PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

YTRE
HALLANGSPOLLEN 94

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Servitutter

Informasjon fra Frogn kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Rammetillatelse ny hytte

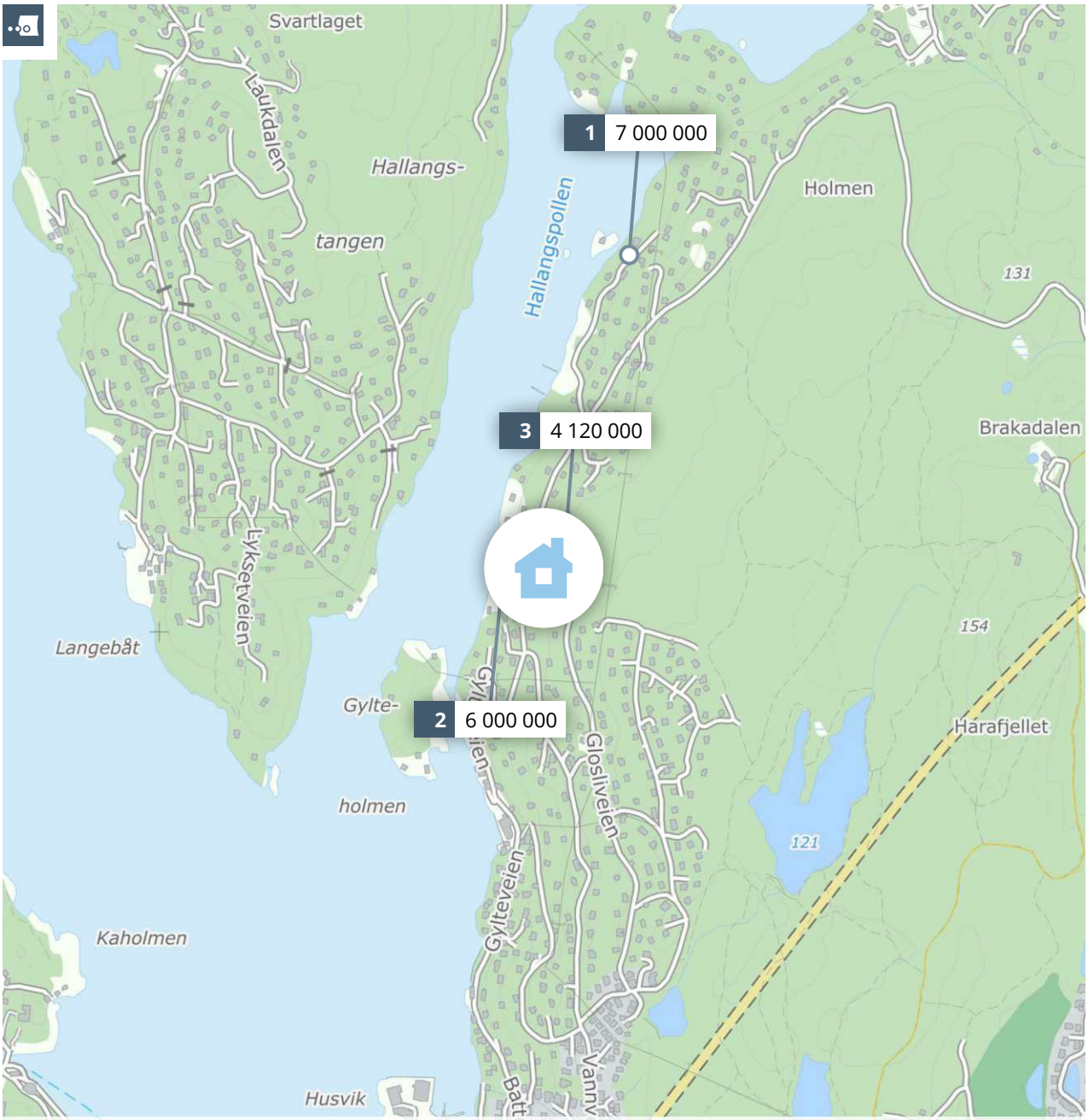
Tegninger ny hytte

DOK-analyse

Kommuneplan for Frogn 2023 - 2035

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

YTRE HALLANGSPOLLEN 94

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 23.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 63 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS DAMMEN

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	93 023
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	26 m²	23 m²	43 m²	74 m²	8 m²

Tomt	2 014 m²
Byggeår	1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Segelcke Strandvei 22 58 m² 1976 1 604 m² 4 sov	12.05.2025	5 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**120 690**
2 Ytre Hallangspollen 99 46 m² 1957 1 711 m² 2 sov	30.05.2022	6 950 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**130 435**
3 Ytre Hallangspollen 92 45 m² 1970 1 388 m² 2 sov	25.04.2022	3 200 000	**4 120 000**	0	4 120 000	**91 556**

Velkommen til Ytre Hallangspollen 94 – en hytte med en beliggenhet som virkelig skiller seg ut. Her bor du høyt og fritt med panoramautsikt over Oslofjorden og direkte utsyn mot Oscarsborg festning. Utsikten, lyset og nærheten til sjøen gir eiendommen en helt egen atmosfære.

Eiendommen byr på gode uteområder, flere terrasser og en lun, innglasset terrasse som forlenger sesongen betydelig. Her kan du nyte lange sommerdager og rolige kvelder med fjorden som bakteppe.

En særlig kvalitet er at det medfølger egen tinglyst båtplass , noe som gir enkel tilgang til sjølivet. Området er kjent for gode badeplasser, båtliv og fine turmuligheter langs kysten.

Hytta fremstår som et hyggelig fritidssted med gode parkeringsforhold – det er plass til opptil 4 biler på egen grunn.

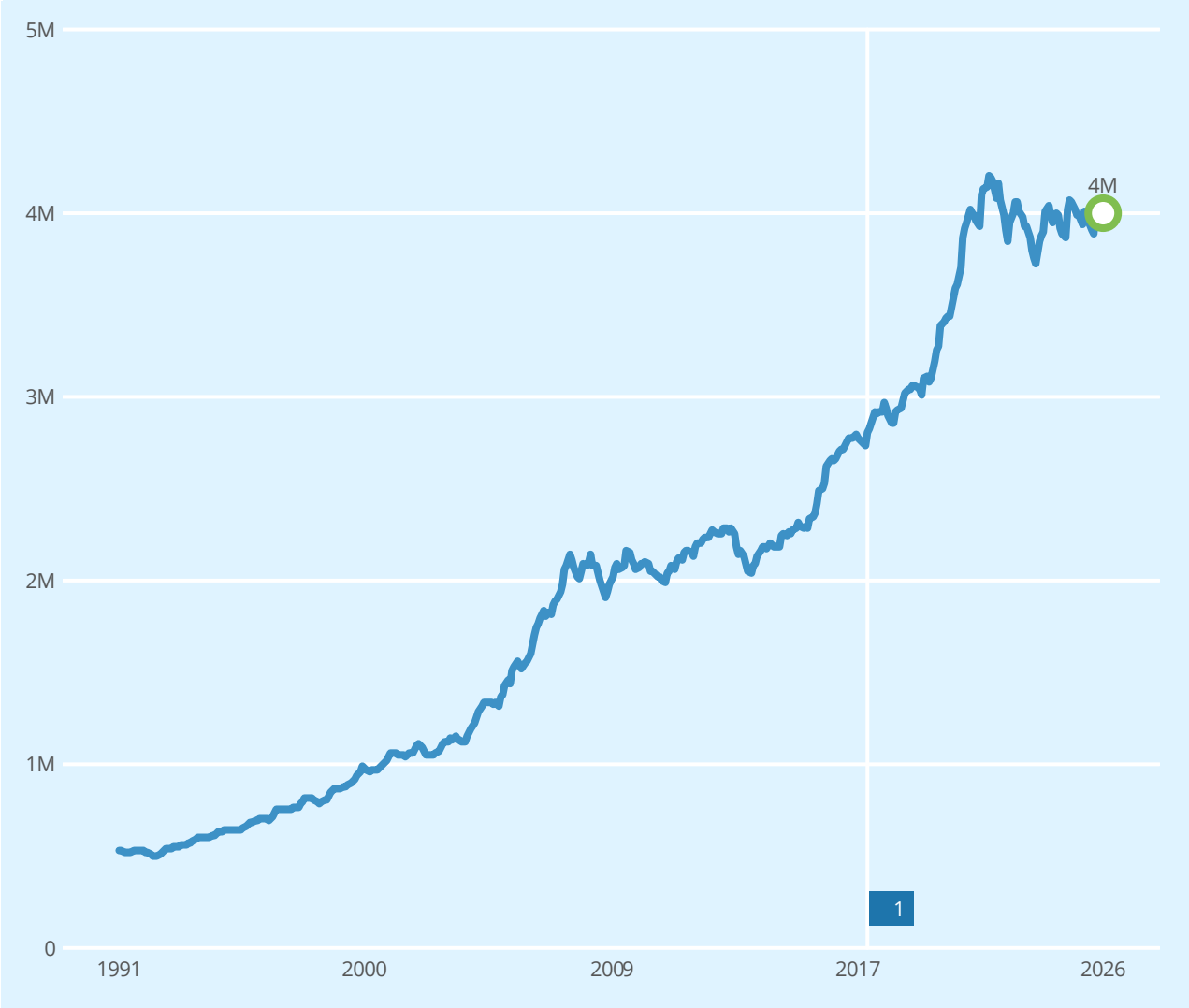
Det foreligger også rammetillatelse for riving og oppføring av ny fritidsbolig, noe som gir spennende muligheter for videre utvikling.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.06.2021		22.06.2021	-	2 450 000	-	2 450 000	2
16.01.2013		16.01.2013	-	540 000	-	540 000	3
25.06.2010		25.06.2010	-	1 252 000	-	1 252 000	3
27.08.1992		27.08.1992	-	700 000	-	700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Arveoppgjør

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

Fritidsboliger til salgs i FROGN kommune nå

11
fritidsboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 594 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
169
dager

Fritidsboliger solgt i FROGN kommune siste 9 mnd

19
fritidsboliger solgt

4 282 000 Prisantydning i snitt
4 008 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
108
dager

for 7.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK
FROGN kommune
gnr. 63, bnr. 106

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18553-1476 **Referansenummer:** KQ3409

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Slæperud **Vår ref:** Harald Olsen

TAKSTMANNEN

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.

Takstmannen AS

Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en backoffice. Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk Takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom. Takstmannen AS er sentral godkjent innenfor tiltaksklasse 1. Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig



Erik Slæperud

Uavhengig Takstingeniør

erik@takstm.no

932 18 553

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over 1-plan med 1. etasje. Kjellerrom under tilbygg mot vest og krypkjeller. Innglasset terrasse ved adkomst samt utgang fra stue til sydvestøstvendt terrasse. Tilhørende frittliggende innredet uthus med kjøkken og dusj/wc rom.

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1953 senere tilbygget mot vest i 1960 og uthus oppført i egenregi av eier i ca. 2012. Fritidsboligen har vært i hjemmelshavers eie i generasjoner og nåværende eiere overtok eiendommen i 2021. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold samt flott utsikt utover ytre Hallangspollen og Hallangspollen båthavn. Iht. eier ble det utført lettere oppussing av fritidsboligen i 2012, mtp. at eksisterende fritidsbolig skulle rives og erstattes med ny på lengre sikt. Det foreligger rammetillatelse på rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen. Uthuset ble oppført i 2012. Større utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, event. isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring. Merk at denne bygningen er oppført mtp. sommerbruk. Ved endret bruk må det utføres tiltak.

Bygningen ble oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader ol.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

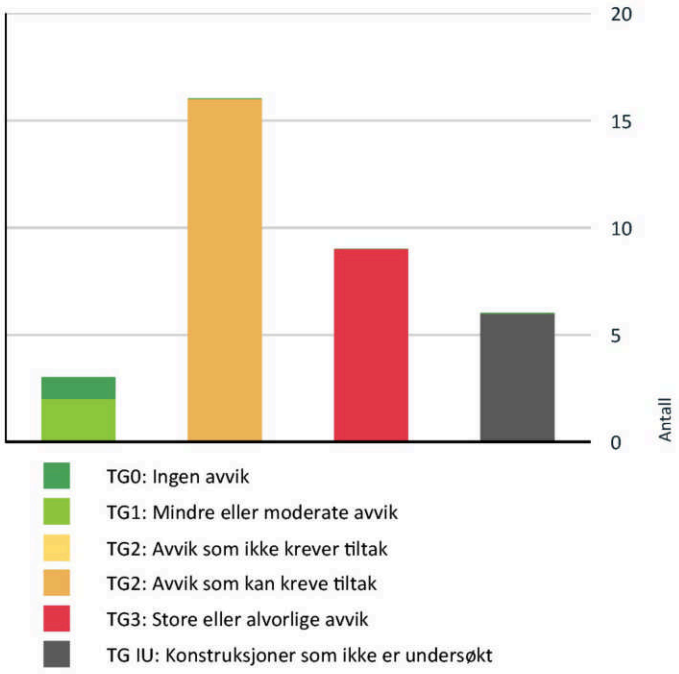
- Det foreligger ikke tegninger

Eier oppl. om at det ikke foreligger tegninger ved forespørsel Frogn Kommune. Det er derfor ikke mulig å utføre en lovlighetsvurdering av bygningene på eiendommen og ytterligger undersøkelser anbefales.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

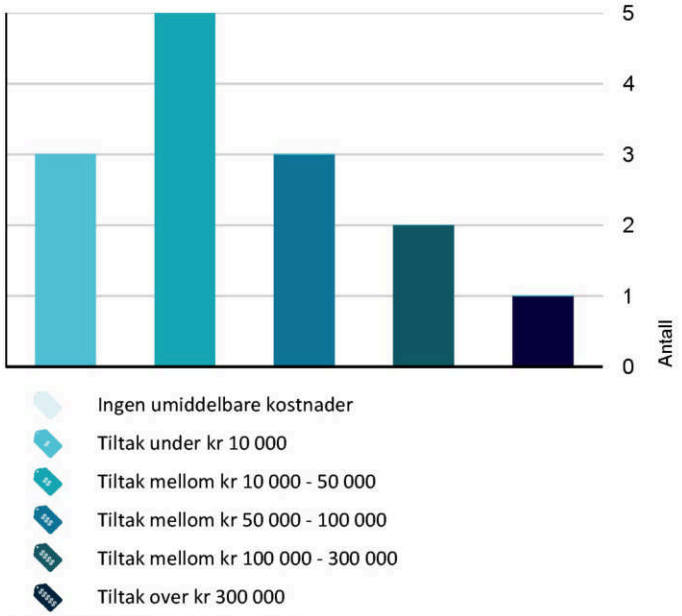
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved vurdering av teknisk tomteverdi og/eller markedsverdi er adkomstarealer, tomteopparbeidelser, andel av felles garasjeanlegg og frittstående bygninger tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det er ikke tatt hensyn til andre forhold utover nevnte opplysninger som kan ha betydning for verdivurderingen.
Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.
Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.
Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.
Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper ved adkomst — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

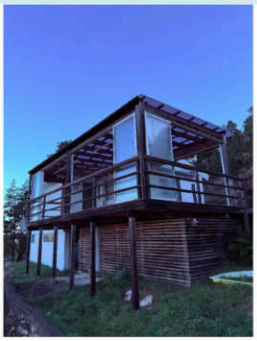
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Fast inventar — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Andre tomteforhold — Gå til side

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 > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Terrassedør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsformål.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1960	Innbygget tidligere veranda vest	Ca. byggeår.
2011	Tak over terrasse ved adkomst	Ikke byggemeldt iht. eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takpapp med undertak av rupanel.
Taktekking er fra 2010/11.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
TG vurderes som oftes utifra normalt forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• 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.

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.

Tilstandsrapport



Taktekking med kort gjenværende brukstid.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra ca. byggeåret og 2010/11.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert forkantbeslg ned i takrenne.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

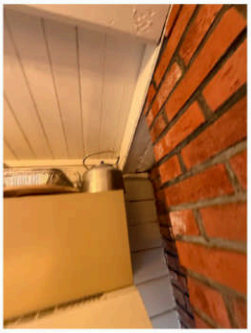
Det anbefales å etablere forkantbeslg ned i takrenne.
Det anbefales å etablere toppbordbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskiers brukstid.
Det anbefales å helbeslå pipe utvendig med beslag for å unngå vanninntrengning.



Det anbefales forkantbeslag ned i takrenne samt toppbordbeslag.



Det anbefales å helbeslå pipe utvendig pga. far6e for vanninntregninger.



Indikasjon på fuktskade nedfor pipe, heltekking av pipe anbefales.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er hovedsaklig oppført i maskinlaft, noe tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel fra byggeårene.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i ca. 2010/11.

Tilstandsrapport

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

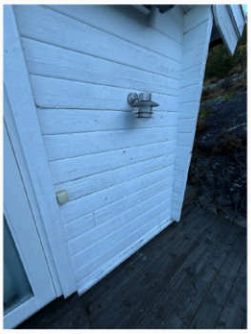
Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Omfattende råteskader i gavlvegg mot syd, nedre bunnstokk mot øst og nord. Råtekskader i bunnstokk mot øst er forårsaket av at terrasse ligger under spalte mot ytterveggen.
Ytterkledning er tidligere behandlet utvendig med linolje noe som medfører til en kjemisk reaksjon og luftbobler i overflatene.
Merk at liggende ytterkledning er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Andre tiltak:

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Ytterkledningen har behov for ytre vedlikehold.

Kostnadsestimat: Over 300 000


Råteskader på gavlvegg mot syd.


Omfattende råteskader i lafteknute.


Råteskader i bunnstokk mot øst.


Råteskader i bunnstokk nord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av type saltak. Merk at bygningen er ment til sommerbruk og takkonstruksjonen er ikke luftet. Merk at dersom bygningen brukes vinterstid må det gjøres tiltak.
Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader. Det er ikke kjent om det er etablert dampsperre i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsbehov av gesimskasse mot øst. Årsaken er trolig manglende forkantbeslag som går ned i takrenne.
Vindskier med vedlikeholdsbehov.
Løst bord i gesimskasse over adkomst.

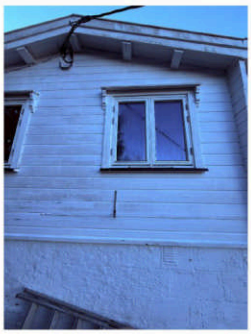
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må forventes en del vedlikeholdsmessige arbeider.



Vedlikeholdshov av gesimskasse mot øst.



Vindskier med vedlikeholdsbehov.



Løst bord i gesimskasse over adkomst.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass av varierende alder fra ca. 1990 tallet og 2012.
Ett vindu med 1-lags glass på soverom ved entre.
Ett vindu med koblet glass i kjeller.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

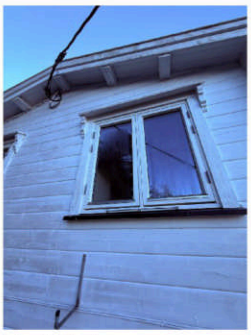
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

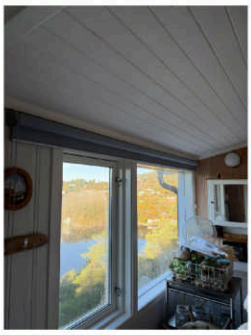
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid.

Tilstandsrapport



Vinduer med ytre vedlikeholdsbehov.



Eldre vindu mot nord med 1-lags glass.



Eldre vindu mot nord med koblet glass.

TG 1 Dører

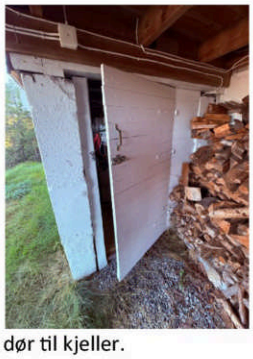
Ytterdør i fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra 2012.
Plassbygget dør i malt tre utførelse til kjeller.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.



Sprekk i dørterskel og noe vedlikeholdsbehov a terskel.



Hovedytterdør.



Enkel plassbygget malt dør til kjeller.

TG 2 Terrassedør

Tilstandsrapport

Heve/skyve terrassedør med isolerglass fra 2012.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

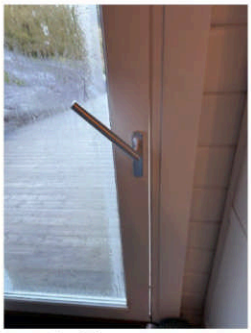
Skjevhet i døren som gjør at døren er vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Skjevhet i døren, justering anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse ved adkomst på ca. 23m². Rekkverk i tre høyde ca. 90cm. Noe enkelt rekkverk med hønsenetting, Terrasse er innglasset med skyvbare dører. Terrasse er overbygget med takkonstruksjon i tre med takplater i plast. Terrassevarmer.
Utgang fra stue til treterrasse på ca. 37m². Rekkverk i tre høyde ca. 90cm.
Terrasser fra ca. 2012.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser er værslitte og fremstår med generelt overflatebehandlings-/vedlikeholdsbehov.

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

Årlig og jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge terrassens brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rekkverket er lavere en dagens krav på 1 meter.



Jevnlig og årlig vedlikehold av terrasser anbefales.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse til terreng fra ca. 2012. Rekkverk kun på den ene siden oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på begge sider i trappeløpet må monteres for å lukke avviket.
Årlig og jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge trappens brukstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det anbefales rekkverk på begge sider i trappeløpet.

TG 3 Utvendige trapper ved adkomst

Utvendige tretrapper ved adkomst oppført i tre fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

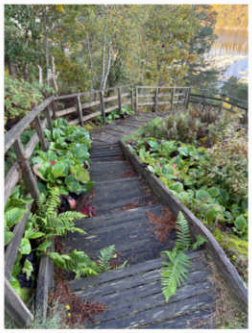
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

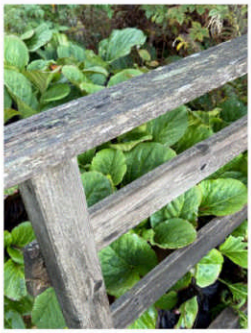
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales full gjennomgang av trapp ved adkomst og råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Trapper veldig glatt når den er våt og det anbefales sikringstiltak slik at det ikke oppstår ulykke.

