Båndlagt etter lov om kulturminner

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

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

§ 31-3 Båndlagt etter annet lovverk

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

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

§ 32 Krav om felles planlegging – detaljregulering

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

Retningslinjer til hensynssoner

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

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

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

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

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

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

Følgende retningslinjer gjelder:

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

Unntak fra dette er:

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

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

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

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

- Hensynssone H530_2 Skiphelle

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

§ 33-3 Bevaring av landskap, H550

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

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

- Hensynssone H550_1 Seiersten-Kopås-Oscarsborg-Håøya (jf. område 1 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_2 Eksponerte åssider Drøbak (jf. område 6 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_4 Kykkelsrud-Ermesjø-Berg (jf. område 14 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_5 Digerud kystlandskapssone (jf. område 23 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_6 Søndre Langåra (jf. område 28 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_7 Øierud-Leium-Haver (jf. område 33 i Kulturmiljøplanen)

§ 33-4 Bevaring av naturmiljø

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

§ 33-5 Bevaring av kulturmiljø, H570

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

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

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

- Hensynssone H570_1 Festningsverk på Hallangsodden (jf. område 3 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_2 Tåjebukta-Håøybukta (jf. område 4 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_3 Eiendom gnr/bnr 71/35 – Hamsunhuset Maurbakken (jf. område 7 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_4 Tverrkjegla gård (jf. område 8 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_5 Ottarsrud-Huseby-Bjerke-Økern-Folkvang-Horgen (jf. område 12 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_14 Digerud gård (jf. område 25 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_15 Digerudgrunnen fyr (jf. område 27 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_16 Aspond (jf. område 31 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_17 Holmen (jf. område 32 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_18 Kolstad-Øyerud-Haver (jf. område 34 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_19 Solberg-Krogsrud-Ekeberg (jf. område 35 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_20 Buffersone Elle tåkeklokke (jf. område 37 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_21 Odalen øst-Elleodden-Skiphelle (jf. område 38 i Kulturmiljøplane)
- Hensynssone H570_22 Børrebråten feriehjem, Solbergstrand (jf. område 39 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_23 Sagakollen feriehjem, Solbergstrand (jf. område 40 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_24 Torkilsbyen-Rosekollen-Torkilstranda (jf. område 36 i Kulturmiljøplanen)

Bestemmelsesområder

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

1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)

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

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

2 Bestemmelsesområde for prioritert vekstområde

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

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

3 Gamle Drøbak: Kulturmiljø av nasjonal interesse (jf. område 5 i Kulturmiljøplanen)

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

4 Område avsatt til snødeponi

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

5 Område avsatt til småbåthavn på Husvikholmen

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **ULLERUD - HEER GOLFBANE** **FROGN KOMMUNE**		Plan nr. **069-0500**	**gnr 65/69 bnr 1,69,39/1, 5,6**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon: MVE: Endring av formål i samsvar med rundkjøring Ullerudbakken x rv. 153 MVE, endring av formål, fra landbruksformål til boligformål MVE, grensejustering, justering av grensen mellom 66/42 og 66/1	 Br-91/00112 Pu-0006/00 Pu-0041/03	 28.08.1991 26.01.2000 05.03.2003	 aw Aw aw
Kommunestyrets vedtak:	**73/89**	**16.10.89**	**kb**
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Br-116/89	30.08.1989	kb
Offentlig ettersyn fra 26.04.1989 til 31.05.1989			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Br-64/89	19.04.89	kb
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 10.03.1989			

Datert: 04.04.89,
Rev. 30.08,1989 i h.h. til vedtak i Br-sak 116/89.

§1
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§2 OMRÅDEAVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene referer seg til delområder som er markert på reguleringsplanen og til følgende reguleringsformål:

- Byggeområder for bolig.
- Landbruksområder for jord/skogbruk.
- Trafikkområder med off. kjøreveier.
- Fellesområder med felles avkjørsel.

§3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Formålet viser omfanget av eksisterende boligbebyggelse innenfor planområdet.

§4 LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene er regulert til landbruksformål, men tillates brukt til golfbane som vist på illustrasjonsplan. Golfbanen skal være åpen for fri ferdsel. Ved opparbeidelse av golfbanen tillates det ikke at matjord blir fraktet bort fra området.
Aronderingsplaner, planteplaner, drifts- og vedlikeholdsplaner samt detaljplaner som bl.a. omfatter sikringstiltak, flerbruk og tilbakeføring av arealer til jordbruksformål skal godkjennes av lokal landbruksmyndigheter før de iverksettes. I områdene skal det ikke oppføres permanente bygninger og anlegg. Mindre bygningsenheter og anlegg for midlertidig bruk tillates oppført når dette er nødvendig for drift av golfbanen.