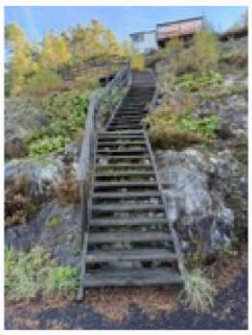
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i trinn.



Råteskader i rekkverk.





TG IU Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong/siporex/Leca. Yttervegger er hovedsaklig oppført i maskinlaft og tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med takpapp.
Bygningen er enkelt oppført og er ment til sommerbruk.
TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige gulv er overflatebehandlet med laminat.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malt maskinlaft, malt trepanel.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malt panel, synlige malte åser, malt trepanel.
Overflater hovedsakelig fra byggeår.
Overflater ble sist overflatebehandlet ca. 2012.
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

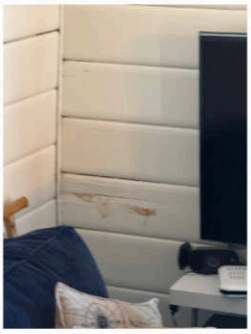
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Gjennomgående råteskade i lafteknute i hjørne stue mot sydøst. Se mer yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





Gjennomgående råteskade i lafteknute mot sydøst.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene.
Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøve kontroll som regel i hovedrom som eksempelvis stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

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 er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det ble foretatt nivellering av gulv i stue, hvor det ble målt et helningsavvik på ca. 15mm. Noe knirk i gulv ble registrert.
Råteskade avdekket i etasjeskille mot sydøst, har sammenheng med råteskade i lafteknute yttervegg. Merk at terrasse er bygget helt inntil. Yttervgg i dette området som er en medvirkende faktor for skadene.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Utbedringer og utskiftninger av i råteskader i etasjeskille mot sydøst anbefales utbedret i sammenheng med yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Skader i etasjeskille i dette området. Utbedringer må forventes.

TG 2 Radon

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

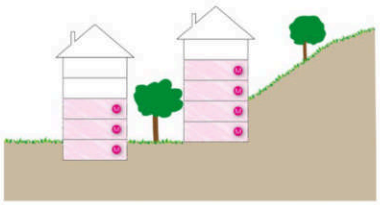
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Merk at estimat er for innhenting av radontest som erfaringsmessig utføres vinterstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bor du i leilighet med bakkekontakt eller i leilighet i etasjen over dette, bør du måle radon. På figuren er de leilighetene som bør måles markert med M. Dersom et borettslag/sameie eller annen eier av en boligblokk ønsker å foreta radonmåling i blokken som helhet bør leiligheter med bakkekontakt måles og et utvalg leiligheter i øvrige etasjer. Illustrasjon: Inger Nergaard, DSA.

Illustrasjon hentet fra Inger Nergaard, DSA.
Og viser hvor man skal foreta målinger, merket med rosa M

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra byggeåret. Teglsteinspipe fra byggeåret.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å sette inn stålrør i pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedovn i stue.



Eldre teglsteinspipe fra byggeåret.

TG 3 Krypkjeller

Det er krypkjeller under bygningen. Det er skrånende fjell inn i krypkjeller.

Kontrollen av krypkjeller er basert på stedvise stikkprøver i bjelkelaget, samt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale.

Erfaringsmessig ansees krypkjeller som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller.

Det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen, særlig nevnes bunnsviller som er spesielt utsatt for skade. Disse områdene er vanskelig å kontrollere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Tilstandsrapport

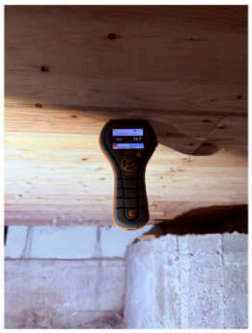
Det er vann i dagen i krypkjeller. Vann følger fjellet naturlig inn i krypkjeller.
Det ble målt en vektprosent på 24,5% i trevirket. Fuktmålingene (vektprosent mellom 22 og 26%) viser at treverket er fuktig. Det er gode vekstvilkår for råtesopp.
Det ble observert noen edderkopper/edderkoppballer i tak. Dette er en indikasjon på for høy luftfuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Skadet treverk må skiftes, se mer info etasjeskille.
Det anbefales fuktreduserende tiltak i krypkjeller. Tiltak ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktreduserende tiltak anbefales.



Dør til krypkjeller i tre



Alt av organiske materialer anbefales fjernet.



Skader i etasjeskille og utskiftninger må forventes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i malt tre utførelse fra byggeåret.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Stedvise justeringer må påregnes.

TG IU Andre innvendige forhold

Maur på sommer og mus om vinter på kjøkkenet. Tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales.
TG vurderes ikke kun til informasjon.

TG IU Fast inventar

- Garderobeskap på hovedsoverom.
- Parabol.
- Utestikk.
- Utelys.
- Manuell markise mot syd.
- Flaggstang. Vedlikeholdsbehov.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra Ikea er utstyrt med kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, malt maskinlaft over benk, 2-kums utslagsvask med ett-greps blandebatteri og kjøkkenventilator. Avsatt plass til hvitevarer i kjøkkeninnredning som kjøleskap og komfyr.
Kjøkkeninnredning fra 2012.
Fritidsboliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

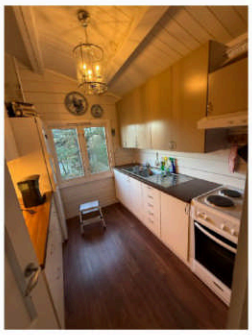
Det ble observert fuktskader/merker på overflater/fronter.
Vannledninger til kjøkken er provisorisk ført ut gjennom yttervegg og er kun ment til sommerbruk.
Det er ikke etablert silikon i overgang benkeplate og vegg, fare for fukt/vann på bakside av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

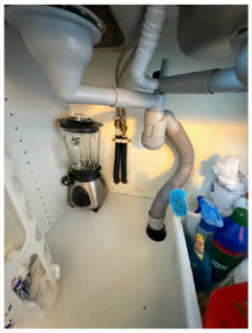
Fronter må stedvis event. fornyes.
Det anbefales å etablere silikon i overgang benkeplate og vegg.

Tilstandsrapport

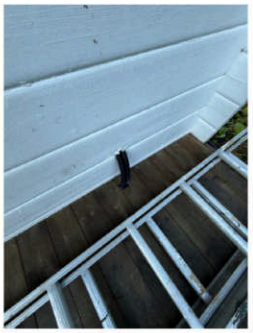




Sårmerker på fronter.



Endetetting på rør i rør system anbefales.



Provisorisk løsning kun ment til sommerbruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator er fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Rengjøring av ventilator anbefales med jevne mellomrom.
Kjøkkenventilator med kort gjenværende brukstid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av type plast rør i rør system.
Stoppekran og vannmåler plassert i teknisk bod under uthus.
Enkelt røropplegg kun ment til sommerbruk fra 2012. Tilførsel vannledning fra uthuset.
Alle vannrør var tømt for sesongen og vann avskrudd befaringsdag.
Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i fritidsboligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er

Tilstandsrapport

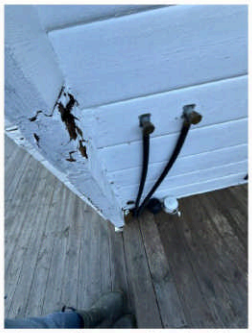
synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

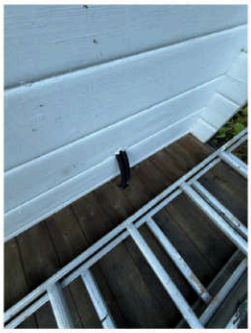
Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Røropplegg til fritidsboligen er med provisoriskutførelse da eier hadde planer på sikt om riving av eksiterende hytte og oppføring av ny fritidsbolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Dagens løsning er funksjonell, men kun men til sommerbruk.


Det er lagt opp vannledninger til utvendig dusj kun ment til sommerbruk.


Provisorisk opplegg for vann til kjøkken kun ment til sommerbruk.

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Avløpsrør i fritidsboligen er fra 2012.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

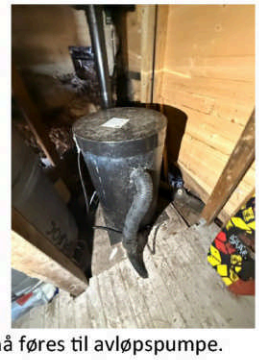
Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Gråvann fra utslagsvask slippes rett ut i terreng, dette er i strid med regelverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gråvann må tilkobles avløpspumpe i kjeller under uthus for å tilfredsstille dagens regelverk. Tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Gråvann fra kjøkken må føres til avløpspumpe.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Stedvise ventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

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.

Undertegnede har ikke foretatt måling av luftgjennomstrømningen, men merk at god ventilasjon er viktig for inneklimaet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

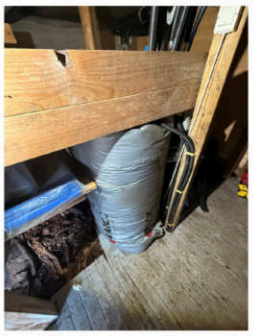
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Ventiler i alle oppholdsrom anbefales etablert for god ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200liter plassert under uthus. Varmtvannsbereder fra 2012.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.



Isolert bereder var tømt og ikke i bruk befaringsdag.

TG IU Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av fritidboligen.
Varmekilder er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.
TG vurderes ikke for dette elementet, kun til informasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert over kjøleskap på kjøkken, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse. El-anlegg i boligen er oppl å være hovedsakelig fra ca. 2012.
Strømtilførsel til boligen via luftstrekk med inntakskabel fra 2022.
El-installasjoner er utført av

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke dokumentasjon. 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 brukstid.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Brannslokningsapparat.
- Røykvarsler. Frakoblet befaringsdag grunnet nedstegning av fritidsbolig for sesongen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Årlig kontroll og under 10 år anbefales.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er oppført på fjell synlig i krypkjeller.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Tilstandsrapport



Fjell følger inn i krypkjeller.

TG IU Drenering

Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Det er ikke etablert drenssystem rundt bygningen.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem rundt boligen.
Merk at vann følger fjellet inn i krypkjeller. Det anbefales at vann ledes ut av krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong/siporex/Leca fra byggeåret.
Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har stedvis behov for ytre vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold av bygningens grunnmur.



Ytre vedlikeholdsbehov av bygningens grunnmur.



Vertikalriss i grunnmuren og ytre vedlikeholdsbehov.

TG 3 Forstøtningsmurer

Utvendig støttemur i naturstein. Støttemur fra byggeåret.
Generelt om sikring av støttemur TEK 17 §8-3:
1. Nivåforskjeller på mer enn 3 meter må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges.
2. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Andre tiltak:
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Deler av støttemuren har rast ut, rekkverk må etableres.

TG 3 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot vest og mot bygningene.
Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Overvann følger fjellet inn i krypkjeller.

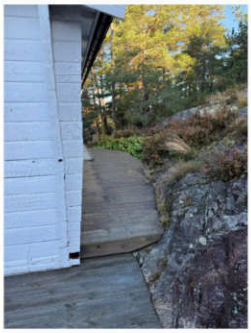
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer og vann anbefales ledes ut av krypkjeller. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere undersøkelser og avklare eventuelle tiltak og omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann i dagen i krypkjeller anbefales ledes ut.



Vann ledes mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat borevann via Ytre Hallangspollen vann- og avløpslag. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Privat avløp via Ytre Hallangspollen vann- og avløpslag. LPS trykkavløpssystem med pumpe plassert i kjeller/teknisk bod under uthus. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Viken Pumpeservice AS har byttet styringsskap til LPS pumpesystemet. Utført i 2022.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.
TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

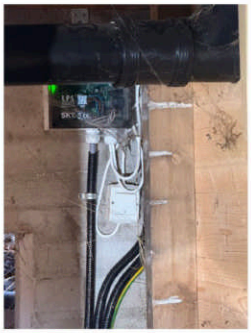
Merk at gråvann fra kjøkken i fritidsboligen går rett ut i terreng som er i strid med regelverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gråvann fra kjøkken i fritidsboligen må føres til trykkavløpspumpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


LPS trykkavløpspumpe i teknisk bod kjeller uthus.


Styringspanel i teknisk bod kjeller uthus.

TG IU Andre tomteforhold

Eiendommen er kupert og sterkt skrånende mot vest. Adkomst via utvendig tretrapp i terreng.
Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.


Sterkt skrånede tomt.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Innredet uthus.

Byggeår
2012

Kommentar
Iht. hjemmelshaver.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er av type byggesett fundamentert med tre/betongpilarer. Gulvkonstruksjon i tre med stubbeloft. Yttervegger er oppført i maskinlaft og enkle trevegger med panel i kjeller. Takkonstruksjon av type saltak tekket med takplater (2022). Ytterdører i malt tre med glassfelt og vinduer med isolerglass. Plassbygget dør til teknisk bod kjeller. Gulv i teknisk bod er av type terrassegulv. Bygningen er todelt. Det er hems over deler av 1. etg. med adkomst via bratt skipstrapp fra rom med kjøkken. Utelys.

Gulv er belagt med belegg, vegger er kledd med trepanel og tak kledd med panel med synlige åser.

Kjøkkeninnredning fra Ikea utstyrt med utslagsvask, heltre benkeplate med 2-greps bl. batteri, tre panel over benk og ventilator. Avsatt plass til kjøleskap.

Dusjrom er utstyrt med baderomsinnredning med 2 servanter og 2 ett greps bl. batterier, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Tilstøtende wc rom er utstyrt med gulvstående toalett. Sikringsskap er plassert på wc rom utstyrt med automatsikringer.
Merk at det er vindu i våtsonen, kun videre bruk med lukket dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk.
Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og det må benyttes deretter.
Lufting av kloakk er ført på yttervegg mot syd.

Teknisk bod i kjeller utstyrt med LPS trykkavløpspumpe og styringspanel. Varmtvannsbereder.

Tre terrasse på utsiden mot øst ved adkomst på ca. 6m².

Bygningen ble oppført i egenregi av eier, taktekking som takplater ble lagt i 2022.
Noen stubbeloftsplater i tak kjeller må utbedres.
Nedløpsrør mot sydøst må festes, løst klammer. Det er ikke etablert takrenner og nedløp mot vest.
Det anbefales å etablere snøfangere på tak.
Rekkverk er under dagens krav på 1m, for stor åpning mellom liggende spiler. Bedre sikring av rekkverk anbefales.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/43 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert utifra hva som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning, standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ytre Hallangspollen 99 ,1449 DRØBAK 46 m² 1957 2 sov	29-05-2022	6 950 000	**6 000 000**		6 000 000	**130 435**
2	Segelckekleiva 6 ,1449 DRØBAK 38 m² 1955 0 sov	08-07-2024	4 250 000	**4 200 000**		4 200 000	**110 526**
3	Ytre Hallangspollen 92 ,1449 DRØBAK 45 m² 1970 2 sov	24-04-2022	3 200 000	**4 120 000**		4 120 000	**91 556**
4	Segelcke Strandvei 19 ,1449 DRØBAK 66 m² 1964 2 sov	03-05-2021	4 550 000	**5 250 000**		5 250 000	**79 545**
5	Segelcke Strandvei 17 ,1449 DRØBAK 59 m² 1981 2 sov	01-05-2023	4 800 000	**4 650 000**		4 650 000	**78 814**
6	Ytre Hallangspollen 92 ,1449 DRØBAK 45 m² 1970 2 sov	23-08-2021	3 000 000	**3 070 000**		3 070 000	**68 222**
7	Ytre Hallangspollen 43 ,1449 DRØBAK 56 m² 1976 2 sov	20-06-2025	3 200 000	**3 450 000**		3 450 000	**61 607**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Bygningsforsikring. Iht. eier.	Kr.		8 000
Strøm. Stipulerte ca. årlige beløp. Avhenger av strømforbruk. Iht. eier.	Kr.		5 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulerte ca. årlige beløp.	Kr.		30 000
Kommunale avgifter. Sommerrenovasjon. Iht. eier.	Kr.		1 694
Ytre Hallangspollen Vann- og Avløpslag SA. Øker noe årlig. Iht. eier.	Kr.		11 040
Eiendomsskatt iht. eier. Øker noe fra år til år.	Kr.		906
Årlig avgift Ytre Hallangspollen Vel som drifter veier.	Kr.		500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**57 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 510 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**800 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 400 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

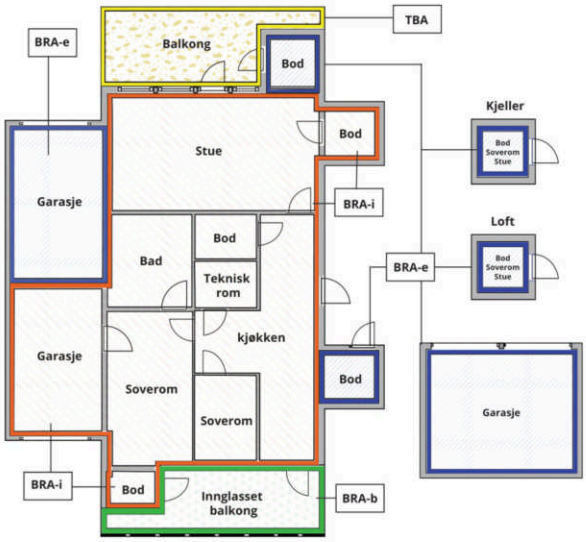
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Krypkjeller							
Kjeller						8	8
1. etasje	43		23	66	37		66
SUM	**43**		**23**		**37**	**8**	**74**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
Kjeller			
1. etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		

Kommentar

Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur mot syd under terrasse. Ikke målbart areal.
Kjeller. Utvendig adkomst via dør under terrasse. Gulvflate ble målt til ca. 8m² (ALH). Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde under 1,90m. Takhøyde ble målt til ca. 1,72m.
Takhøyde i 1. etasje mønt tak ble målt til ca. 2,29-2,91m. Merk at det er nivåforskjell på gulv mellom entre og stue.

Arealene er oppmålt på stedet og iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse og (BRA-b) overbygget innglasset terrasse som er oppgitt i ca. areal. Merk at terrasse henger sammen med terrasse ved adkomst til uthuset. Terrasse og gangbro til uthuset er ikke medtatt i arealet som er veldig ca. oppmålt da terrasse er tilliggende fjell. Overbygget terrasse med skyvedører ved adkomst ble målt til ca. 23m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier oppl. om at det ikke foreligger tegninger ved forespørsel Frogn Kommune. Det er derfor ikke mulig å utføre en lovlighetsvurdering av bygningene på eiendommen og ytterligger undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at rom definert som soverom tilbygg vest ikke tilfredsstiller byggeforskriftens anbefaling til rom for varig opphold pga. størrelse. Rom er likevel medtatt i P-rom iht. målereglene.
Bruksnavn: Parsell 23
Bygningsstatus: Fritidsbygg og uthus tatt i bruk
Eiendom etablert: 22.09.1953. Sist omsatt: 22.06.2021
Oppl. iht. eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht. registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen. Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje		5		5	
1. etasje		21		21	6
Hems					
SUM		**26**			**6**
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje		Teknisk bod	
1. etasje		Kjøkken/oppholdsrom, bad/vaskerom/wc	
Hems			

Kommentar

Utvendig adkomst fra vest til teknisk bod kjelleretasje.
1. etasje. Mønt tak i del mot nord ble målt tkil ca. 2,60-3,51m. Takhøyde i del mot syd ble målt til ca. 2,10-2,24m. Bygningens 1. etg. er todelt hvorav del mot syd er på ca. 9m² og del mot nord ca. 12m².
Hems med adkomst via bratt skipstrapp fra rom definert som kjøkken/oppholdsrom.

Arealene er oppmålt på stedet og iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse rett på utsiden ved adkomst 1. etg. som er oppgitt i ca. areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	43	0
Uthus	0	26

Kommentar

Fritidsbolig

Merk at rom definert som soverom ved entre er på ca. 4,4m². Rommets størrelse er ikke optimalt.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard da dette er et krav iht. avhendingsloven.

Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Uthus

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom. Merk at bygningen ikke er godkjent for rom for varig opphold da bygningen opprinnelig er oppført som uthus.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Erik Slæperud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	63	106		0	2014 m²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK

Hjemmelshaver

Line Piroska Minster 1/2
Harald Olsen 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et landlig, populært hytteområde i Ytre Hallangspollen i Frogn kommune ca. 3 km fra Drøbak sentrum. Fritidsboligen er beliggende vest vendt med gode sol/lys forhold og med utsikt utover ytre Hallangspollen, båthavn og utsikt mot Oscarsborg festning. Kort vei til badestrand og turterreng. Barneskole, barnehage og matvarebutikk på Heer. Øvrige servicetilbud på handlesenteret Amfi Drøbak City og i Drøbak sentrum.

Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei som driftes av vellet.

Tilknytning vann

Privat borevann via Ytre Hallangspollen vann- og avløpslag. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Tilknytning avløp

Privat avløp via Ytre Hallangspollen vann- og avløpslag. LPS trykkavløpssystem med pumpe plassert i kjeller under uthus. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Merk at gråvann fra kjøkken går rett ut i terreng.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan KPLAN2023. Oppl. iht. Origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 2 014m² og er beliggende i et kupert/bratt skrånende terreng hellende mot vest. Eiendommen er bestående for det meste av naturtomt med noe plenareal, støttemur, trapper i terreng. Trappeadkomst fra adkomstvei. Iht. eier er det 4 stk biloppstillingsplass nede ved veien delvis på egen eiendom iht. stedets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det er asfaltert privat helårs Vel vei i området. Veiavgift er ca kr. 2 000,- pr. år og det må påregnes dugnadsplikt.
Iht. eier medfølger det tinglyst båtplass bredde 3m.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 075 920	2025	Skattetakst iht. melding og takst og eiendomsskatt for 2025. Skattetakst er en politisk bestemt takst som grunnlag for kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi	År	Kommentar
196 260	2024	Formuesverdi iht. eier. Merk at formue verdien er noe lav.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
2 450 000	2021	Skifteoppgjør	Oppl. iht. eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF	930228	Fullverdi		4 500

Kommentar
Bygningsforsikring fritidsbolig og uthus (eget avtale nr. 1777220). Innboforsikring kommer i tillegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Origo planinnsyn	07.10.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Eiers oppl.			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Tegninger nytt prosjekt med rammetillatelse.	01.12.2024		Fremvist		Nei
Utfylt eiers egenerklæring.	13.10.2025		Innhentet		Nei
Rammetillatelse.	19.06.2023	Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Skisse/tegning på rammetillatelse vedlagt på side 38.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KQ3409

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



B	UTHUS JUSTERT	3.102.2025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	3.601.2025	LS	SK
Rev	Endret etter	Dato	Sign	Kontr

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅL ESTOK: 1:100
FORMAT: A3
PROSJEKTNUMMER:
TEGN: LS
KONTROLL: SK

TYPE TEGNING
Fasade øst og vest
FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER: **A40-03**
REV: B
DATO OPPRETTET: 01.12.2024

KILE STOKHOLM

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Piroska Minster	Harald Olsen

Gateadresse
Ytre Hallangspollen 94

Poststed	Postnr
DRØBAK	1449

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF Forsikring

Polise/avtalenr.: 930228

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

Beskrivelse: Råteskader på bygning. Se rapport fra takstmann. Hytta har ikke baderom

Document reference: 24260130

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskader på fasade. Se takstrapport.

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

Beskrivelse: Gammel teglsteinspipe. Se takstrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kommer inn småkryp på kjøkkenet som maur på sommer havlvåret og mus på vinterhalvåret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse og trapper på eiendommen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260130

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, se takstrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260130

Tilleggskommentar

Det er oppført et anneks i 2011 på 21 m2 som inneholder bad og toalett og et bod rom. Det er ingen fukt eller råteskader tilknyttet baderommet. Se takstrapport.

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: 24260130

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Minster	c5433a99f9ebe88d75ee164d58edc4433d852a1e	15.04.2026 09:30:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Olsen	1e2da342300e77eceb199c258657e87c47b1016d	12.04.2026 12:29:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260130

→ 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

enova

Energiattest



Adresse	
Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281130**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149284419**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **106**
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 **1953**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **1,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
1 786,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
1 889,90 kWh/m²	**1 890 kWh**



Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK

Detaljering

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

Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

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: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

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

enova

Energiattest



Adresse **Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281135**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300087708**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **106**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **2011**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **21,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **1,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **389,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **419,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **420 kWh**



Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK

Detaljering

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

Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

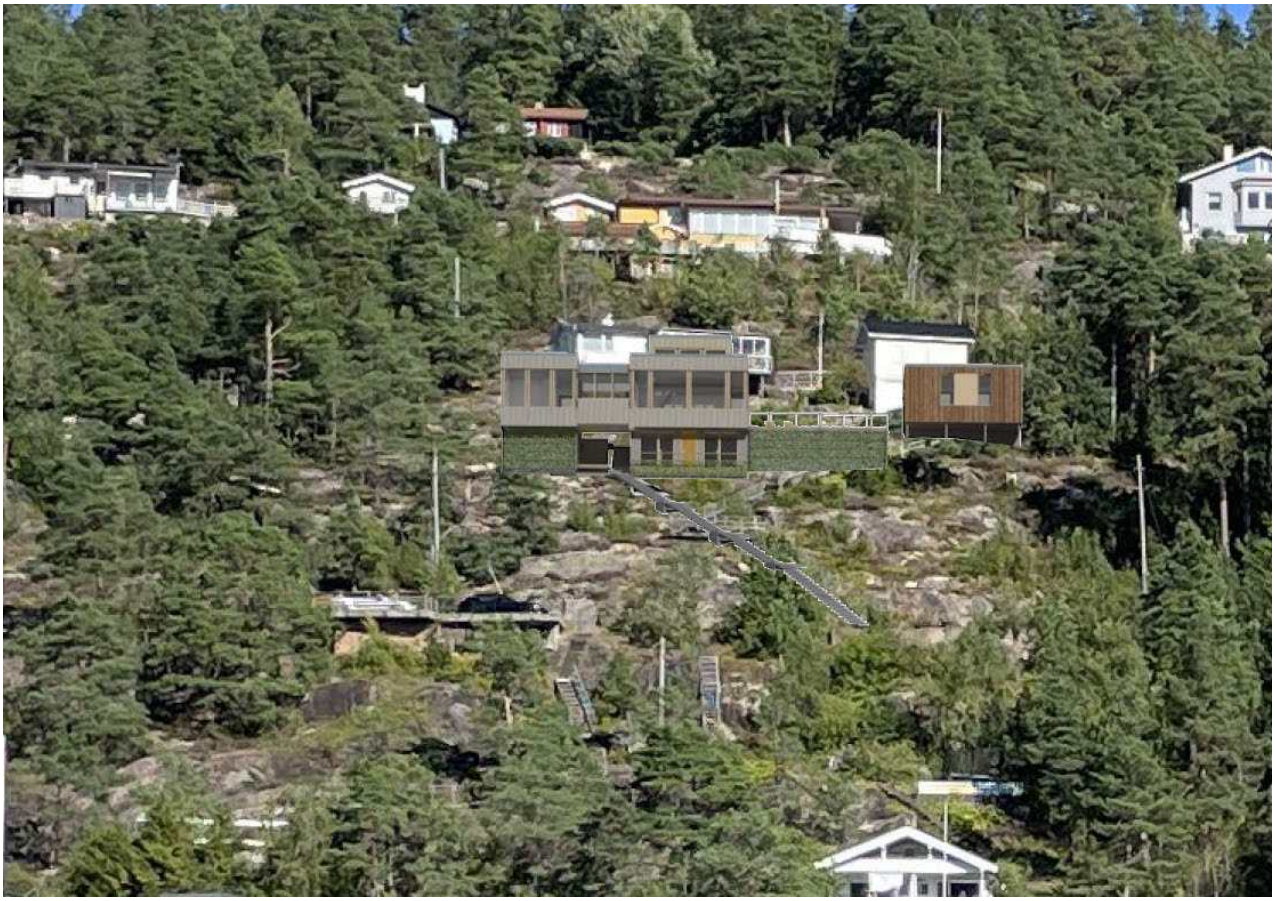
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

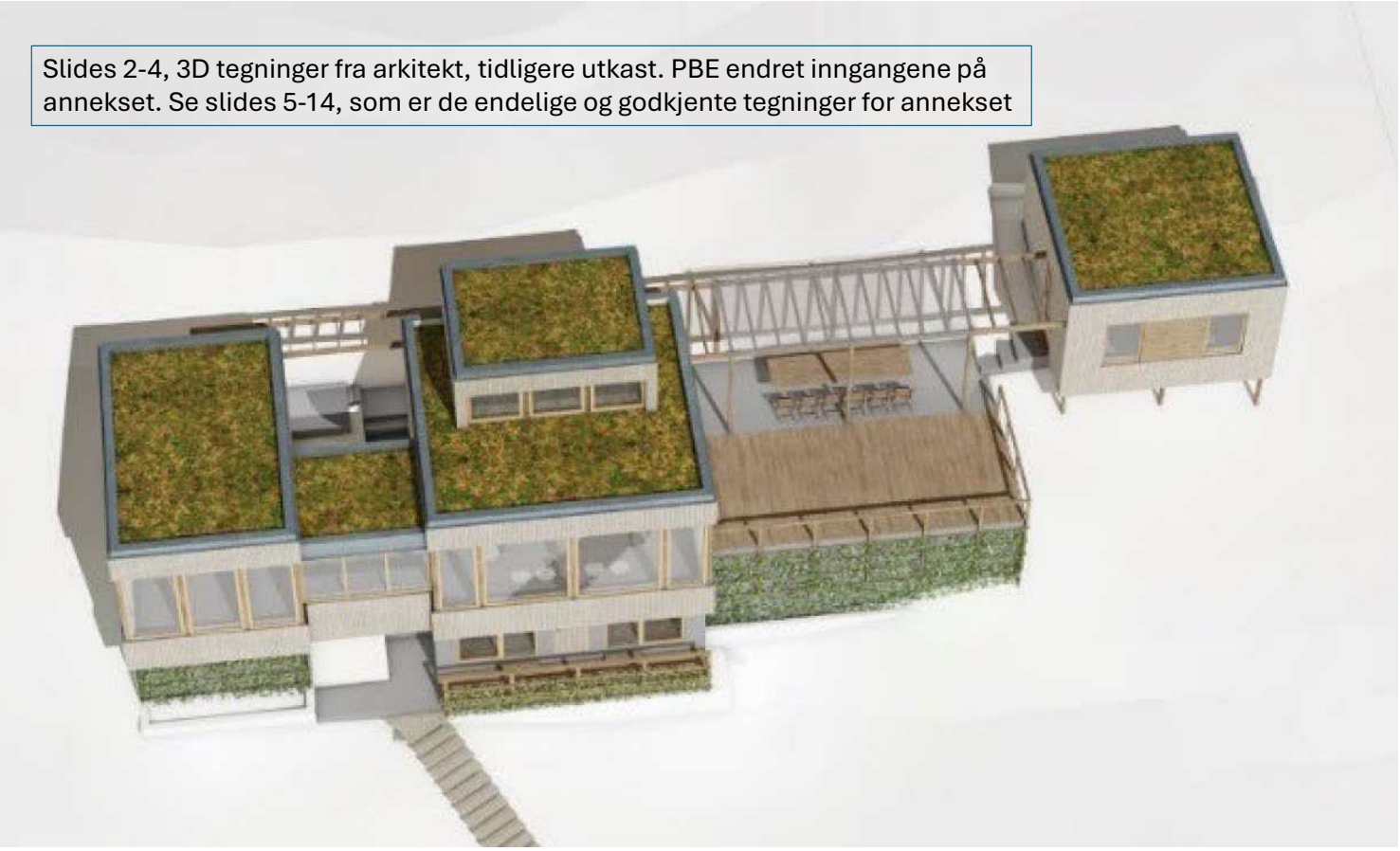
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

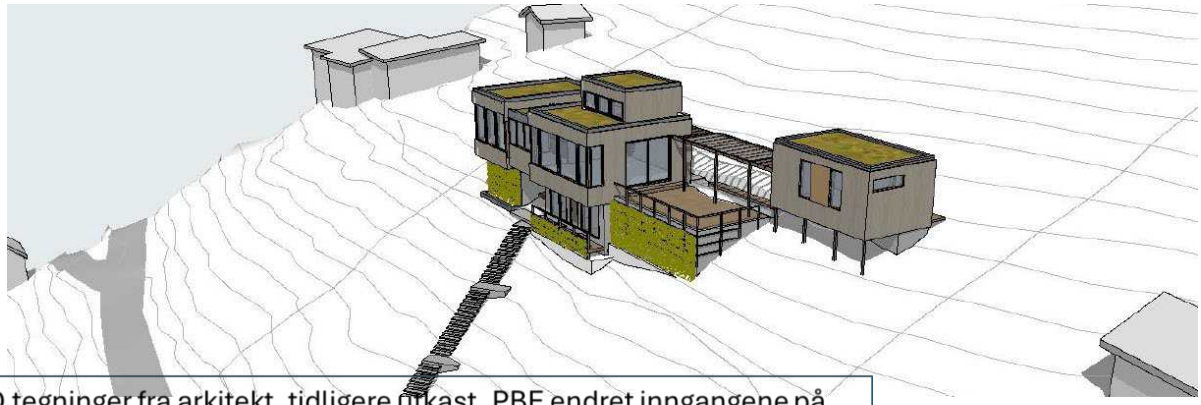
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

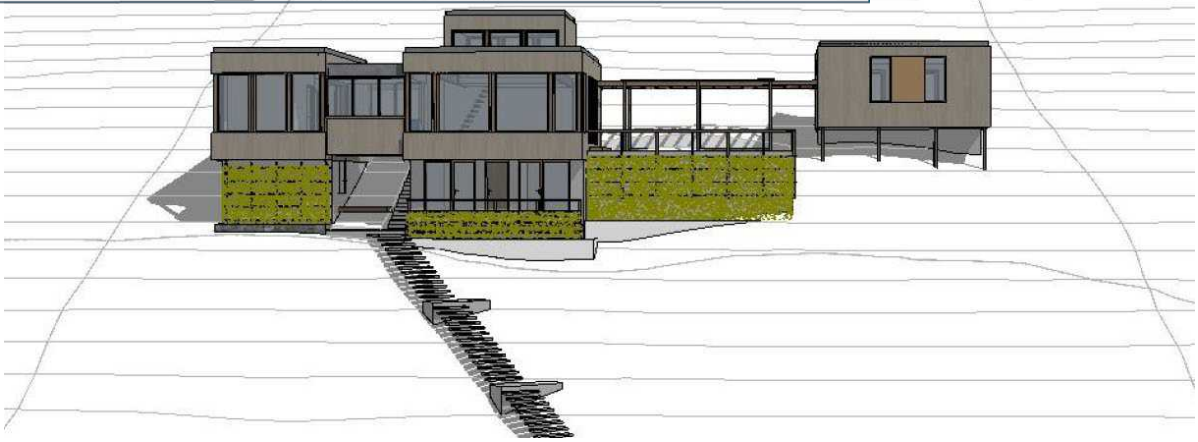
https://www.enova.no



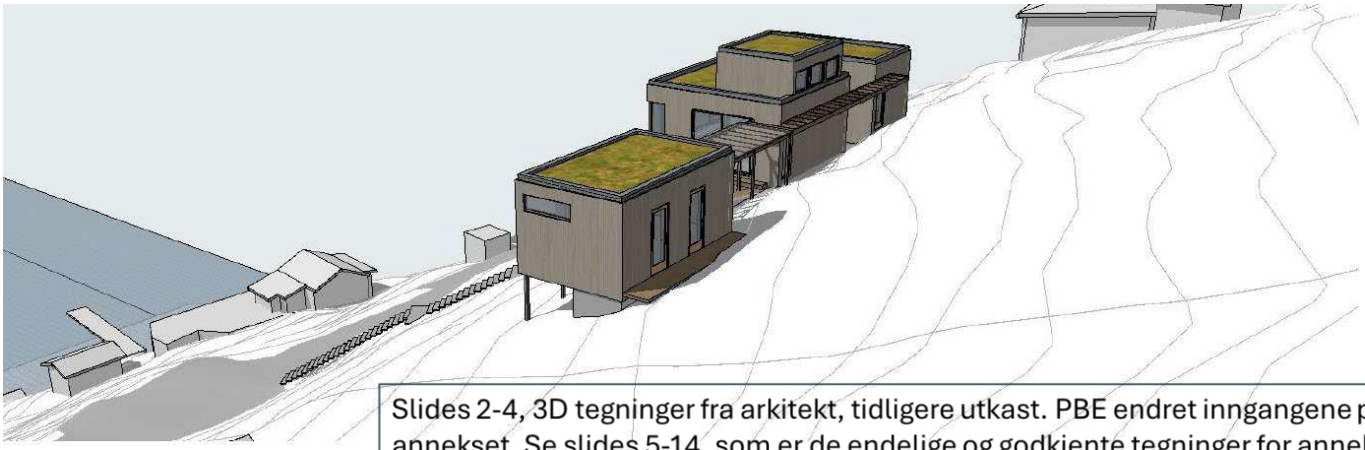
Slides 2-4, 3D tegninger fra arkitekt, tidligere utkast. PBE endret inngangene på annekset. Se slides 5-14, som er de endelige og godkjente tegninger for annekset





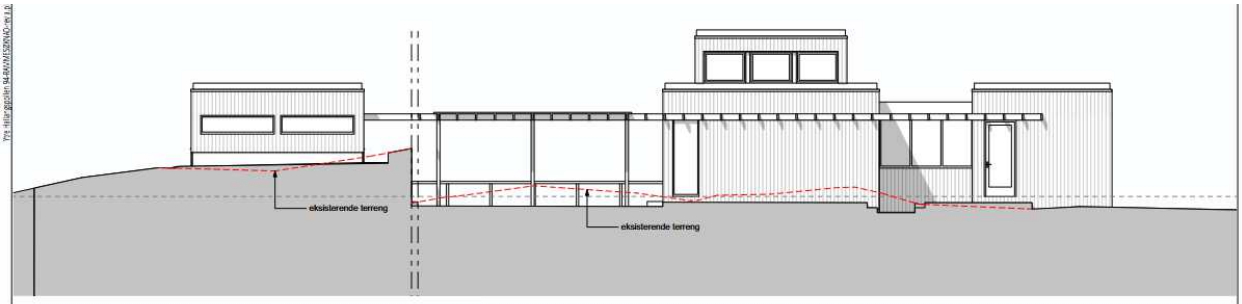


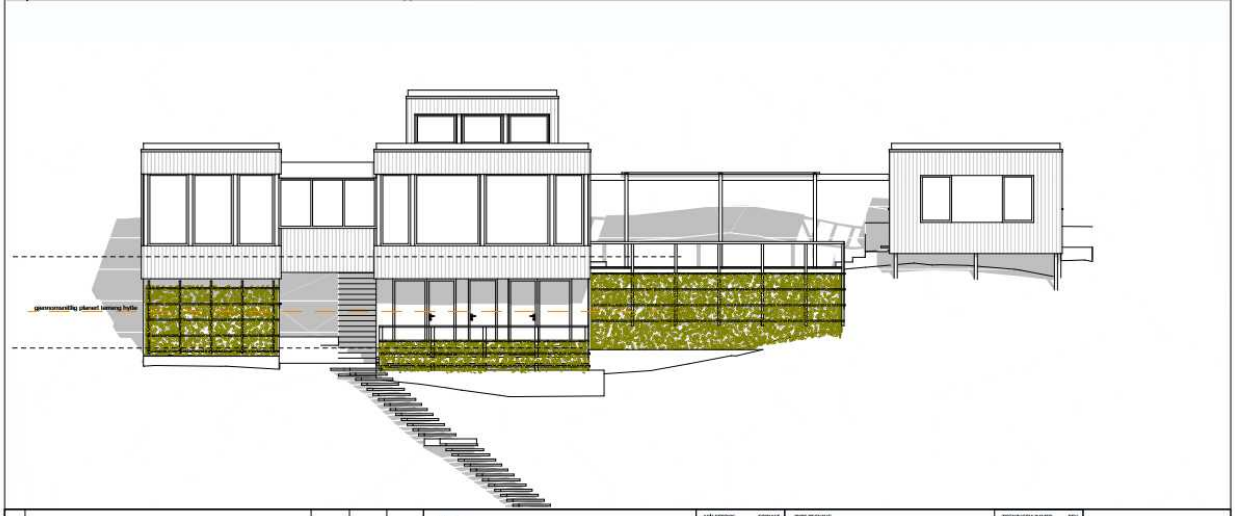
Slides 2-4, 3D tegninger fra arkitekt, tidligere utkast. PBE endret inngangene på annekset. Se slides 5-14, som er de endelige og godkjente tegninger for annekset



Slides 2-4, 3D tegninger fra arkitekt, tidligere utkast. PBE endret inngangene på annekset. Se slides 5-14, som er de endelige og godkjente tegninger for annekset







Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

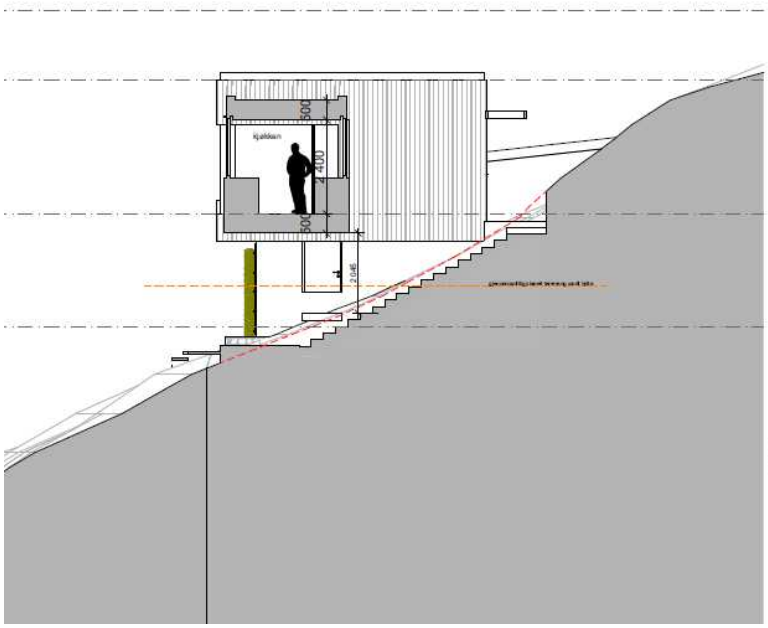
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
PROSJEKTNUMMER:
SIGN: LS
KONTROLL: SK

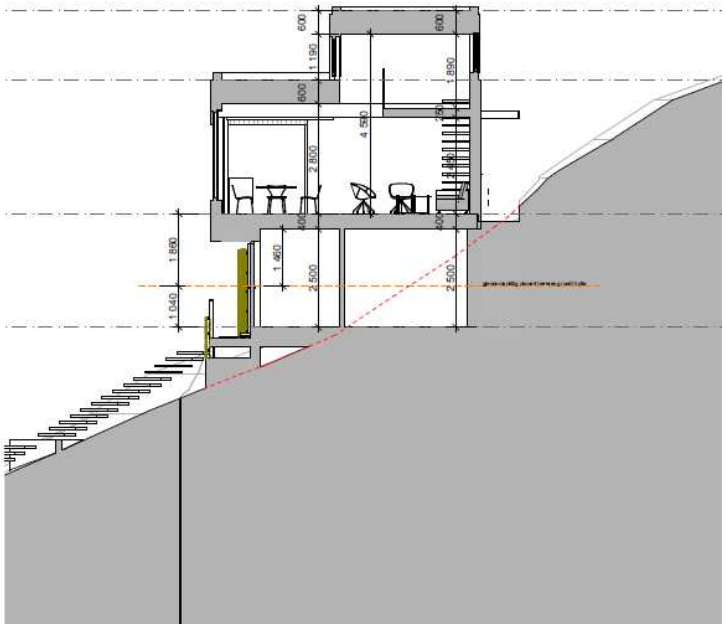
TYPE TEGNING
Fasade øst og vest

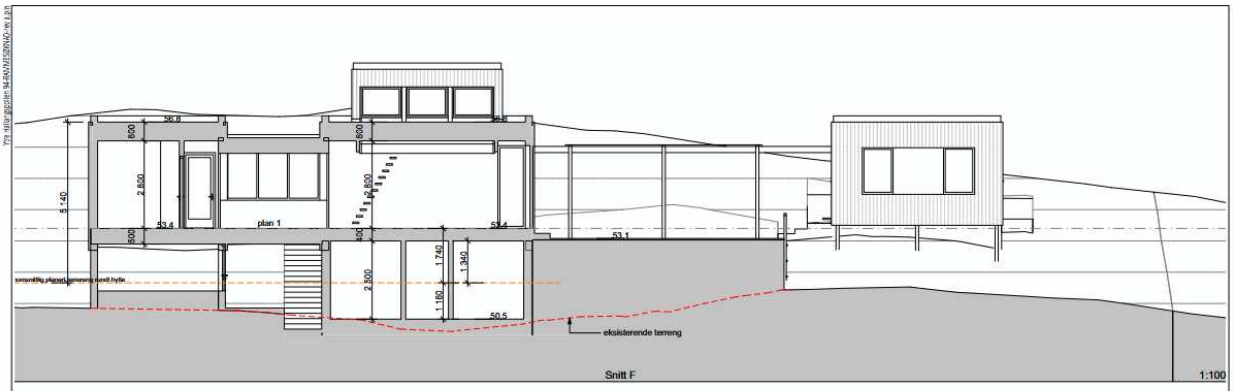
FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