Golfbanen vil omfatte følgende arealkategorier:

-	1 Semirough/Rough	-	dyrket	-	96000 M2
-	2 Semirough/Rough	-	udyrket	-	10000 M2
-	3 Fairway	-	dyrket	-	26000 M2
-	4 Øvingsområdet	-	dyrket	-	25000 M2
-	5 Utslagssteder	-	dyrket/udyrket	-	6000 M2
-	6 Greenarealer	-	dyrket	-	27000 M2
-	7 Parkering	-	dyrket	-	4000 M2

I tillegg vil det enkle gang- og turveier anlegges i området for drift og vedlikehold av banen.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene omfatter offentlig kjørevei. Offentlige kjøreveier som er hovedadkomst til boligfelt, skal være opparbeidet i henhold til vilkår for kommunal overtagelse før anlegget tas i bruk.

§6 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene omfatter felles avkjørsel fra boligfelt.

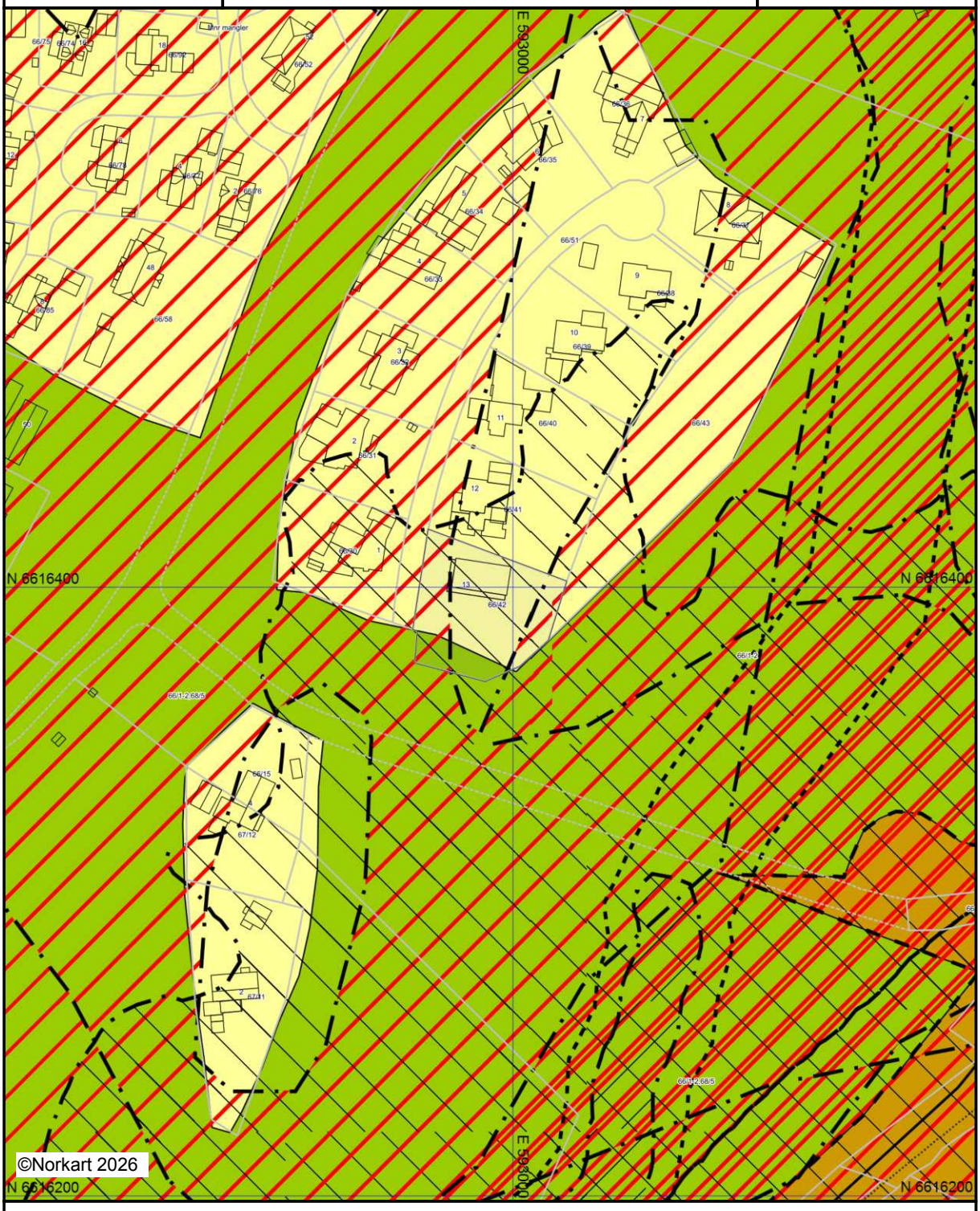
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/42
Adresse: Belsjøparken 13
Utskriftsdato: 09.03.2026
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 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Sykkelveg - eksisterende