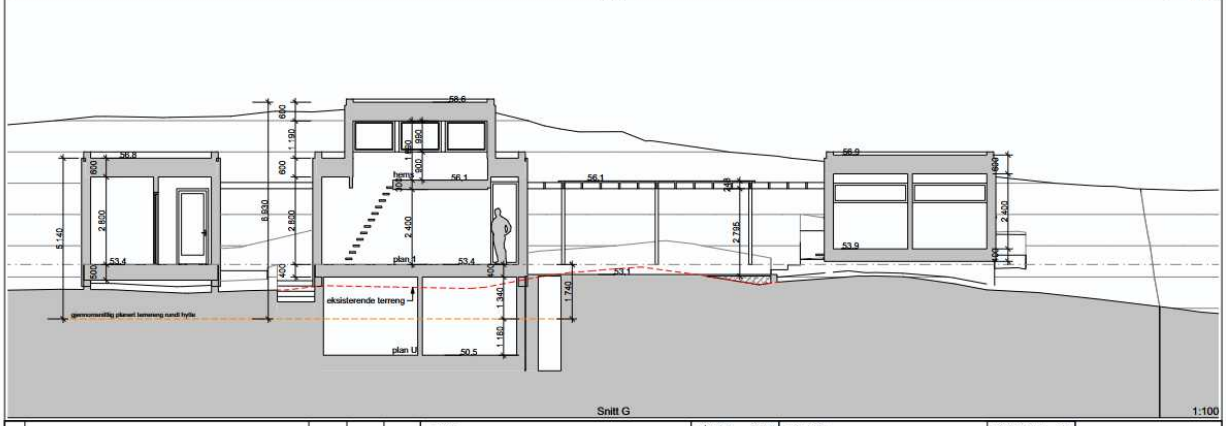
TEGNINGSNUMMER: **A40-03**
REV: B
DATO OPPRETTET: 01.12.2024

KILE STOKHOLM


300
400
300
2.046


600
1.190
600
1.890
600
4.580
2.800
400
400
1.890
1.460
2.500
1.040
2.500





B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

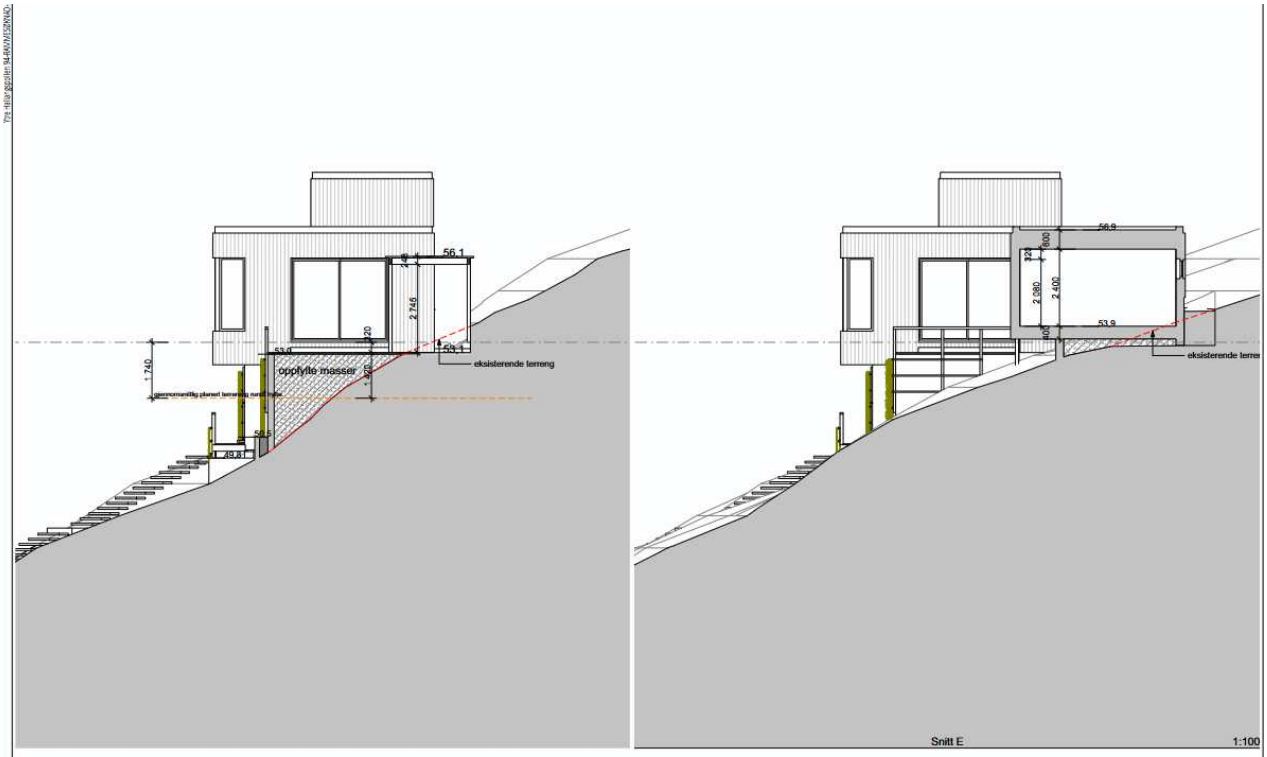
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING
Snitt F og G
FASE SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER A30-04 | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Ole Vedelsks Allmenning 41, N-3044 Drammen, T. +47 32 83 00 00, post@kile-stokholm.no



Snitt E 1:100

B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING
Snitt D og E

FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER **A30-03** | REV. B

DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM

Ytre-Hallangspollen 94-NN/N15



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

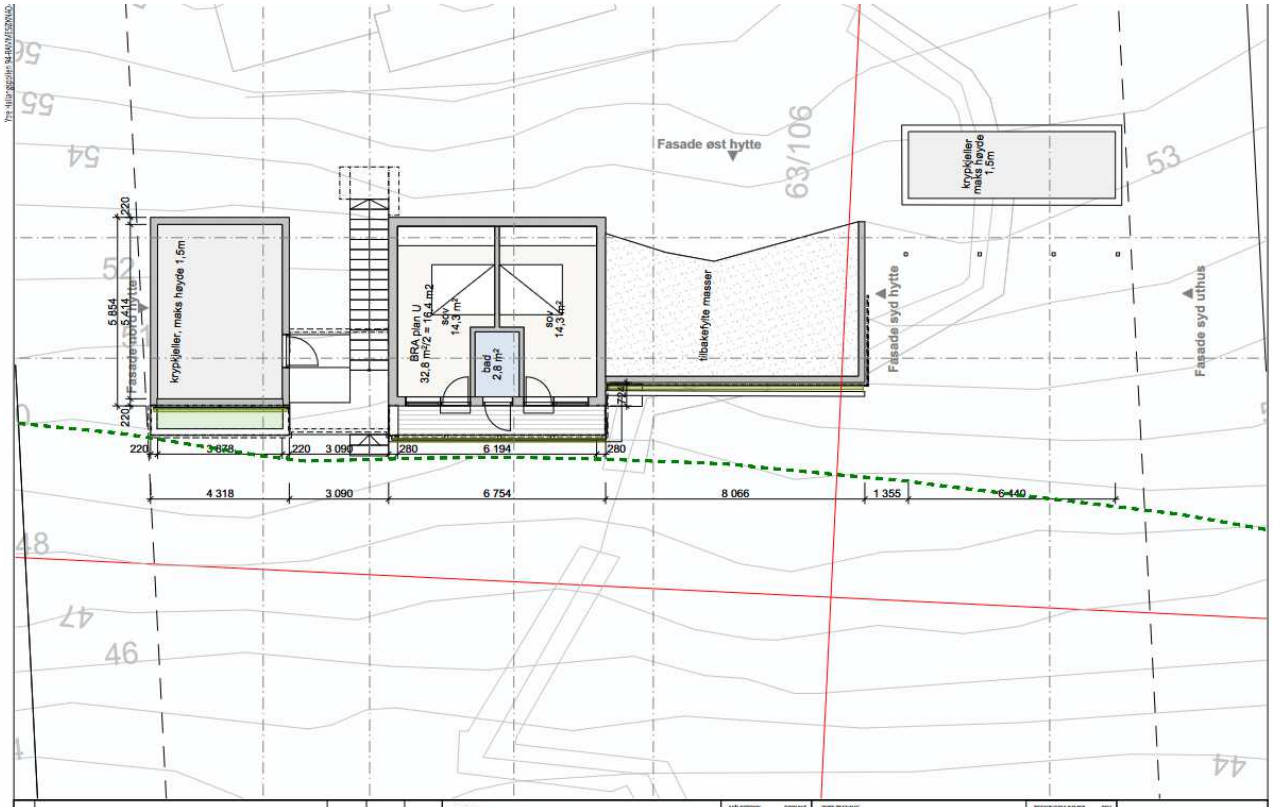
MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING
Fasade sør

FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER **A40-02** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, Ve. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no



B	ENDRING AV UTVENDIG TRAPP FJERNET	18022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

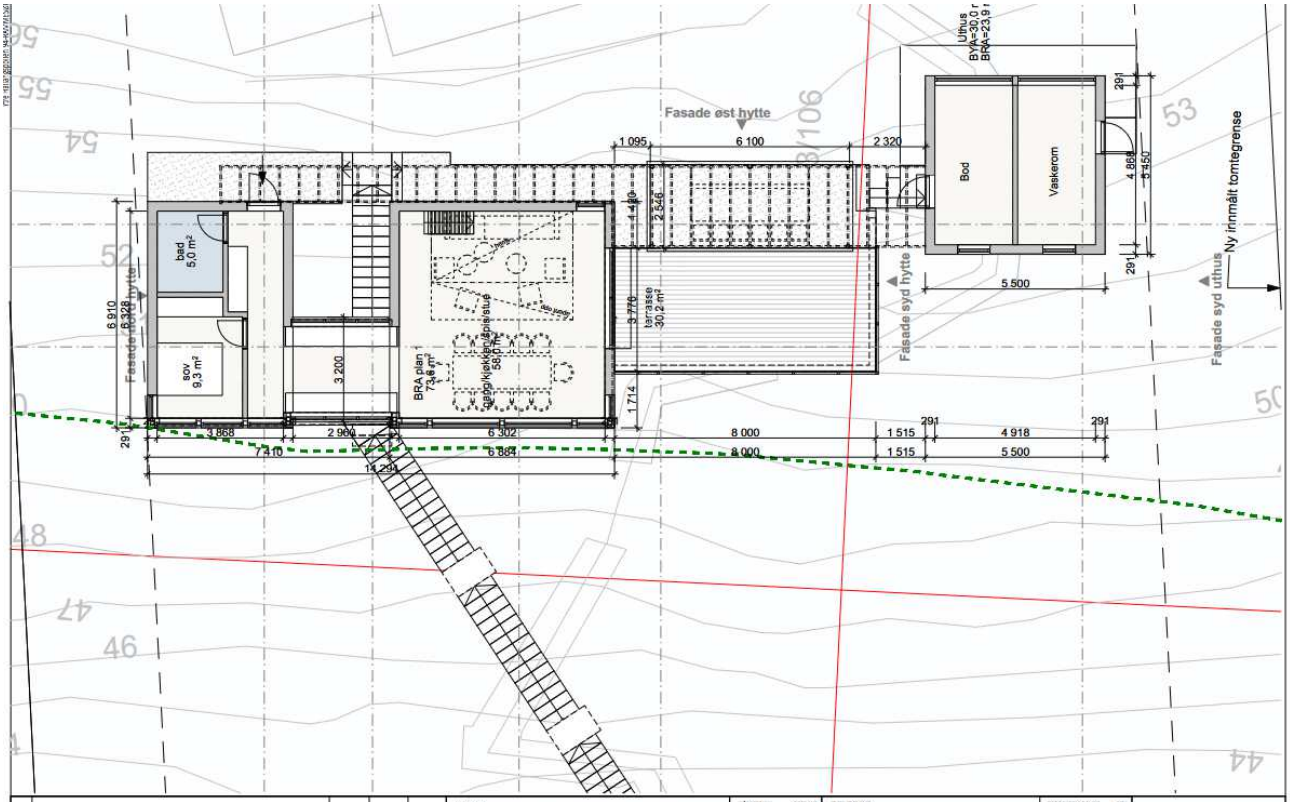
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK: 1:100 | FORMAT: A3
PROSJEKTNUMMER:
SIGN: LS | KONTROLL: SK

TYPE TEGNING: **Plan U**
FASE: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

TEGNINGSNUMMER: A20-01 | REV: B
DATO OPPRETTET: 01.12.2024

KILE STOKHOLM



B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

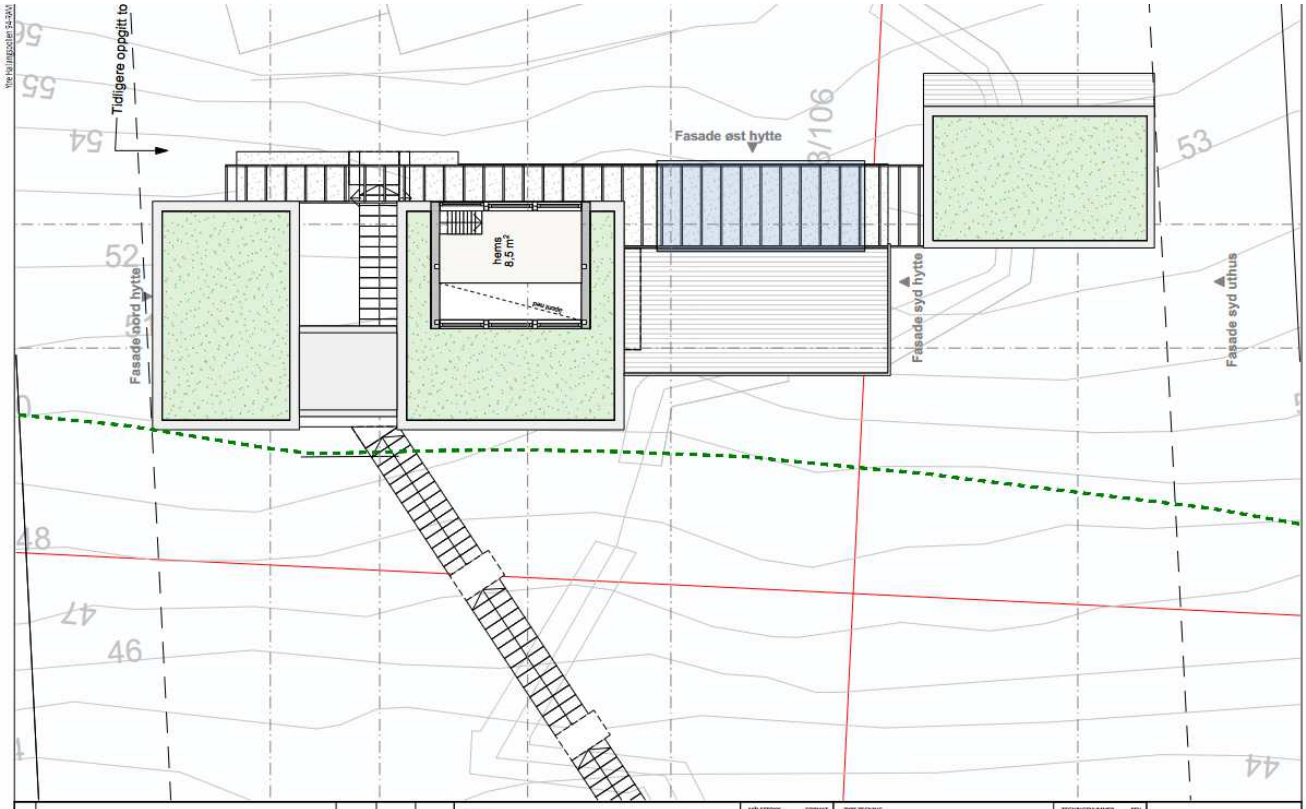
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING
Plan 1
FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER A20-02 | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM



A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

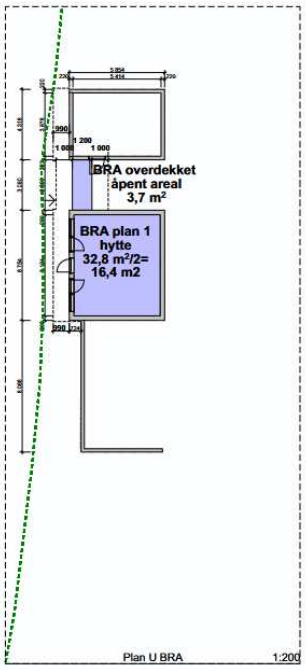
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

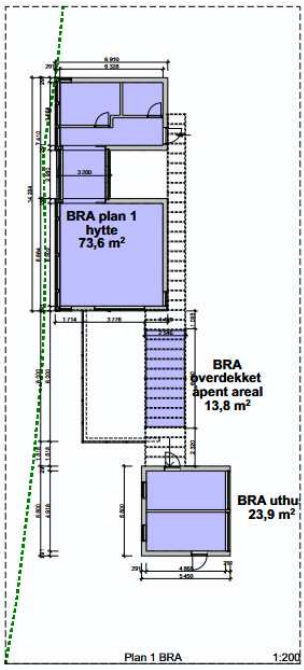
MÅLESTOKK: **1:100** FORMAT: **A3**
PROSJEKTNUMMER:
SIGN: **LS** KONTROLL: **SK**

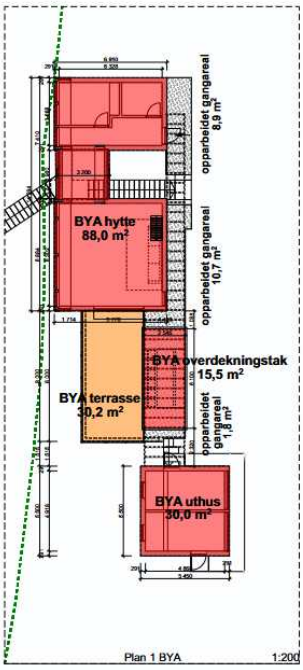
TYPE TEGNING: **Plan hems**
FASE: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

TEGNINGSNUMMER: **A20-03** REV:
DATO OPPRETTET: **01.12.2024**

KILE STOKHOLM







Tomtestørrelse:	2013,5
BRA hytte	
Plan U	16,4
Plan 1	73,6
Sum	90
BRA overdekket åpent areal	
Plan U	3,7
Plan 1	13,8
Sum	17,5
BRA uthus	23,7
BYA	
Hytte	88
Terrasse	30,2
Overdekningstak	15,5
Uthus	30
Parkering	18
Sum	181,7

BYA%= 2013,5 x X = 181,7
X=9 %

Opparbeidet gangareal som ikke inngår i BYA:	8,9
	10,7
	1,6
	21,2

B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

PROSJEKT: **Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte**
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK: 1:200 FORMAT: A3
PROSJEKTNUMMER:
SIGN: LS KONTROLL: SK

TYPE TEGNING: **Arealer**
FASE: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER: **A20-04** REV: B
DATO OPPRETTET: 01.12.2024

KILE STOKHOLM

Frogn kommune

Situasjonskart

Eiendom: 63/106
Adresse: Ytre Hallangspollen 94
Dato: 12.12.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



Ytre Hallangspollen 94

AVSTAND TIL SJØ

116 m

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km
- 60 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Matkroken Drøbak	6 min
Kiwi Ullerudsletta	8 min

AVSTAND TIL BYER

Drøbak	6 min
Ski	29 min
Moss	34 min
Oslo	43 min

AKTIVITETER

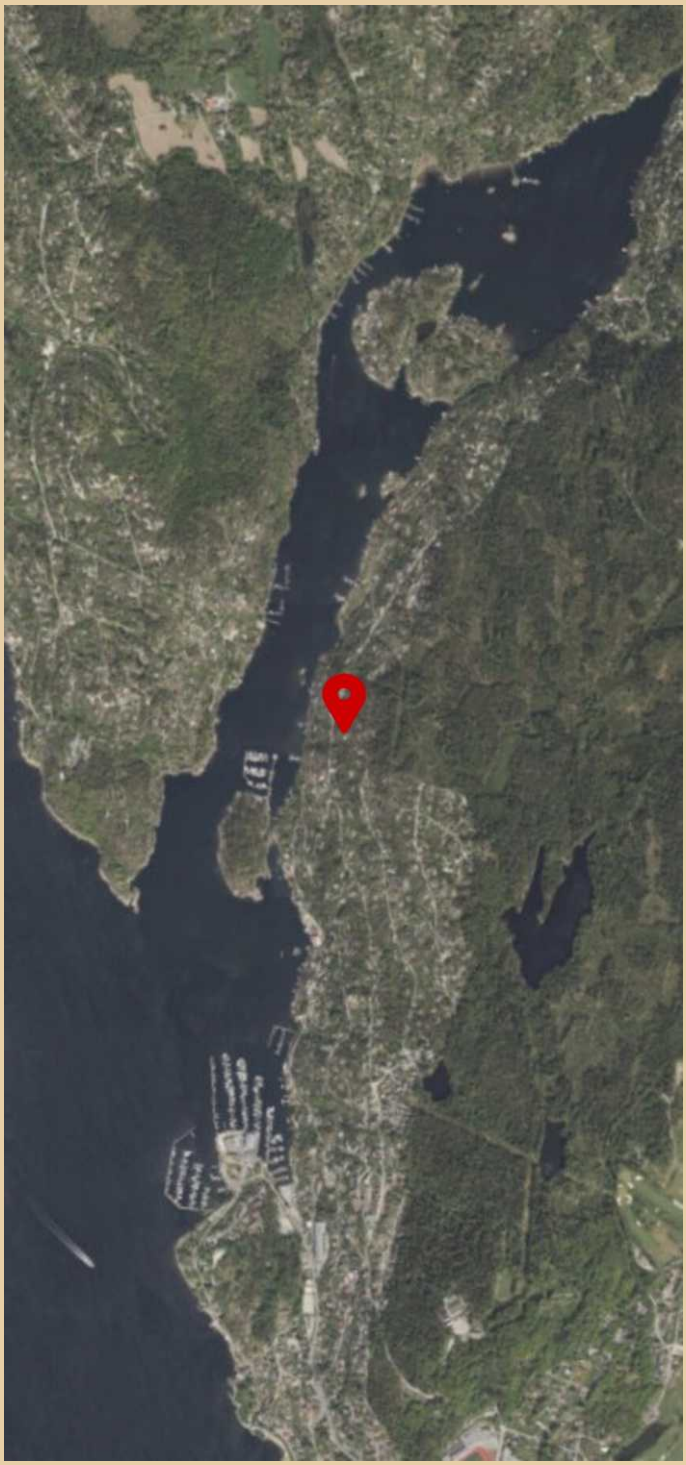
Sagajordet-Fotballbane	4 min
Bølgen bad/Frognhallen	5 min
Seiersten Idrettspark	5 min
Drøbak - Badeparken, sandvolleyballbane	6 min
Drøbak barneskole	6 min
Ullerud fotballbaner	8 min
Heer barneskole	9 min
Dyreløkkåsen Ballbinge	10 min

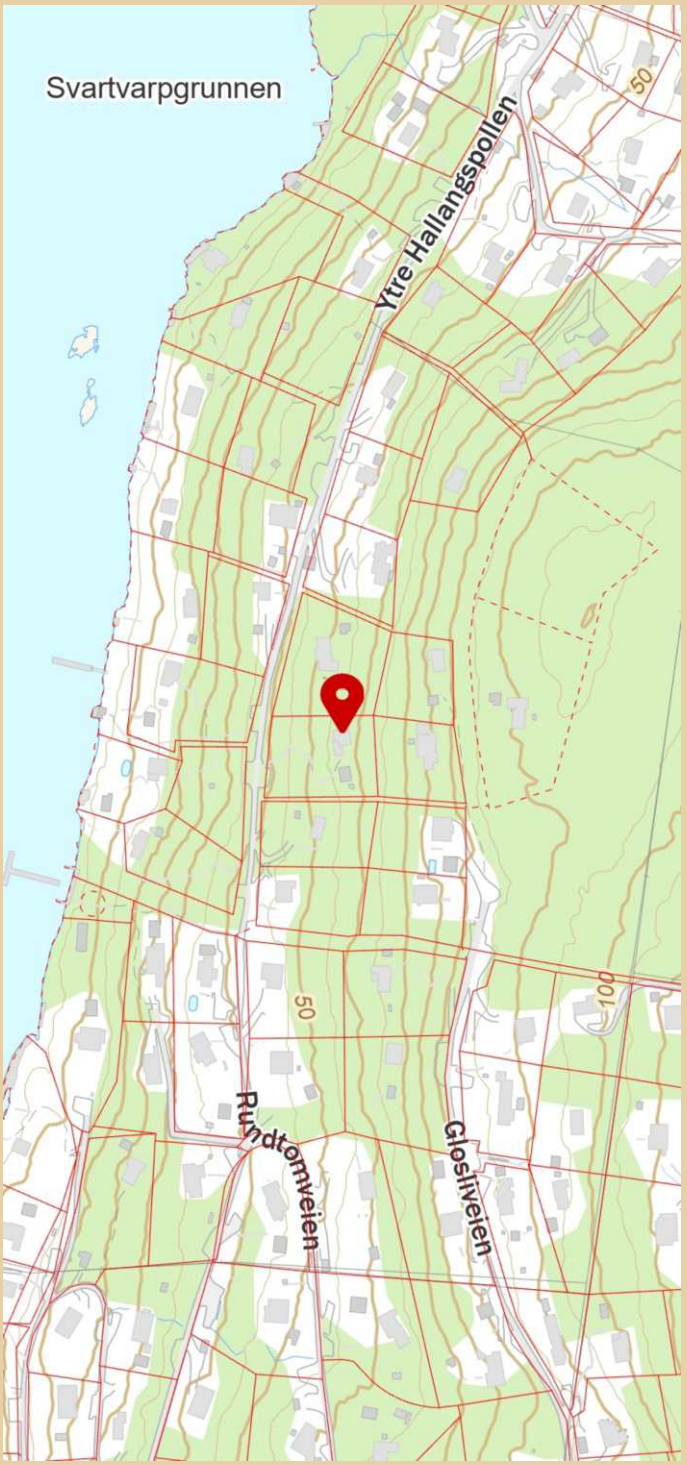
SPORT

Sagajordet-Fotballbane	4 min
Bølgen bad/Frognhallen	5 min
EVO Drøbak	9 min
Family Sports Club Drøbak	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	21 min 13.5 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	23 min 18.3 km
Grande Linje 500, 500N, 500X, 506	5 min 2.1 km
Skrivergårdskogen Linje 500, 500N, 500X, 506	5 min 2.4 km





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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Per Arne Skar Adresse:Bygdøy Alle 20 Postnr:0262 Poststed:Oslo Fødselsnr./Org.nr:070752[redacted] Referansenr:	Doknr: 359979 Tinglyst: 20.05.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Henning Ottarsrud Holtbråtveien 11 1440 Drøbak	040872[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
215	Frogn	63	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
215	Frogn	63 63 63 63 63 63 63 63 63 63 63 63	78 82 93 105 106 109 110 129 130 188 221 282		

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

H. Ottersrud

	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 19/5-10	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5] Henning Ottersrud

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaverne til de angjeldende eiendommene oppført under pkt 4, gis rett til båtplass på felles bryggeanlegg anlagt på eiendommen gnr 63 bnr 1 i henhold til vedlagte situasjonskart og vedtak nr 66/07 av 06.06.2007 fra Frogn kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Hvalstad 19/5-10	Henning Ottersrud

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.

4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.

6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

H. Ofstad.

SITUASJONSKART
FROGN KOMMUNE

målestokk: ~~1:500~~ 1000
ekvidistanse: *1 meter*

N

utarbeidet: 24.03.2006 ajourført:

gyldig 1 år etter utstedelses- eller ajourføringsdato med forbehold om endringer i planstatus

kart \ kartdata fra:

x	FKB-B/C –Geovekst			Utbyggingskart			
	1986-89		1992-96		1998	x	2001-2003

- **kartet kan ikke brukes til detaljprosjektering før tiltakshaver har foretatt nødvendig terrengkontroll**
- **eksisterende bygninger/tiltak som ikke er inntegnet på kartet skal inntegnes av tiltakshaver**

gnr	bnr	snr	areal:
63	*1*		***Ikke oppgitt***

adresse: ***v/Ytre Hallangspollen 95***

tegnforklaring			merknader:
		Innmålte grenser	*innmålte grenser, nøyaktighet er bedre enn 20 cm*
	x	Usikre grenser	*usikre grenser, nøyaktighet er 50 cm eller dårligere*
		vannledning overvannsledning spillvannsledning avløpsledning, felles	*nøyaktighet senter kum er 0.3 meter eller dårligere* *ledningene går vanligvis i rett linje mellom kummene* *kartet omfatter ikke private fellesledninger eller private stikkledninger* *kartet omfatter ikke ledninger fra el.verk, televerk eller kabel-TV*
		bygning, nøyaktighet +- 0,3 meter	*takflate hus er markert med prikk i hushjørner*
		bygning, nøyaktighet +- 0,7 meter	■ *Registrert byggesak, ikke inntegnet på kartet*
		bygning, nøyaktighet +- 1 meter eller dårligere	Sx *Registrert i SEFRAK - register for eldre bygninger og andre kulturminner - stort sett bygninger fra før år 1900.*
		høydekoter, nøyaktighet +/- 0,3 meter. usikre høydekoter, nøyaktighet 1 meter eller dårligere.	*Tellekoter, hver 5. meter, tegnet med tykkere strek*

Planstatus: ***Kommuneplan***

Eiendommen er uregulert, kommuneplan vedtatt 11.02.02 gjelder. aktuell del av den er vist som LNF-område. Det vises til vedlagte utsnitt av kommuneplan og bestemmelser.
Eiendommen ligger i 100-meterssonen mot sjø, kommuneplanens bestemmelse VIII gjelder:
"Det gjelder et generelt bygge- og deleforbud nærmere sjø enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann."

Dersom det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealbruk – og ev. bestemmelser, skal det framlegges særlige grunner for dette.

Eiendommen ligger innenfor Drøbak rensedistrikt.

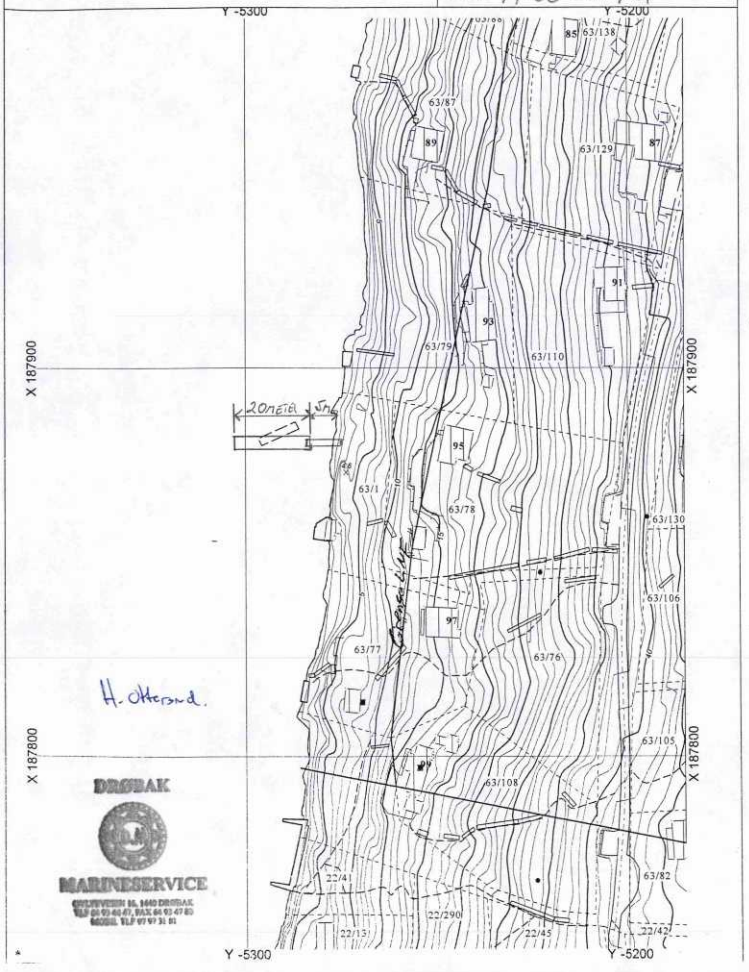
Koordinater fastmerker. ***(Koordinater på grensemerker, se kopi av målebrev)***

Ptype	Punktnr.	Sref	Href	Bolttype	Underlag	X-koord	Y-koord	Høyde	Nøyaktighet

Evt. fastmerkekoordinater fra fastmerkeregisteret (k:\kart\fkb\fastmerker\fastmerker2.xls (Ark FASTMERKER, kolonne A-J))

Situasjonskartet omfatter både tekstdel og kartdel. Dette betyr at tekstdelen alltid skal følge kartdelen ved innsending av situasjonsplan.
Situasjonsplanen utarbeides på kopi av situasjonskartet
Målestokken skal ikke endres

Tiltakets art: UTSKIFTING/UTVIDELSE AV EKST. FLYTE BRYGGE
Dato: 4/9-06 Sign: Post



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00207370	09.04.2026	24260130

Ident
2010/359979/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/2680/5
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:28

63/106

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 2680/1957 - 5/8

Erklæring

Under forutsetning av at utslagsvask og/eller sanitære anlegg ikke blir innstallert har jeg under ...5../..7.... - 195..6.. fått bygningsrådets tillatelse til å oppføre våningshus på min eiendom (parsell nr. ..23...) ..Parsell av Ottarsrud (navn) gnr. ...63... bnr. 106... i Frogn.

Jeg erklærer — med bindende virkning for meg og senere eiere av eiendommen — at utslagsvask og/eller sanitære anlegg ikke skal installeres.

Oslo/Frogn, den ...30../..7.... - 195..7..

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i erklæringens tinglesning.

Frogn, den ..31../..7.... 195..7..

Arvid Olsen

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00207371	09.04.2026	24260130

Ident
1957/2680/5

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00207369	09.04.2026	24260130

Ident
2010/569602/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

YTRE HALLANGSPOLLEN VANN- OG AVLØPSLAG

AVTALE

Doknr: 569602 Tinglyst: 30.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dags dato er det mellom

Medlemmer listet i vedlegg

på gnr og bnr som listet i samme vedlegg

heretter kalt "medlemmet"

som eier/fester av eiendommene listet i vedlegg på gnr63 bnr xx personnr:
i Frogn Kommune

og

Ytre Hallangspollen Vann og Avløpslag SA (YHVA)

Organisasjonsnr: 992 392 541

heretter kalt "samvirkeforetaket"

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

inngått avtale, heretter kalt Avtalen, vedrørende tilknytning til Samvirkeforetakets vann- og avløpsnett.

1. Bakgrunn

Samvirkeforetaket YHVA er etablert for å bygge ut et privat vann- og avløpsnett. Det private vann- og avløpsnettet ligger på deler av eiendom GNR 63, i Frogn Kommune

Medlemmet eier/fester hytteeiendom gnr. Se vedlegg bnr. Se vedlegg i Frogn Kommune og ønsker å koble seg til samvirkeforetakets private vann- og avløpsnett. Medlemmet er i den forbindelse gjort kjent med samvirkeforetakets vedtekter og de tilknytningsvilkår som er vedtatt av samvirkeforetaket.

2. Tilknytning til det private vann- og avløpsnettet

Avtalen gjelder tilknytning til Samvirkeforetakets private vann- og avløpsnett for en hytte og et anneks, og omfatter utvidelse av felles ledningsnett fra tilkoblingspunkt, påvist og godkjent av samvirkeforetaket, og frem til medlemmets eiendom. Avslutning av samvirkeforetakets fellesnett skal være ved medlemmets tilkopling til pumpekummen.

Før påkopling kan finne sted, må medlemmet ha betalt vedtatte tilknytningskostnader og eventuelle renter og gebyrer.

Tilknytningskostnader er fastsatt på stiftelsesmøtet. Driftskostnader vedtas årlig på årsmøtet.

PD/

YTRE HALLANGSPOLLEN VANN- OG AVLØPSLAG

Samvirkeforetakets tilknytningsvilkår følger av vedtatte vedtekter.

3. Eier av vann- og avløpsnettet

Samvirkeforetaket skal stå som eier av det private vann- og avløpsnettet fra brønner og renseanlegget til tilkoblingspunkt for hvert enkelt medlem. Samvirkeforetaket har i samråd med medlemmet, og når det anses nødvendig, rett til å fremføre sitt ledningsnett vederlagsfritt over medlemmets eiendom. Samvirkeforetaket skal til enhver tid på generell basis og i forhold til den enkelte medlem i hvert enkelt tilfelle, gjøre det som er mulig for å finne en løsning som er minst mulig til hinder for det aktuelle medlemmet, forutsatt at det ikke medfører økte kostnader. Dette skal gjøres i nært samarbeid med det aktuelle medlemmet, i god tid før arbeider starter opp. Samtykke til legging av ledningsnettet over medlemmets eiendom kan ikke senere trekkes tilbake. Det gjelder også i de tilfeller medlemmet selv ønsker å tre ut av samvirkeforetaket eller av andre grunner utelukkes fra dette.

Samvirkeforetaket skal ha anledning til å overdra eiendomsretten til vann- og avløpsnettet til andre, dersom dette er i samvirkeforetakets interesse.

4. Betaling

Tilknytningsavgifter og driftskostnader vedtas årlig på årsmøtet.

5. Videreføring av ledningsnettet til andre eiendommer

Medlemmer har ikke rett til å videreføre ledningsnettet til andre eiendommer eller nye hytteenheter på egen eiendom. Samvirkeforetaket kan sette vilkår fastsatt av styret for å gi slik tillatelse. Et hvert medlem har rett til å kreve styrets vedtak overprøvd av årsmøtet.

6. Medlemmets ansvar bla. for tilkopling og bruk

Medlemmet er selv ansvarlig for tilkobling og vedlikehold fra pumpekum inn i egen hytte. Medlemmet skal sørge for at eget ledningsnett inntil egen hytte er tett og i samsvar med gjeldende forskrifter. Feil som påvises plikter medlemmet straks å utbedre. Dersom slik utbedring ikke finner sted innenfor varslet tidsfrist fastsatt av samvirkeforetakets styre, kan styret enten beslutte å frakoble medlemmet fra anlegget, eller foreta utbedring på vedkommende medlems bekostning. Medlemmet plikter også å sikre at tapping av vann og utslipp til avløpsanlegget ikke skader anlegget. Ved feil bruk, f.eks. at gjenstander som ikke skal i avløpet blir "kastet" dit og dette medfører skader, vil medlemmet bli økonomisk ansvarlig for å rette opp skadene. Styret vil i denne sammenheng utgi bruksveiledning for å opplyse om riktig bruk av anlegget.

PD/

YTRE HALLANGSPOLLEN VANN- OG AVLØPSLAG

7. Årlige avgifter til drift, vedlikehold etc.

Medlemmet er kjent med samvirkeforetakets vedtekter og plikten til å betale andel av vedlikeholdsutgifter m.v. i henhold til disse. Samvirkeforetaket har rett til å tinglyse denne avtale på medlemmets eiendom.

8. Overdragelse

Samvirkeforetaket skal ha adgang til å overdra denne avtale helt eller delvis til tredjemann, dersom dette skjer i sammenheng med at eiendomsretten til vann- og avløpsnettet overdras.

9. Annet

Dersom ikke annet fremgår av avtalen utfyller samvirkeforetakets vedtekter og samvirkeloven avtalen.

* * *

Avtalen må undertegnes av alle eiere og er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, hvorav medlemmet beholder ett eksemplar og samvirkeforetaket ett eksemplar.

Sted: Drøbak. Dato: 13. juni 2010

Signatur medlemmer i vedlegg

_____

_____

_____
Medlemmet (medlemmene)

M.E. Hotel
Per Sander Dyvle

YHVA

PD

Rett kopi bekreftes:

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

Gnr. 63 Bnr	MEDLEM NAVN	ADRESSE	POST NR	PERSON NR.	SIGNATUR
Bort fester	Bente Grønnvold Brønner	Bøveien 24	1389 Heggedal	251142-	Bente Grønnvold Brønner
9	Lorentzen Karin Helen	Gulliksbakken 19	1440 Drøbak	170167-	Karin Lorentzen
9	Lorentzen Odd Arne	Gulliksbakken 19	1440 Drøbak	140453-	Odd Arne Lorentzen
10	Osnes, Liv T.N.	Eikekroken 39	2020 Skedsmokorset	140963-	Liv TN Osnes
10	Osnes, Terje	Eikekroken 39	2020 Skedsmokorset	260661-	Terje Osnes
13	Austvold Morten	Nordre Dalsveg 15	1405 LANGHUS	080668-	
15	Fjeldstad Marie	Stovnerveien 62E	0982 Oslo	120839-	Marie Fjeldstad
16	Engelsen Betty	Postboks 85	1454 FAGERSTRAND	051049-	
17	Kjørven Hans	Solligrenda 26	0491 OSLO	040650-	Hans R Kjørven
17	Kjørven Trine	Solligrenda 26	0491 OSLO	081158-	Trine Kjørven
18	Breen Karen	Olav Aukrustsvei 45 B	0785 OSLO	191151-	Karen Breen
18	Breen Arve	Olav Aukrustsvei 45 B	0785 OSLO	100652-	Arve Breen
25	Belsby Frida	Hans Steinpukkers vei 9	1273 Oslo	200627-	Frida Belsby
25	Svendsen Roald	~~Hans Steinpukkers vei~~ 9 MOTBAKKEVEI 5	~~1273~~ Oslo 0687	190331-	Roald Svendsen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Side 4 av 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

27	Bergerud Kjersti	Radarveien 93	1152 Oslo	230267-[redacted]	
37	Olsen Karin Hille	Gamle Bygdevei 173	1284 OSLO	270444-[redacted]	
37	Olsen Leif	Gamle Bygdevei 173	1284 OSLO	031044-[redacted]	
38	Christensen Terje	Kampen Hageby 19	0655 Oslo	230364-[redacted]	
38	Hansen Line	Kampen Hageby 19	0655 Oslo	260368[redacted]	
39	Friisk Harald	Møllesvingen 12	0854 OSLO	230353-[redacted]	
39	Friisk Grete	Møllesvingen 12	0854 OSLO	151055-[redacted]	
42	Marthinussen John-Inge	Skansenveien 7	1356 Bekkestua	300354-[redacted]	
42	Hamre Mette	Skansenveien 7	1356 Bekkestua	040358-[redacted]	
43	Austvold Jeanette	Nordre Dalsveg 15	1405 LANGHUS	071067-[redacted]	
44	Holmsen Leif	Frysjavn. 17 C	0883 OSLO	261043-[redacted]	
44	Holmsen, Tore	Enerhauggt 5	0651 Oslo	290348-[redacted]	
66	Knutsen Geir	Camilla Collettsvei 12 a	0258 OSLO	020374-[redacted]	
76	Hygen Olav	Blindernveien 7f	0361 Oslo	271050-[redacted]	
76	Nergaard Ragnhild	Lillevannsveien 36A	0393 Oslo		
77	Hygen Olav	Blindernveien 7f	0361 Oslo	271050[redacted]	