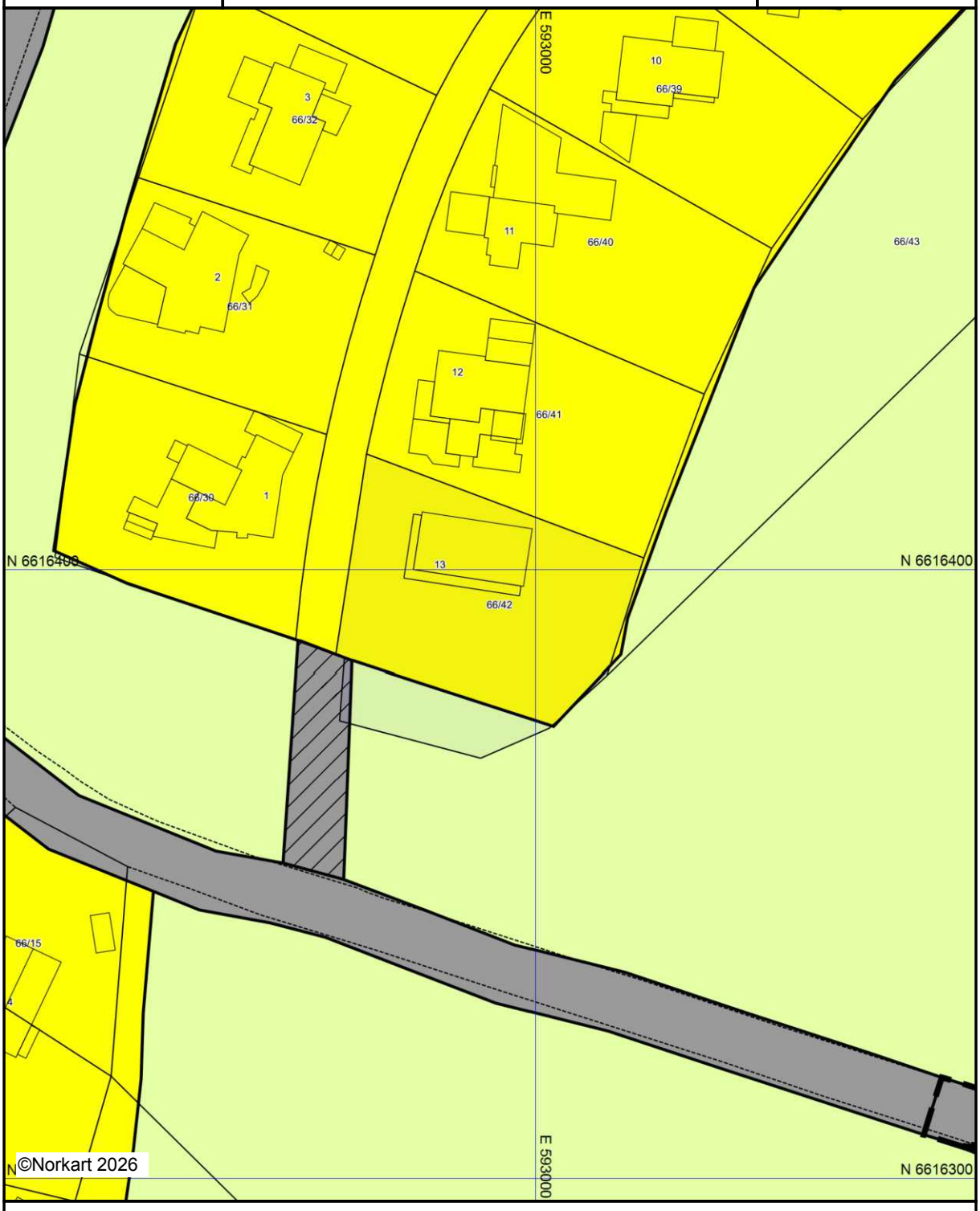
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/42
Adresse: Belsjøparken 13
Utskriftsdato: 09.03.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Frogn kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/42
Adresse: Belsjøparken 13
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 09.03.2026