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

77	Nergaard Ragnhild	Lillevannsveien 36A	0393 Oslo		Ragnhild Nergaard
78	Jacobsen Kata S.	Prestegårdsveien 11	1912 Enebakk	030163-[redacted]	Kate S. Jakobsen
78	Strømsborg Nomi	Prestegårdsveien 11	1912 Enebakk	120460-[redacted]	Nomi Strømsborg
78	Strømsborg Gunstein	Prestegårdsveien 11	1912 Enebakk	191267-[redacted]	Gunstein Strømsborg
78	Strømsborg Knut Jo	Prestegårdsveien 11	1912 Enebakk	060470-[redacted]	Knut Jo Strømsborg
78	Strømsborg, Knut	Prestegårdsveien 11	1912 Enebakk	170433-[redacted]	ref Nomi Strømsborg
80	Løfsgaard, Borger	Røykaas terrasse 40	1476 Rasta	171258-[redacted]	
80	Løfsgaard, Marianne F.	Røykaas terrasse 40	1476 Rasta	250558-[redacted]	Marianne Løfsgaard
81	Olberg Bjørn	Bernhard Hansens vei 1	2040 Kløfta	100956-[redacted]	Bjørn I. Olberg
82	Børressen Jan Aske	Prestegårdsveien 53	0851 Oslo	070138-[redacted]	Jan Aske Børresen
85	Thorvildsen Odd Bjarne	Munkebekken 458 B	1061 Oslo	211241-[redacted]	Odd Thorvildsen
86	Haukedahl Pål	Odalsgata 36	2003 Lillestrøm	060453-[redacted]	Pål Haukedahl
88	Bråthe Einar	Nilserudkleiva 21	0871 Oslo	210256-[redacted]	Einar B. Bråthe
88	Bråthe Torill	Nilserudkleiva 21	0871 Oslo	290256-[redacted]	Torill Seljeskog Bråthe
89	Paasche-Aasen Junn	Rosendalsveien 18	1166 Oslo	160646-[redacted]	Junn Paasche-Aasen
91	Øslebø Kirsti Rosenberg	Andøyveien 30	4623 Kristiansand	200351-[redacted]	Kirsti R. Øslebø

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

91	Grundseth Helle	Bygdøy allé 55	0265 Oslo	111248[redacted]	Helle Grundseth
93	Storås Per	Bølerskrenten 4A, leil 0711	0691 Oslo	261242[redacted]	Per Storås
100	Spæren, Ove	Høystetta 7	1400 Ski	090349[redacted]	
102	Søhagen Arild Einar	Eilert Sundts gate 11B	0259 OSLO	261037[redacted]	
106	Olsen, Thor Ingar	Torbjørnsvei 5	1086 Oslo	210342[redacted]	
--					
110	Kongsbak Bjørg Irene	Løkkevn 7	1831 Askim	050952[redacted]	Bjørg Irene Kongsbak
112	Breen Karen	Olav Aukrustsvei 45 B	0785 OSLO	191151[redacted]	Karen Breen
112	Breen Arve	Olav Aukrustsvei 45 B	0785 OSLO	100652[redacted]	
113	Stykket Anne Grete	Schmsgt. 5	0362 Oslo	020954[redacted]	
130	Hagen Glen Philip	Ogmunds vei 15	0488 Oslo	201262[redacted]	
133	Gomnes Dag Harald	Christophersvei 8 /Bertramjordet 10	0871 Oslo/1251 Oslo	020949[redacted]	
133	Sand Kirsti	Christophersvei 8 /Bertramjordet 10	0871 Oslo/1251 Oslo	201153[redacted]	Kirsti G. Sand
134	Grøndahl Gunnar	Dovreveien 3	1415 Oppegård	130736[redacted]	
134	Grøndahl Eli Karen	Dovreveien 3	1415 Oppegård	071038[redacted]	
135	Paulsberg Dagfinn	Margarethasvn 29	1473 Lørenskog	060648[redacted]	

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

135	Sørhøy Marit	Margarethasvn 29	1473 Lørenskog	270849-	Marit Sørhøy
138	Døvle Per	Trygve Ryens vei 18	0680 Oslo	081244-	Per Sander Døvle
138	Døvle Randi	Trygve Ryens vei 18	0680 Oslo	300448-	Randi Døvle
139	Tømmernes Grete	Vevelstadåsen 43	1405 Langhus	111148-	Grete Tømmernes.
141	Klonteig Svein Olav	Risengveien 14b	1387 Asker	250363-	S. O.
143	Haugen Terje	Flåtestadveien 7	1415 Oppegård	~~060331-34767~~ 080560	Terje Haugen
143	Vøyum Siri	Augestadveien 26	1413 Tårnåsen	070457-	Siri Mette Vøyum
143	Skogen Line	Bygdinvn. 3030	2950 ~~Skamelsrustua~~ Skammestein	260466-	Line Skogen
144	Heggdal Ole	Konvallvn 55	1475 Finstadjordet	050758-	
144	Holter, Heidi	Konvallvn 55	1475 Finstadjordet	070859-	Heidi Holter
146	Solbakken Inger	Dorthes vei 4 C	0287 Oslo	270359-	Inger Solbakken
147	Aune Bente	Bjarne Skaus vei 25	1362 Hosle	160745-	Bente Aune
147	Aune Jon	Bjarne Skaus vei 25	1362 Hosle	250546-	Jon Aune
148	Vamnes Anne Louise	Stensrudlia 4	1815 Askim	300955-	Anne L. Vamnes
151	Bendiksen Gerd	Jørnstadveien 62	1360 Nesbru	140926-	Gerd Bendiksen
153	Strand Odd	Sørumgt. 8	0654 Oslo	070647-	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

154	Storåsli Knut	Tangensvingen 20	1450 Nesoddtangen	040741-	
155	Bredesen Arild	Martin Linges vei 11	0682 Oslo	200351-	
155	Wette Kari	Martin Linges vei 11	0682 Oslo	110650-	
156	Bredesen Arild	Martin Linges vei 11	0692 Oslo	200351-	
156	Bredesen Ase	Martin Linges vei 11	0692 Oslo 27055749078	~~111054~~	
156	Grundt Toril	Martin Linges vei 11	0692 Oslo 11054318 74	~~270354~~	
159	Berntsen Åge	Haskollveien 25	3400 Lier	180851-	
160	Østli Anne Kristine	Ytre Hallangspollen 58	1440 Drøbak	231059-	
161	Kløw Eivind Roar	Skjettenveien 108	2013 Skjetten	160352-	
161	Kløw Lise	Håkollen. 51 B	3138 Skjåkstad	240754 ~~[illegible]~~	
161	Kløw Terje	Amebyen. 57	1484 Hakadal	28055	
161	Kløv Ole Mathias	LÅSVEIEN 65	3185 SKOPPUM	161160	
162	Mäensivu Laila	St.Hallvardsgt. 1 M,	3015 Drammen	131257	
165	Fauske Trond	Skogrovn 2 A	1178 Oslo	031253	
165	Fauske Wenche	Skogrovn 2 A	1178 Oslo	070659-	
166	Ekksø Knud	Manglebergveien 8 (se ekstra adresse)	0678 Oslo	180825-	

Side 9 av 17

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

167	Jørgensen Stene	Skogveien 36 C	1406 Ski	300552-	
168	Backer Hansen Eva	Mortensrudveien 8 H	1283 Oslo	100849-	
168	Lind, Marianne	Måltrostveien 26c	1404 Siggerud	120378	
168	Skovly, Cathrine	Mellomfjellet 22	2022 Gjerdrum	040273-	
169	Knudsen Arnt	Kastellveien 6 B	1162 Oslo	150154-	
169	Knudsen Lars	Skøyenbrynet 29	0671 Oslo	280359	
169	Knudsen Julie	Pasopveien 44	1279 Oslo		
169	Knudsen Jonas	Pasopveien 44	1279 Oslo		
179	Knudsen Arnt, Unni Sjøflot	Kastellveien 6 B	1162 Oslo	150154	
179	Sjøflot Unni	Kastellveien 6 B	1162 Oslo	150960	
180	Berg Mette	Åsdalsveien 40 B	1166 Oslo	210349	
181	Vamnes Gerd Irene	Måsaveien 2	1400 Ski	180530	
182	Vikre Einar	Lunden 20	0598 Oslo	121031-	
183	Bråten Elin	Ryenbergveien 75 b	0677 Oslo	130448-	
188	Tomter Hans Petter	Osloveien 160	1440 Drøbak	240569-	
190	Pedersen Bjørn	Herman Fossgate 20	0171 Oslo	041041-	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

193	Skarheim Trude	Granliveien 21 E	1086 Oslo	180662[redacted]	
202	Kristensen Steinar	Nordahl Bruns gt. 14	0165 Oslo	290546[redacted]	
203	Stensrød Oddvar	Kjelsåsveien 176 B	0884 Oslo	160150[redacted]	
203	Sørbekk Torunn	Kjelsåsveien 176 B	0884 Oslo	241059[redacted]	
204	Trandum Kristian	Nordtvedtveien 7	0952 Oslo	140838[redacted]	
204	Trandum Irene	Nordtvedtveien 7	0952 Oslo	030944[redacted]	
205	Selvik Kari	Skansen Terrasse 27	1062 Oslo	231046[redacted]	
207	Dybdahl Anne- Berit Grønland	Granveien 20 A	1178 Oslo	271152[redacted]	
208	Dybdahl Anne- Berit Grønland	Granveien 20 A	1178 Oslo	271152[redacted]	
210	Ryttmar Arne	Ullevålsveien 16 A	0171 Oslo	060149[redacted]	
210	Ryttmar Jane	Ullevålsveien 16 A	0171 Oslo	240351[redacted]	
211	Wattø Geir	Hoffsjef Løvenskioldsv 52c	0382 Oslo	290352[redacted]	
212	Giørtz Anne Marie	Oscarsgt. 33	0352 Oslo	190358[redacted]	
212	Aarset Eivind	Oscarsgt. 33	0352 Oslo	230361[redacted]	
221	Enge, Elin Margarete	Kolsåslia 52b	1352 Kolsås	170552[redacted]	
222	Johansen Arnstein	Leanglia 66	1387 Asker	081054[redacted]	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

223	Ryengen Arvid	Rognveien 8	1470 Lørenskog	100550-[redacted]	
223	Ryengen Gunni Brit	Rognveien 8	1470 Lørenskog	231250-[redacted]	
225	Magnor Turid	Ekrekroken 84	3565 Bekkestua	180159[redacted]	
225	Rindalsholt Odd Einar	Brånåstoppen 15	2019 Skedsmokorset	140851[redacted]	
227	Bye Steinar	Thurmannsgt. 12 A	0461 Oslo	270356-[redacted]	
228	Hansen Harald	Ole Reistadsv 33 D	1068 Oslo	140956[redacted]	
228	Harnes Randi	Ole Reistadsv 33 D	1068 Oslo	230360-[redacted]	
229	Berntsen Børre	Grenåvm 12C	1440 Drøbak	200154-[redacted]	
230	Kristoffersen Sheila	Mikrobølgen 13	1151 Oslo	130945[redacted]	
	L	A	1	[redacted]	
232	Fodstad Åsmund Olav	Woldbakken 17	1481 Hagan	241070-[redacted]	
232	Fodstad Lena	Woldbakken 17	1481 Hagan	210373[redacted]	
233	Kokkvold Jan-Gunnar	Dalsåsen 145	1285 Oslo	010664-[redacted]	
234	Johnsen Jan Petter	Kildeveien 37 C	0590 Oslo	070843[redacted]	
237	Kolstad Villy	Bergtunveien 1 B	1087 Oslo	010149-[redacted]	
237	Kolstad Winnie	Bergtunveien 1 B	1087 Oslo	060349-[redacted]	

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

239	**Eeg Anne Lise**	Vidjeveien 4	1182 Oslo	310534-[redacted]	
241	**Grewe Stein**	Bakketoppen 13 B	1165 Oslo	190547[redacted]	
246	**Larsen Else**	Byåsveien 1	1415 Oppegård	251141[redacted]	
253	**Gudim Bård**	Daniel Walstadsvei 20B	0493 Oslo	150170-[redacted]	
254	**Didriksen Anders**	Sandstuveien 42	1184 Oslo	251046-[redacted]	
256	**Haugland Torstein**	Guldhaugsletta 5	2013 Skjetten	230244-[redacted]	
281	**Dokkan Martin**	Jegeråsen 31	1362 Hosle	310364-[redacted]	
282	**Marstrander, Paal Joakim**	Fyrstikkbakken 18	0667 Oslo	220967[redacted]	
536	**Sievers Turid**	Ullern allé 109	0381 Oslo	270642-[redacted]	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

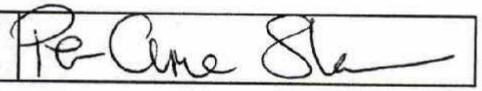
Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

101	**Berget Liss Venke**	Nordalvn. 10 A	0580 OSLO	060346-[redacted]	Liss Berget
101	**Berget Roy**	Nordalvn. 10 A	0580 OSLO	161265-[redacted]	Roy Berget

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

109	**Skar Per Arne**	Bygdø allé 20	0262 Oslo	070752-[redacted]	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

Gnr. 63 Bnr	MEDLEM NAVN	ADRESSE	POST NR	PERSON NR.	SIGNATUR
17	Kjørven Trine	Solligrenda 26	0491 OSLO	081158-32280	Ok har signert.
19	Knutsen Gunnar				
106	Minster Marius			111191 [redacted]	Marius Minster
106	Minster Morten			29/097 [redacted]	Foresatte Harald Olsen Morten Minster
107	Friden Randis dødsbo				
156	Grundt ~~Torit~~ Gitte				Ok eget avk
156	Grundt ~~Torit~~ Tommy				Ok eget avk
231	Leirvik John				Se vedlegg
241	Foss & Co				FOSS & CO AS EIENDOMSMEGLING STEIN S. JOHANNESSEN MEGLER

13 juni 2010 vedlegg til tinglysning alt. Sendt tinglysning juni 2010

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Vedlegg til avtale for vann og avløp mellom YHVA og den enkelte medlem.

156	Grundt Gitte	Borjalia 22	3800 Bø	071081-[redacted]	Gitte Grundt
156	Grundt Tommy	Henrik Ibsensgt 2	3683 Notodden	060485-[redacted]	Tommy Grundt

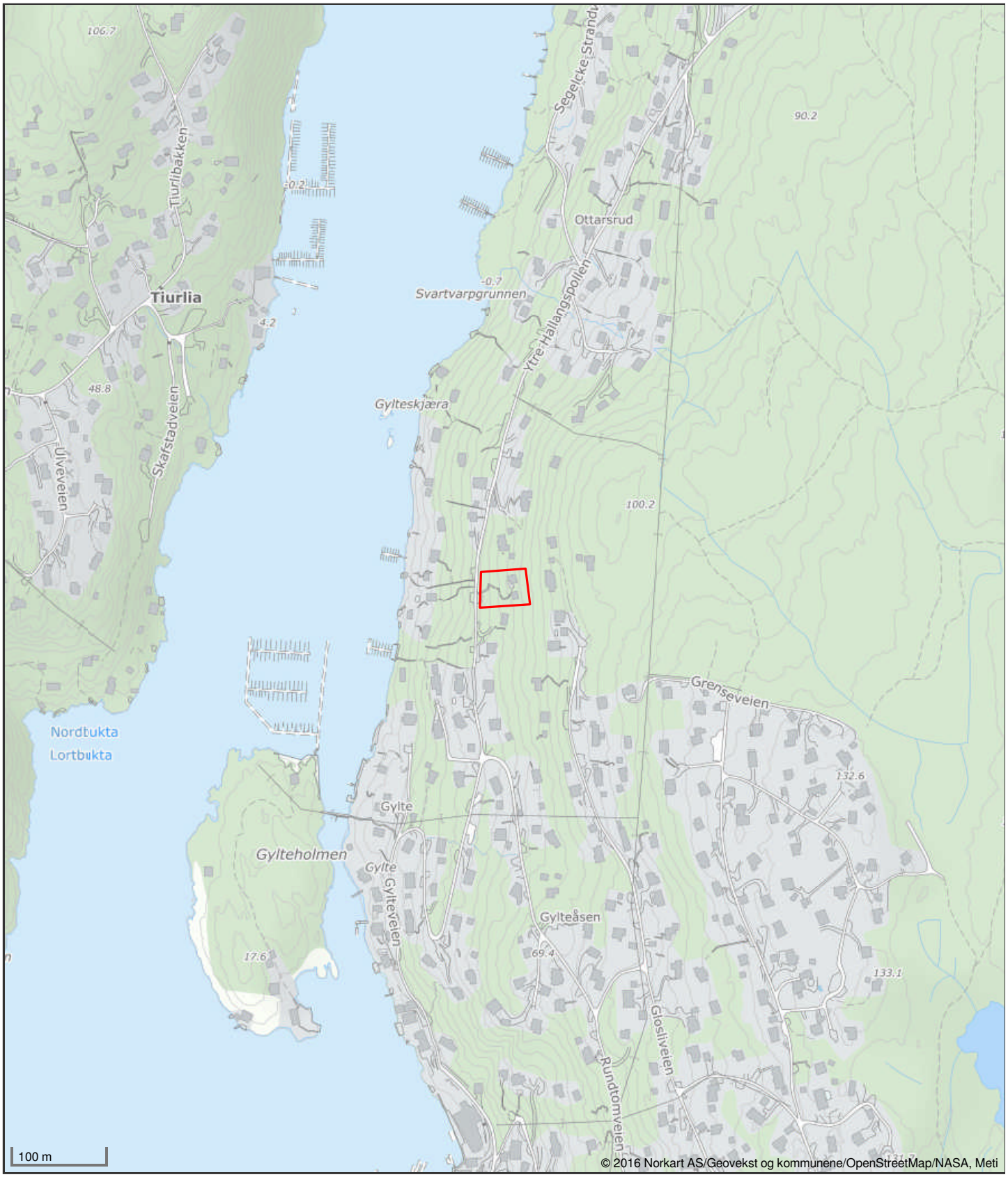
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/569602/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 12:39

Side 17 av 17

Utskriftsdato: 09.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3214 - 63/106//



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.

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 23	Beregnet areal	2013.5
Etablert dato	22.09.1953	Historisk oppgitt areal	1930
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.10.2024 24.10.2024	OPPM-24/00548		63/1, 63/106, 63/130, 63/222, 63/223
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	63/106
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/106
Endre egenskaper Annen forretningstype	20.11.2012 20.11.2012	 Sentralpunkt flyttet		63/106
Skylddeling Skylddeling	22.09.1953			63/1 (-1930), 63/106 (1930)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6617694.1	591567.5		Ja	2013.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MINSTER LINE PIROSKA F021270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gladengveien 7B 0661 OSLO	Bosatt (B)
OLSEN HARALD F140468*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gladengveien 7B 0661 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ytre Hallangspollen 94

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	305 Dammen	Tettsted	
Valgkrets	9 Dyrløkke		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149284419		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	300087708		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2018

1: Bygning 149284419: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ytre Hallangspollen 94	H0101	63/106	46	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

2: Bygning 300087708: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	11.09.2009	23.10.2009	
Tatt i bruk	01.01.2018	23.10.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ytre Hallangspollen 94	-	63/106	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0
K01	0	0	8	8	0	0	0

Grunnkart

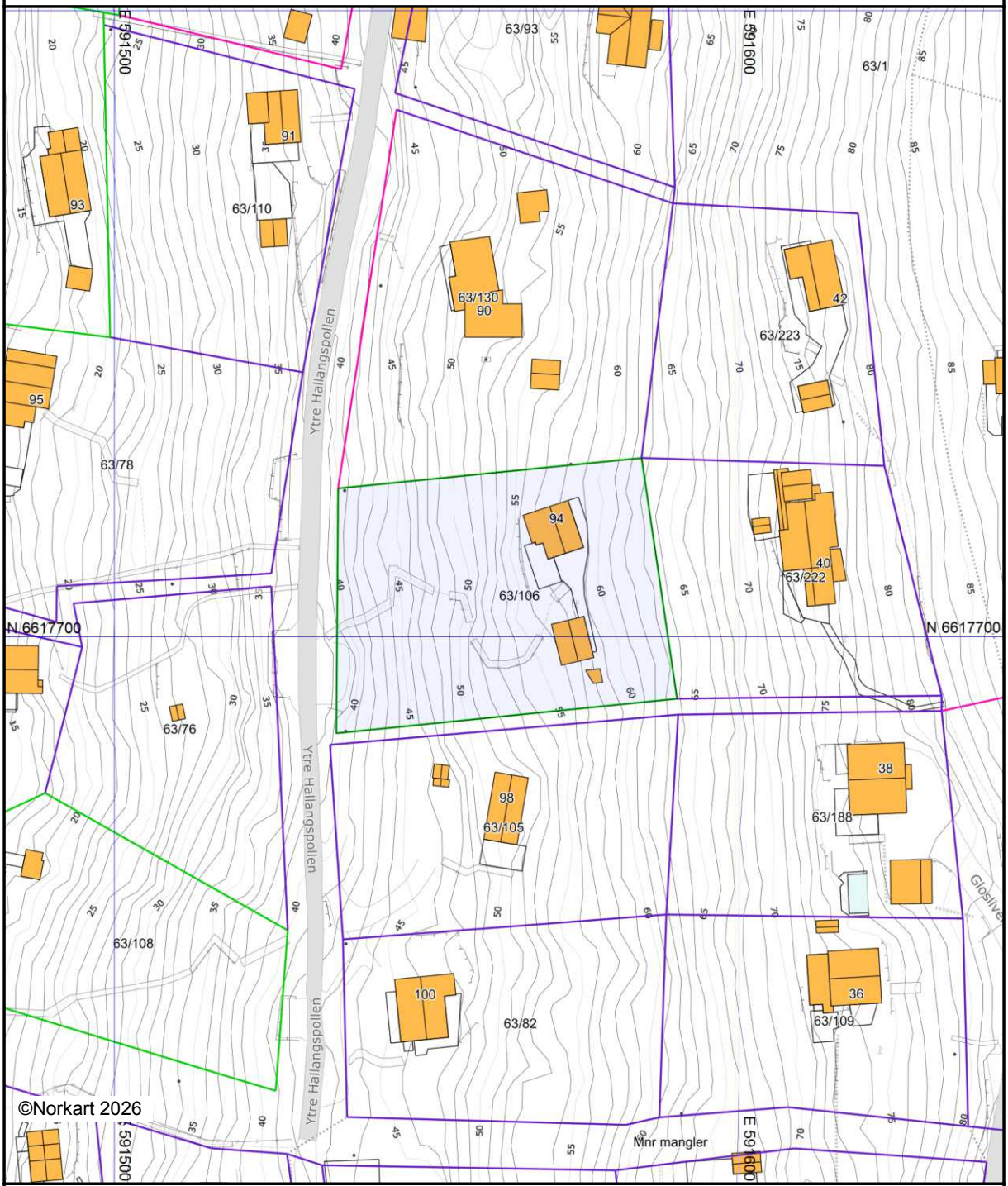
Frogn kommune

Eiendom: 63/106
Adresse: Ytre Hallangspollen 94
Dato: 09.04.2026
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.

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.

Utskriftsdato: 09.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3214 - 63/106//



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

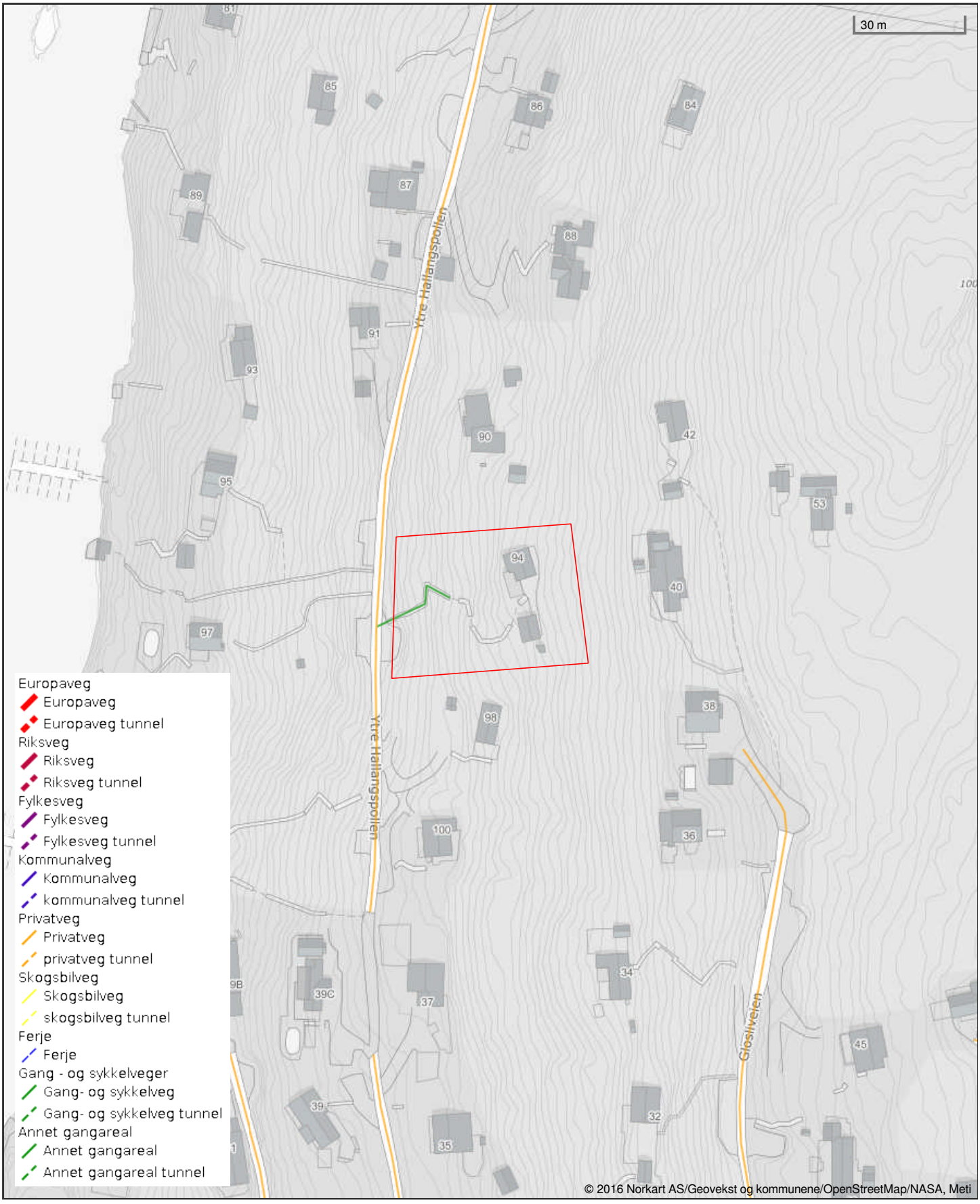
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 013,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6617694,1	**Øst**	591567,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6617728,542	591584,368	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	48,83	
2	6617690,096	591590,047	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	38,86	
3	6617684,57	591535,505	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	54,82	
4	6617723,676	591535,78	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	39,11	

Utskriftsdato: 09.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 63/106//



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: 09.04.2026

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.**	63	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.

Separate avløpsanlegg og avløpsforhold

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

Kommunenr.	3022	**Gårdsnr**.	63	**Bruksnr**.	106
Adresse		Ytre Hallangspollen 94, 1449 DRØBAK			

Tilkoblet privat vann og avløp gjennom Ytre Hallangspollen Vann og Avløp (YHVA)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

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.**	63	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ytre Hallangspollen 94, 1449 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**
Hytterenov.sommercont. FK	1 693,75 kr
Eiendomsskatt fritid	906,00 kr
Sum	**2 599,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritid	0%	453144	3.00	1/1	0 %	1 359,00 kr	339,75 kr
					Sum	**1 359,00 kr**	**339,75 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.

Sjekkliste for stikkledninger

Prosjekt **YHVA**

	Kommentar		Kontrollør
Avløpsledninger			
Følgende forhold er beskrevet og vist på tegning:			
Rørtyper og dimensjoner	40mm permaflex		
Pågrening hovedledning	50mm pe		
Frostsikring	Isolert grøft		
Tilbakeslagsventil	2 stk,1stk på pumpe,1stk på ledning		
Stengeventil	I Kum		
Varmekabel	selvregulerende		
Vannledninger			
Følgende forhold er beskrevet og vist på tegning:			
Rørtyper og dimensjoner	32mm permaflex		
Pågrening hovedledning	63mm pe		
Frostsikring	Isolert grøft		
Stoppekran	Frostsikker kuleventil		
Varmekabel	selvregulerende		
Pumpestasjon			
Følgende forhold er beskrevet og vist på tegning:			
Type pumpe	Lps xtream		
Serienummer pumpe	Wh 375414		
Tilkoblet avløpsledning	ja		
Dimensjoner inn og ut	110mm inn 40mm ut		
Varmekabel	I kum		

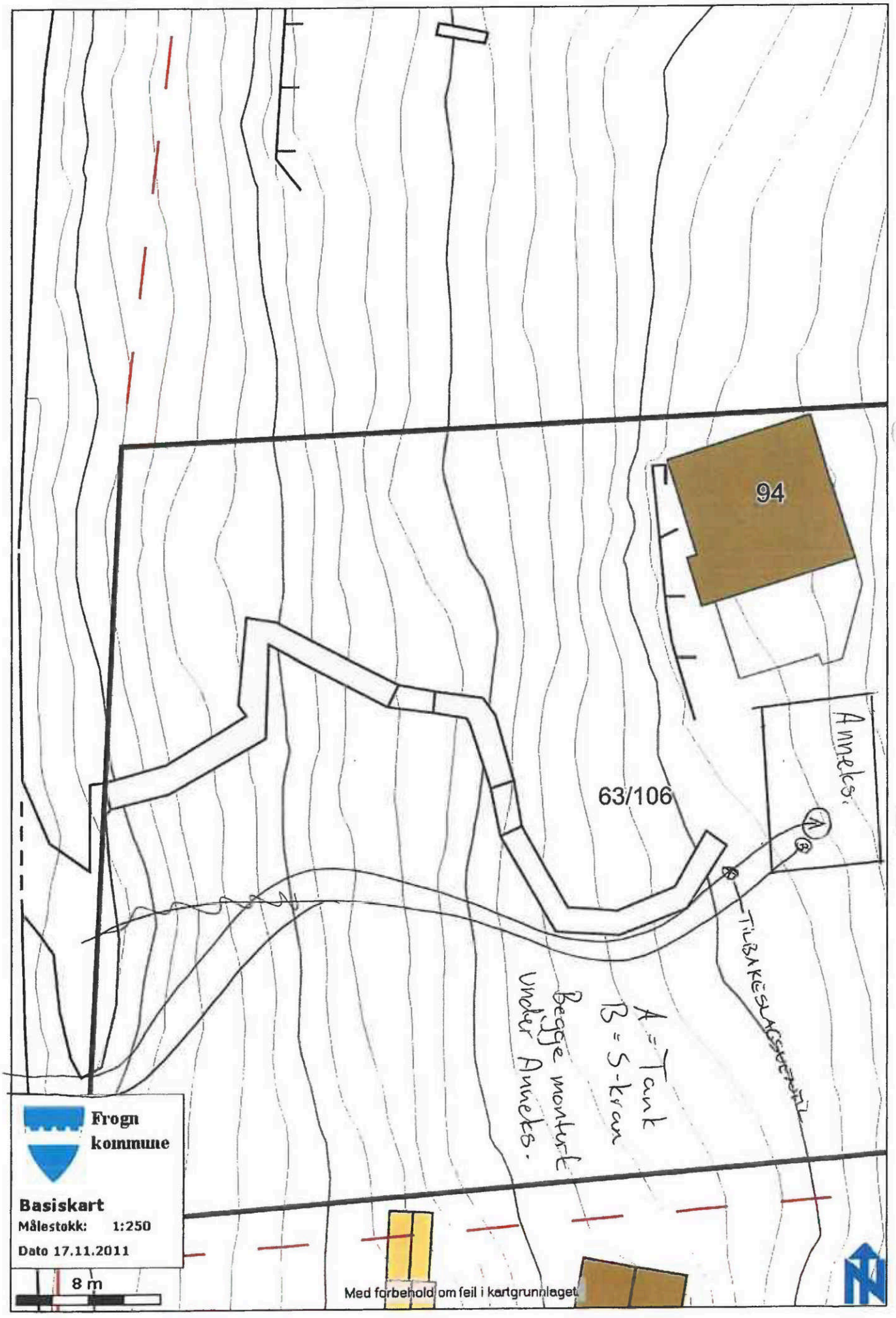
Eier/Kunde:Thor Ingar Olsen

Gnr:63

Bnr:106

Adresse:Torbjørnsvei 5, 1086 Oslo

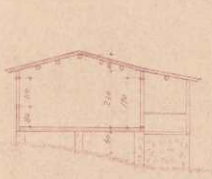
MASKINENTREPRENØR
ARNE RØD & CO A.S
Postboks 1513
3207 Sandefjord
post@arnerod.no


94
63/106
Anneks.
A
B
A = Tank
B = S-kran
Begge montert under Anneks.
Frogn kommune
Basiskart
Målestokk: 1:250
Dato 17.11.2011
8 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

FROGN KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

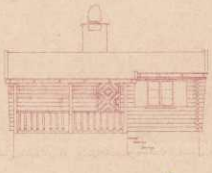
Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bestilt gårds og bruksnummer eller seksjon.



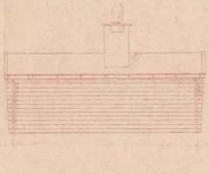
snitt



nord

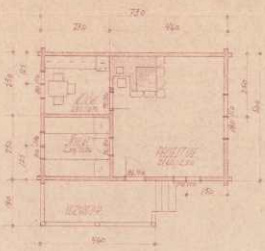


vest

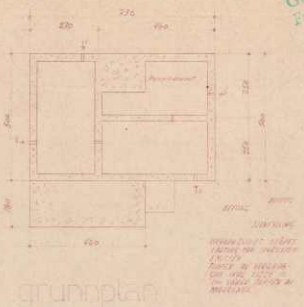


øst

Inn. 13/11
Godkjendt tegning
Froga bygningsråd
Drøbak



I.plan



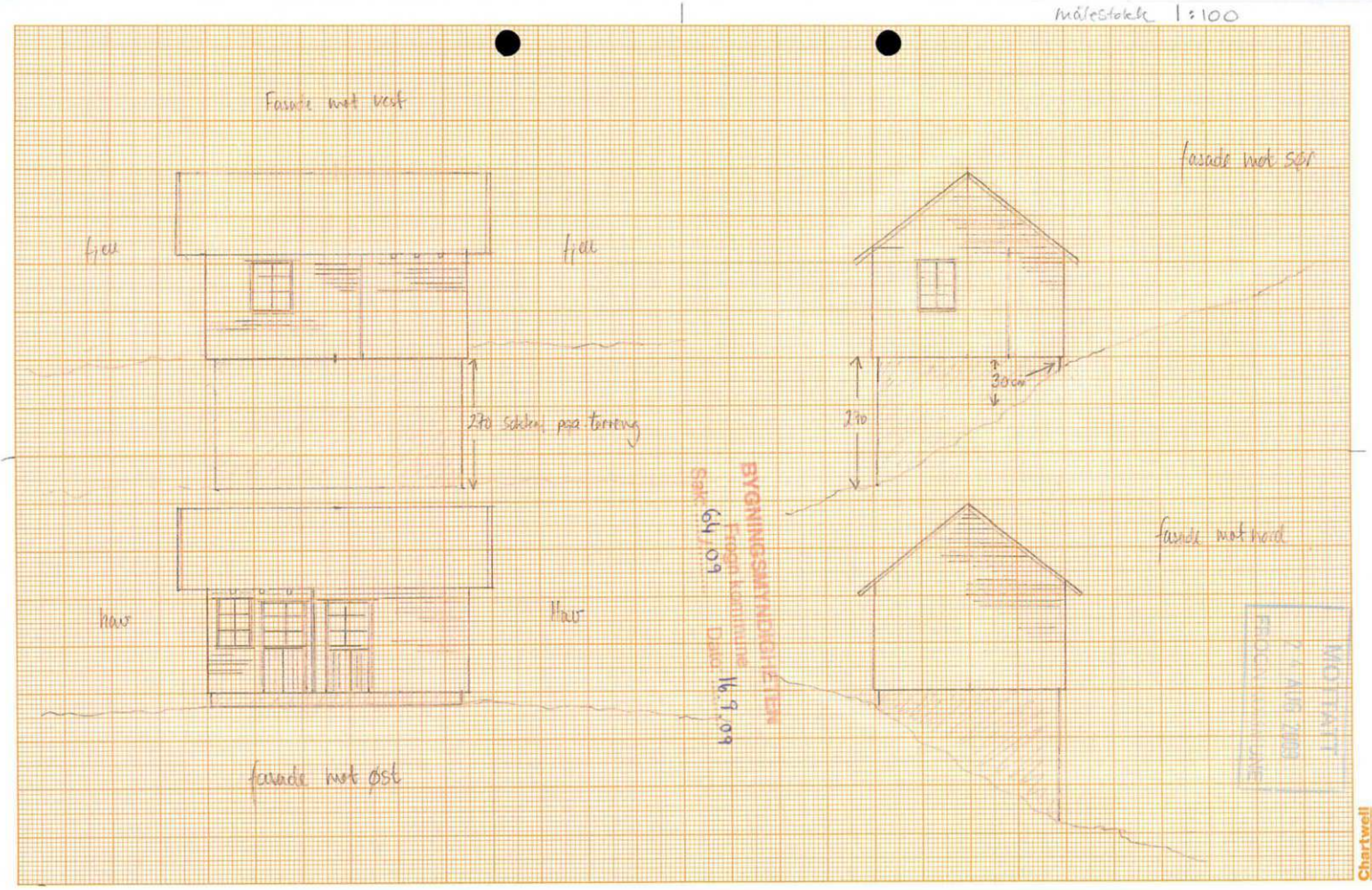
grunnplan



syd

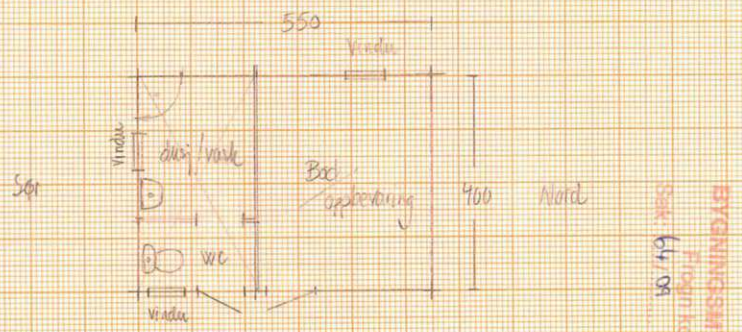


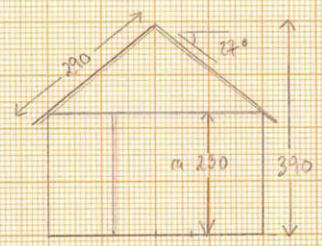
målestokk 1:100



KOPI Vedlegg V

overbygget Areal 22 kvm Vægtykk. 44 mm 44 x 135 mm lafte





Snitt

BYGNINGSINSPEKTØR
godkjent
dato 16.09.09

Chartwell

målestokk 1:100

KOPI Vedlegg VI

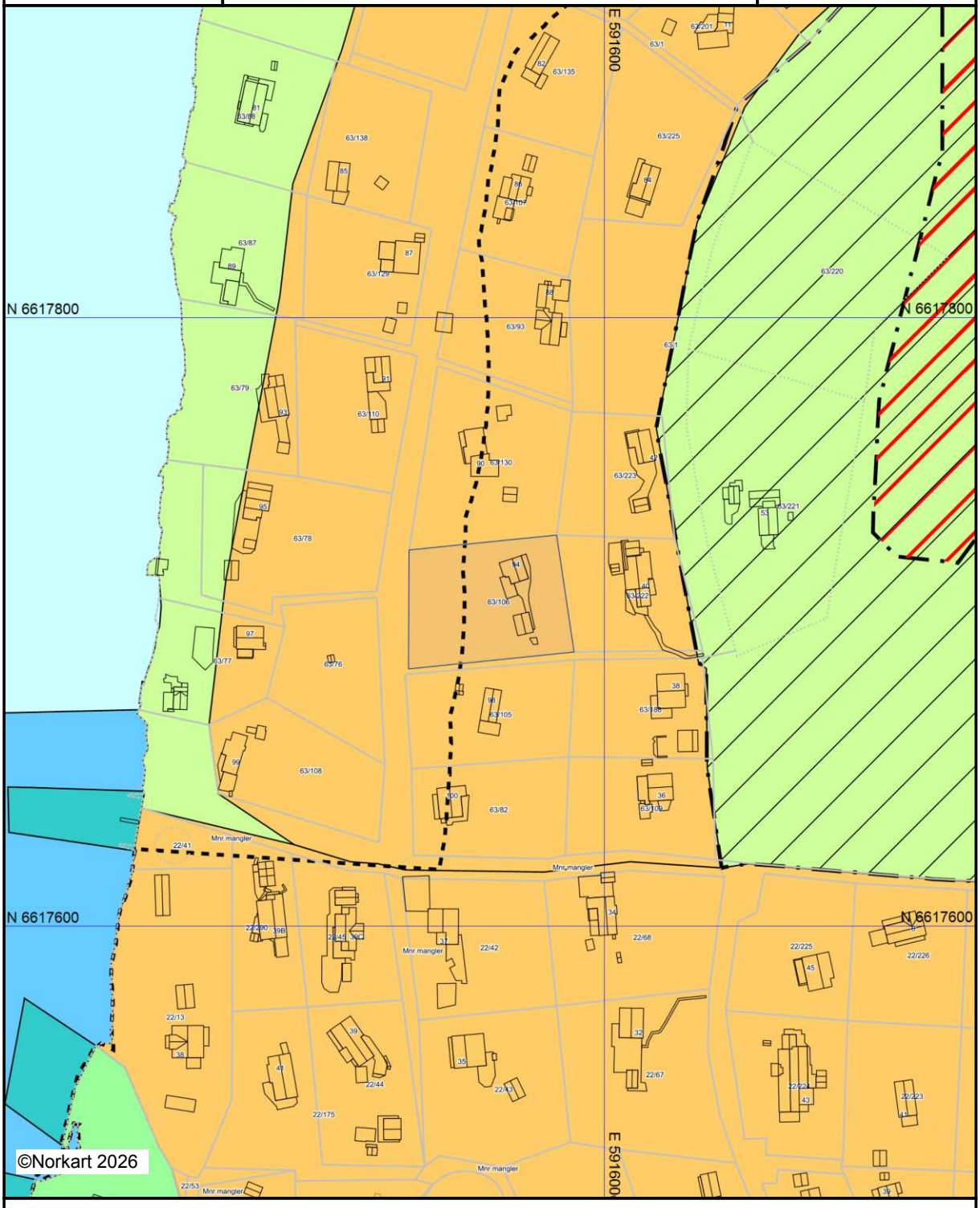
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/106
Adresse: Ytre Hallangspollen 94
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - eksisterende

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ytre Hallangspollen 94, 1449 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

Plantyper uten treff

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

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** 2 014 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