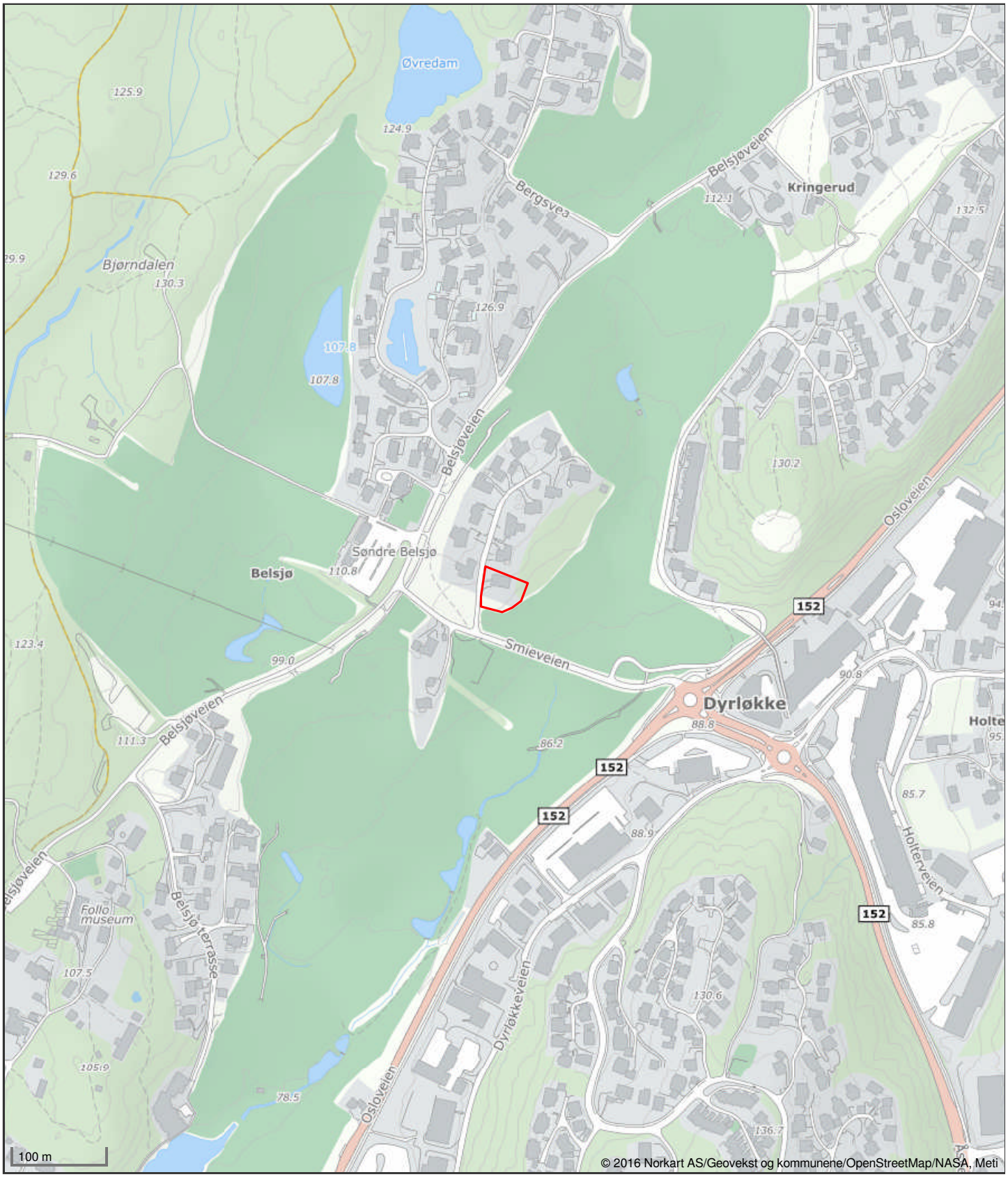
Vegstatuskart for eiendom 3214 - 66/42//



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: 09.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3214 - 66/42//



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: 09.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3214 - 66/42//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 719,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6616392,5	**Øst**	592986,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6616419,03	592972,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,38	
2	6616401,95	593017,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,76	
3	6616382,55	593011,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,33	
4	6616373,97	593002,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,78	
5	6616369,04	592990,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,33	
6	6616375,17	592967,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,03	
7	6616385,55	592968,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,41	
8	6616386,04	592967,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50	

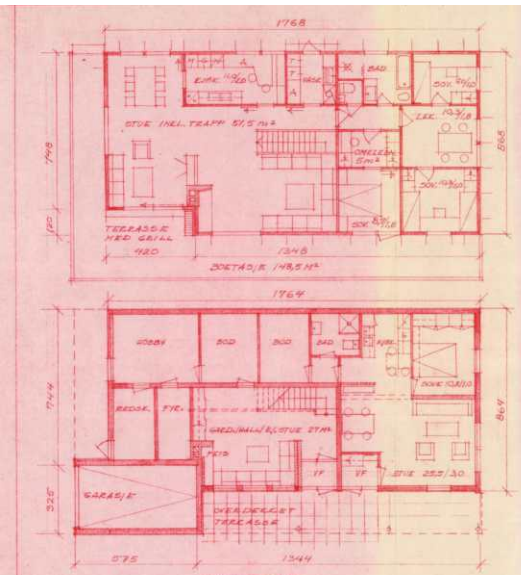
FROGN KOMMUNE

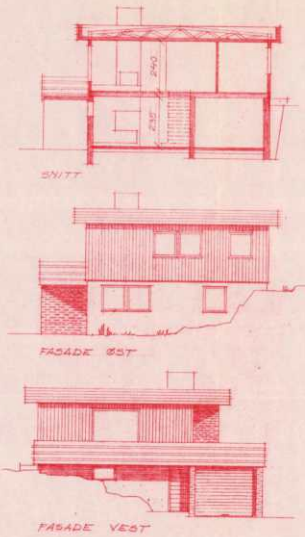
Informasjon om kartgrunnlaget

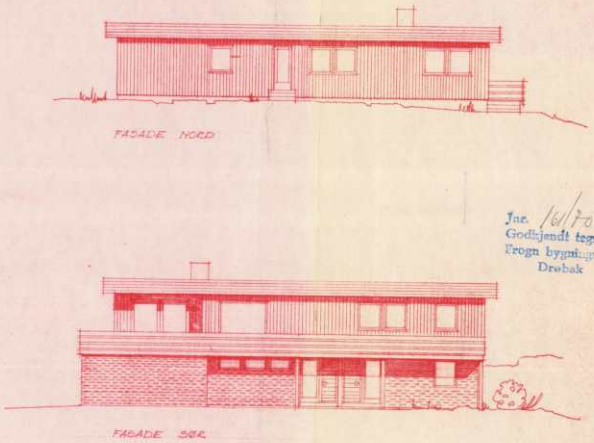
Kartgrunnlaget er fra kommunens kartdatabaser (SFKB) og Eiendomsregisteret (Matrikkelen).
Kartgrunnlaget er konstruert etter flybilder tatt: april 2014, april 2018, april 2021 og sist ajourført med kartdata fra flybilder fra april 2024. Kartene viser takflate på bygninger.
Nøyaktigheten på kartdataene er 20 cm og dårligere.
Høydekoter er konstruert fra laserdata fra 2018.
Koordinatsystem: EUREF89 sone 32, høydegrunnlag NN2000. Ekvidistanse: 1 meter

Endringer i fysiske forhold (bebyggelse og veier m.m.) oppdateres kontinuerlig forutsatt at kommunen er kjent med endringene. Nye bygg legges inn i tiltaksbasen etter at det er gitt byggetillatelse.
Kommunen kjøper nye kartdata fra flyfotografering hvert 4. år i samarbeid med de andre Follokommunene.
Eiendomsgrenser og adresser hentes fra Matrikkelen (Eiendomsregisteret).

Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.







Inn. 16/1-70
Godkjendt tegning
Frogn bygningsråd
Drøbak

EDZENGERT 21-3-1971

ENEBOLIG, TOMT NR 13, BELSJØPARKEN	SANDEFJORD 23.5.70
PLANER, SNITT, FASADER.	MÅL 1:100
MESTER HUS, MJØPREBYGG, SANDEFJORD	Tegn. Torvund/MHAL

30. des. 71.

Tre-Hus A/S.,
Klingenberggt. 7,
Oslo 1.

Byggesak 161/70
Bolig oppført på parsell 13 av Belsjøparken, gnr. 66, bnr. 42.

I medhold av bygningslovens § 99.2 gis med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med hilsen
for BYGNINGSSJEFEN I FROGN

H. Nesvoll
komm.ing.

enova

Energiattest



Adresse **Belsjøparken 13, 1445 DRØBAK**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269280**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149252118**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **42**
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 **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **289,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **270,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, 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 **203,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **211,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 980 kWh**



Belsjøparken 13, 1445 DRØBAK

Detaljering

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

Belsjøparken 13, 1445 DRØBAK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

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: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

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:
Belsjøparken 13, 1445 Heer
Gnr. 66, Bnr. 42, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
38260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama
Saksbehandler: Christian Stenerud
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969
E-post: cs@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.