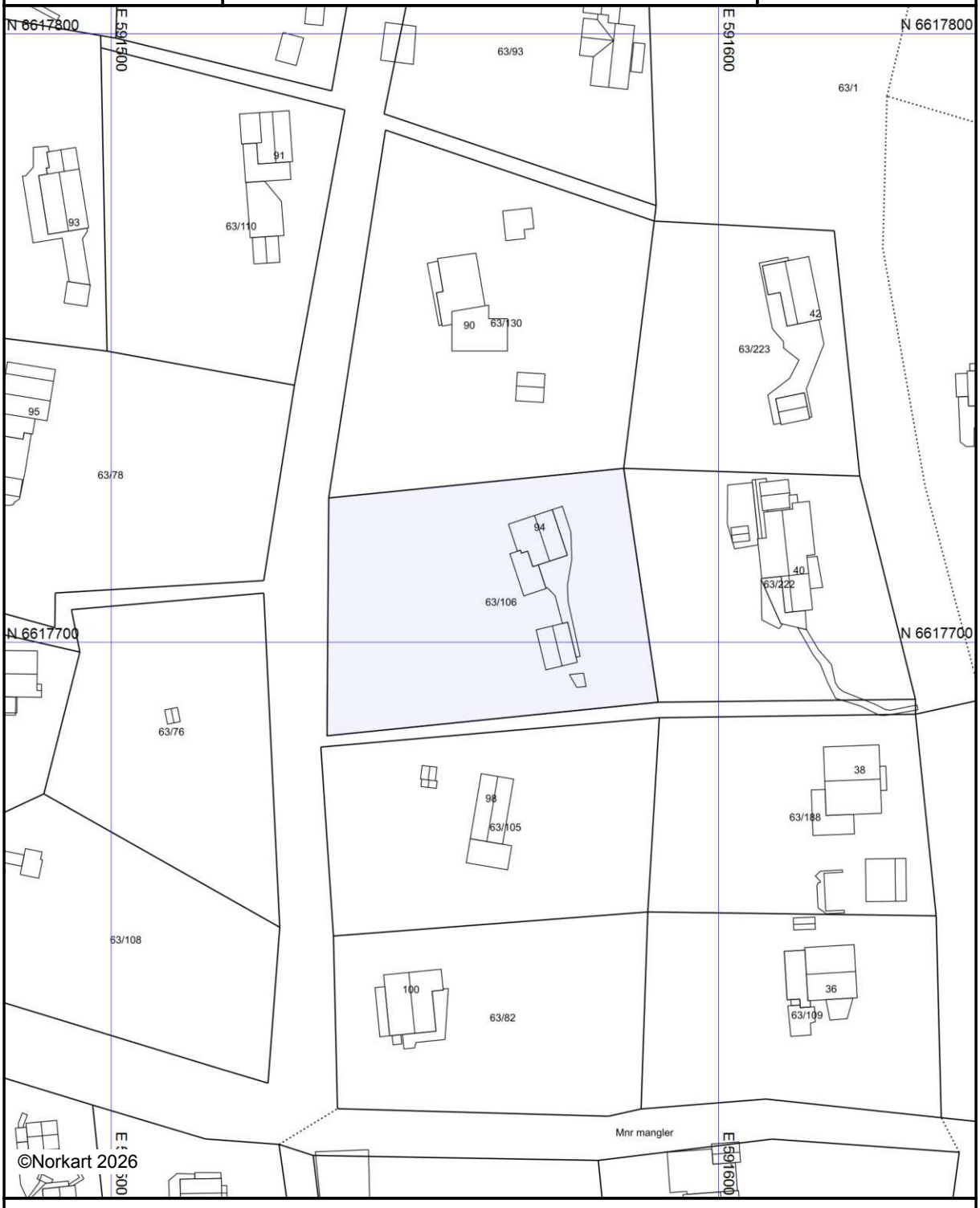
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/106
Adresse: Ytre Hallangspollen 94
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

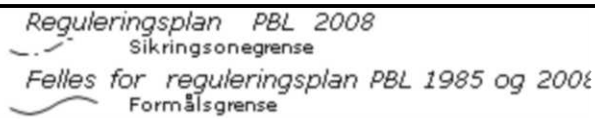
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Ordre: **89194**

Eiendom: **3214-63/106/0**
Ytre Hallangspollen 94
1449 Drøbak

Ordre 89194

Frogn kommune, 10.04.2026 08:41:

Melding fra Frogn kommune

Det er gitt en rammetillatelse for rivning og oppføring av hytte. Legger ved rammetillatelsen og tegningene. Ved spørsmål, ta kontakt med byggesaksavdelingen

Frogn kommune

Byggesak

Kile Stokholm Arkitekter AS
St. Olavsplass 3
0165 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00011-11	Ina Skåra	28.05.2025

Innvilget dispensasjon og rammetillatelse for riving og oppføring av ny fritidsbolig og nytt uthus - 63/106/0/0 - Ytre Hallangspollen 94

Tiltakets adresse:	Ytre Hallangspollen 94
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	63/106/0/0
Ansvarlig søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Line Minster og Harald Olsen

Vi godkjenner søknaden mottatt 07.01.2025.

Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

Kommuneplan for Frogn 2023-2035, vedtatt 19.06.2023 § 7-3 Byggeforbudssone langs sjøen for oppføring av ny trapp.

Dispensasjon og tillatelse gis på følgende vilkår:

1. Trappeløsningen skal ikke bli liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Bygningsmessige arbeider skal bidra til minst mulig eksponering. Det skal brukes naturmaterialer (tre eller metall) som har en farge og overflatebehandling som harmonerer med naturlige omgivelser. Terrenginngrep i forbindelse med etableringen av trappen skal minimeres.
2. Uthus skal være frittliggende.
3. Forstøtningsmur skal dekkes av vegetasjon som vist i tegninger. Vegetasjon skal være plantet før det kan gis ferdigattest.

Det er ingen nabomerknader til søknaden.

Rammetillatelsen gis med følgende betingelser:

1. Arbeidet kan først igangsettes når igangsettingstillatelse er gitt.
2. Ved tiltak i grunnen: Dersom man støter på et fornminne, skal anleggsarbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Akershus fylkeskommune skal varsles i henhold til kulturminneloven § 8 annet ledd.
3. Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.
4. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

5. Skifte av tiltakshaver og ansvarlige foretak skal under gjennomføringen straks meldes til kommunen. Det skal opplyses om både opprinnelige og nye ansvarsforhold, jf. pbl. kap. 23.
6. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring.
7. Behandlingsgebyr iht. Frogn kommunes gebyrforskrift må betales, jf. saksutredningen. Innbetalingsblankett sendes tiltakshaver.

Opplysninger om saken
Det er søkt om riving av trapp i byggeforbudssonen langs sjøen, samt riving av eksisterende fritidsbolig og uthus. Videre er det søkt om oppføring av ny trapp i byggeforbudssonen langs sjøen, samt oppføring av ny fritidsbolig og nytt uthus.



Figur: Utsnitt av situasjonsplan som viser eksisterende og ny bebyggelse på tomten. Byggegrense er markert med grønn stiplet linje.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Tomtens areal	2013 m²
Fritidsboligens bruksareal (BRA) Uthusets bruksareal (BRA)	90 m² 24 m²
Fritidsboligens bebygde areal (BYA) Uthusets BYA Terrasse o.l. BYA Tiltakets totale bebygde areal (BYA)	88 m² 30 m² 64 m² 182 m²
Grad av utnytting	9 %-BYA
Tiltakets høyde	Gesims/møne: 6,93 meter
Antall boenheter	1 boenheter omsøkt 1 boenheter totalt

Plangrunnlaget for eiendommen
Eiendommen er ikke regulert, men er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplan for Frogn 2023-2035, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen er ikke omfattet av hensynssoner under kommuneplanen, men deler av tomten ligger i byggeforbudssonen mot sjøen.

Søknaden ble komplettert:

Dato	Avklaring/komplettering	Status etter mottatt dokumentasjon
18.02.2025	Nye tegninger	Vesentlig mangel
14.03.2025	Gjennomføringsplan, omprosjektering av uthus, nye tegninger, dispensasjon fra byggeforbudet	Vesentlig mangel
28.03.2025	Tegninger av trapp	Fullstendig søknad

Erklærte ansvarsretter
For ansvarsforhold viser vi til vedlagt gjennomføringsplan, versjon 2, datert 14.03.2025.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse
Søkers vurdering av tiltaket opp mot hensynet bak bestemmelsen:
«Hverken eksisterende eller ny trapp har betydning for allmennhetens tilgang til strandsonen. Eiendommen ligger på oppsiden av veien, med en minsteavstand til vannet på ca. 80 m. Ytre Hallangspollen 94 er så bratt og ufremkommelig at eiendommen ikke er egnet for ferdsel eller opphold for allmennheten. Dette er også grunnen til at det er nødvendig å ha en trapp for å komme seg opp til hytta på en trygg måte. Allmennheten kan fritt bruke Ytre Hallangspollen som turvei, og også fritt bruke de offentlig tilgjengelige strendene i området.

At trappen opp til hytta på eiendommen får en justert trasé endrer ikke allmennhetens muligheter til å bruke området. Ny trapp utføres i treverk og vil tilpasses terrenget. Det vil ikke være behov for sprengning eller andre inngrep i terrenget som ikke er reversible. Det er heller ikke behov for fjerning av verdifull vegetasjon for å bygge ny trapp. Ny trapp vil ikke være mer synlig fra fjorden enn eksisterende trapp. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra tilsidesettes dermed ikke.»

Søkers vurdering av fordeler opp mot ulemper:
«Det er på generelt grunnlag en fordel at hytter har trygg adkomst. Dette reduserer sannsynligheten for fall og skader, og dermed reduseres kostnader både for enkeltpersoner og for samfunnet. Fordelen ved å gi dispensasjon er dermed større enn ulempene.»

Uttalelser fra andre myndigheter
Akershus fylkeskommune uttaler:
«Vi kan ikke se at det å erstatte eksisterende trapp vil påvirke allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen. Det er viktig å stille vilkår om at trappen utformes på en måte som ikke gjør den mer synlig i landskapet enn dagens situasjon og at terrenginngrep minimaliseres.»

Statsforvalteren uttaler:
«Vi kan ikke se at riving av eksisterende trappeløsning og oppføring av ny, med en noe endret plassering i terrenget, vil medføre vesentlige ulemper for de interesser vi skal ivareta i strandsonen på stedet. Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider, slik at trappeløsningen ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet.»

Frogn kommunes vurdering
Vi vurderer at tiltaket er i tråd med samtlige bestemmelser i gjeldende plan. Tiltaket er også vurdert til å være i tråd med gitte vilkår og gjeldende regelverk for øvrig. Nedenfor redegjør vi for våre vurderinger.

Vilkår

Vilkår som må være oppfylt før tillatelsen kan gis kan finnes både i bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan og i tidligere gitte vedtak, for eksempel et vedtak om opprettelse av grunneiendom.

Vår vurdering er at denne eiendommen ikke har noen slike vilkår knyttet til tillatelsen.

Krav til reguleringsplan
Vi har vurdert at søknaden ikke er omfattet av tiltakstypene hvor det stilles krav om godkjent reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3-1.

Plassering av tiltaksklasse
Vi vurderer at ansvarlig søker har plassert tiltaket i riktige tiltaksklasser.

Adkomst
Eiendommen er sikret adkomst over privat vei gjennom medlemskap i lokalt veilag. Privat veirett anses tilstrekkelig avklart, jf. pbl. § 27-4.

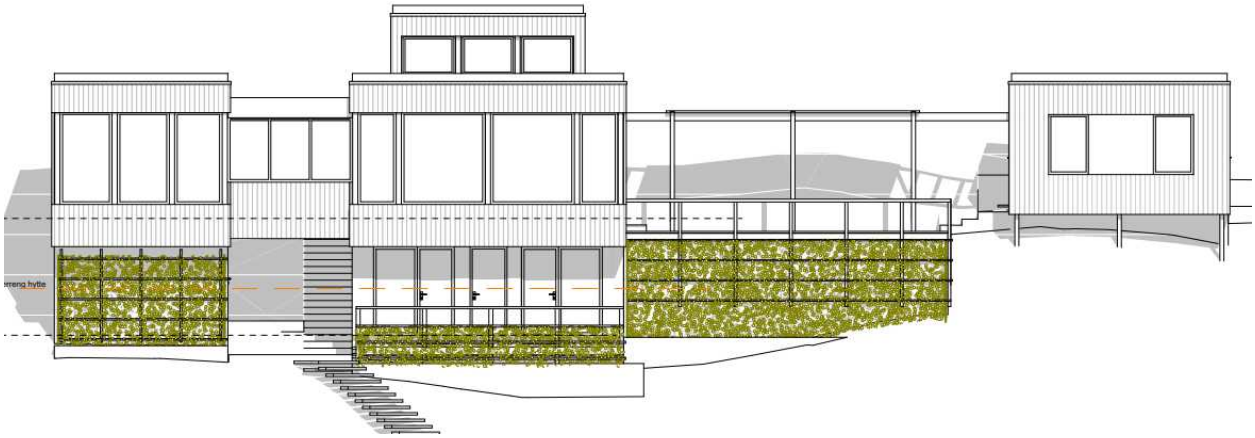
Vann og avløp
Fritidsboligen er tilknyttet privat vann- og avløpslag.

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
Ansvarlig søker har vurdert at spredningsfaren på eiendommen er liten.

Det er ikke søkt om fravik eller dispensasjon fra tekniske krav og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd andre punktum.

Krav til utomhusplan
Kommuneplanens § 9 punkt 3 stiller krav til utomhusplan for nye boenheter. Kommunen vurderer at utomhusarealene er redegjort for, både i søknaden og på situasjonskartet. Så lenge opprinnelig terreng blir tilbakeført der nåværende fritidsbolig og uthus er plassert, anser vi det ikke som nødvendig med eget kart med utomhusplan. Vi legger til grunn at opprinnelig terreng blir tilbakeført etter rivingen.

Tiltakets utforming
Tiltaket strekker seg horisontalt langs eiendommen og er delt opp i volumer tilsvarende fritidsboligene på naboeiendommene. Takene er flate og vindusflatene er store. Støttemurene dekkes av planter for å redusere eksponeringen.



Figur: Utsnitt av fasade fra vest

Tiltaket har en utforming i samsvar med sin funksjon og inneholder gode visuelle kvaliteter som gjør at det er godt tilpasset sine bebygde og naturlige omgivelser.

Vi legger til grunn at uteboden ikke teknisk henger sammen med fritidsboligen og at uteboden dermed kan defineres som en frittliggende bygning og ikke et tilbygg til fritidsboligen.
Se vilkår innledningsvis.

Tiltakets plassering
Trappen er delvis plassert på annen manns grunn. Søker har redegjort for at den delen av trappen som ligger mindre enn en meter fra nabogrensen, kun skal repareres. Kommunen legger til grunn at denne delen av trappen kun skal repareres. Dersom denne delen av trappen skal rives og oppføres på nytt, kreves det samtykke fra nabo.

Tiltaket skal plasseres i samsvar med vedlagte godkjente tegninger og kart slik det fremgår av neste avsnitt. Kommunen godkjenner den omsøkte plasseringen.

Terrengtilpasning
Eiendommen ligger i et bratt og krevende terreng. Kommunens vurdering er at tiltaket er 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 sikrer gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Terrengoppfyllingens skråningsutslag på nytt terreng overstiger ikke 1:2. Tiltaket omfatter ikke unødvendig store forstøtningsmurer, oppfyllinger eller terrengendringer.

Det er satt vilkår om beplanting av muren for å dempe den visuelle effekten i landskapet. Se vilkår innledningsvis.

Overvannshåndtering
Ansvarlig søker har redegjort for hvordan overvann blir håndtert i tiltaket. Oppslag i kommunens flomkart viser at tiltaket ikke ligger i et område utsatt for stormflo/flom. Vi vurderer at håndtering av overvann i tiltaket er tilstrekkelig ivaretatt i saken.

Naturmangfold
Naturmangfoldloven (nml.) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Ansvarlig søker sin redegjørelse konkluderer med at tiltaket ikke påvirker naturmangfoldet på tomta.

Vi har utført søk i Artskart på artsdatabanken.no. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket.

Vi vurderer at prinsippene i nml. §§ 8-12 er ivaretatt.

Kulturminner
Ansvarlig søker sin redegjørelse konkluderer med at tiltaket ikke berører kulturminner.

Vi har ikke befart området, men det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på eiendommen. Vi har utført søk på kulturminnesok.no og har ikke funnet treff på eiendommen.

Fylkeskommunen ber om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente automatisk fredete kulturminner i området og at det er varslingsplikt. Alle kulturminner fra steinalder, bronsealder, jernalder og middelalder (inntil år 1537) er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne – eksempelvis groper med trekull og skjørbrente steiner eller gjenstandsfunn – skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

En nærmere utredning av fornminner anses ikke som nødvendig.

Grunnforhold
Tiltaket ligger ikke i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Søker har kvalitetskontrollert at det er fjell i dagen/grunt til fjell ved tiltaket.

Søker har i tillegg gjennomgått del 1 og trinnene 1 til 3 i prosedyre for utredning av skredfare i NVEs veileder 1/2019 og konkludert med at det ikke er nødvendig å gå videre med utredningen i del 2 og trinnene 4-11 med geoteknisk fagkompetanse.

Tiltakets tekniske krav
Det er ikke søkt om fravik eller dispensasjon fra tekniske krav og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd, med de unntak og lempede krav som er gitt for eldre boliger.

Godkjente tegninger og kart
Vi har vurdert at vedlagte tegninger er i tråd med gjeldende planer, plan- og bygningslovgivningen og øvrig regelverk. Vi godkjenner de vedlagte dokumentene .

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med kommuneplanen § 7-3 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven skal sikre at man gjennom åpne og demokratiske prosesser har en planstyrt arealforvaltning hvor nye tiltak ikke skal være i strid med ønsket arealutvikling vedtatt gjennom planer. Den klare hovedregel er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Det følger av forarbeidene til loven at dispensasjon fra vedtatte arealplaner reiser særlige spørsmål (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008 side 242). I loven er det inntatt en dispensasjonsbestemmelse som åpner for at bestemmelser i lov eller vedtatte arealplaner kan fravikes etter en konkret vurdering i enkeltsaker. Dispensasjonsbestemmelsen er tatt inn i loven for å være en sikkerhetsventil, ettersom det kan oppstå situasjoner hvor det er ønskelig å kunne fravike planen uten å måtte endre selve planen, for eksempel ved utilsiktede virkninger av planen. En utstrakt bruk av dispensasjoner kan føre til uønskede totaleffekter som undergraver intensjonen i lov og plangrunnlag. Videre er det av hensyn til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk viktig at planendring i hovedsak skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Generelt om dispensasjonsvilkårene
Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser (vesentlighetsvilkåret). Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (fordel- og ulempevilkåret).

Hensynene som begrunner bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt.

Videre vil lovens andre vilkår forutsette at relevante fordeler og ulemper blir kartlagt og at disse veies opp mot hverandre. For at vilkåret skal være oppfylt, har Sivilombudet uttalt i sak 2018/4760 at vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er *klart større* enn ulempene dispensasjonen medfører.

I utgangspunktet er det areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering. Hvilke hensyn som er relevante i vurderingen, må ses i sammenheng med hvilke hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er ment å ivareta. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.

Hvis lovens to vilkår i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd (den skjønnsmessige vurderingen). Dette betyr at ingen har rett på å få dispensasjon.

Frogn kommunes vurdering av omsøkt dispensasjon

Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra
Hensynet i lovens formålsbestemmelse er blant annet å sikre bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Bestemmelsen i kommuneplanen § 7-3 om forbud mot tiltak i 100-meters beltet langs sjøen, er en stadfesting av plan- og bygningslovens § 1-8. For 100-metersbeltet er det klare statlige planretningslinjer for strandsonen, som kommunen er bundet av. I 100-metersbeltet skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres, dette følger av pbl. § 1-8 første ledd. Formålet bak bestemmelsen er et ønske om å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og at allmennheten skal ha tilgang og mulighet for åpen ferdsel i strandsonen. Dette sikres ved å unngå nedbygging av strandsonen som vil privatisere og begrense allmennhetens tilgang og utnyttelse av den. Gjennom de forskriftsfestede statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR) følges plan- og bygningslovens strenge regler om bevaring av områder langs sjøen opp. Kommunen skal legge retningslinjene til grunn ved sin myndighetsutøvelse.

Vesentlighetsvilkåret
Dispensasjonen til riving av eksisterende trapp og oppføring av ny trapp vil etter vårt syn ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Vår vurdering er at trappene i terrenget er nødvendig for atkomst til fritidsboligen og at de ikke vil hindre allmenhetens bruk av strandsonen. At trappen opp til hytta på eiendommen får en justert trasé endrer ikke allmennhetens muligheter til å bruke området.

Akershus fylkeskommune og statsforvalteren er enige i denne vurderingen. De har imidlertid presisert at det må stilles vilkår om at trappeløsningen ikke må bli liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Valg av materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider bør forhindre unødig eksponering. Det presiseres at terrenginngrep i forbindelse med etableringen av trappen må minimeres.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side og at det kan settes vilkår til dispensasjonen for å sikre at situasjonen ikke blir forverret. Se vilkår innledningsvis.

Fordel- og ulempevilkåret
Fordelene ved å gi dispensasjon er at fritidsboligen får trygg adkomst. Dette reduserer sannsynligheten for fall og skader, og dermed reduseres kostnader både for enkeltpersoner og for samfunnet.

Den nye fritidsboligen har adkomstområde et annet sted enn eksisterende hytte har, og dagens trasé er dermed lite brukbar.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Den skjønnsmessige vurderingen
Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hvorvidt dispensasjon skal innvilges, beror derfor på bygningsmyndighetens frie skjønn, jf. ordlyden «kan» i pbl. § 19-2 første ledd.

En innvilget dispensasjon i denne saken vil bidra til at man får en mer funksjonell trapp opp til fritidsboligen.

Med bakgrunn i den vurderingen som fremkommer over, velger bygningsmyndigheten å gi dispensasjon i denne saken.

Konklusjon dispensasjon
Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt og bygningsmyndigheten har i sin skjønnsmessige vurdering kommet frem til at dispensasjon kan gis. Søknad om dispensasjon innvilges, jf. pbl. §§ 19-2 og 19-4.

Frogn kommunes konklusjon
Vi har kontrollert søknaden og finner at den er i tråd med vilkår gitt i tidligere tillatelser, dokumentasjonskravet, gjeldende planer og regelverk. Vi godkjenner derfor søknaden.

Matrikkelføring
Tiltaket vil bli ført i matrikkelen innen fem dager, jf. matrikkelloven §§ 22 og 25, slik det er ført i skjemaet nedenfor. Vi ber dere kontrollere opplysningene og gi matrikkelfører Carl Erik Hagen Carl.Hagen@frogn.kommune.no beskjed dersom skjemaet inneholder mangelfulle eller feil opplysninger.

Rammetillatelsens varighet, klageadgang og gebyrberegning
Rammetillatelsen gjelder i tre år
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyrberegning
I denne saken er den lovpålagte saksbehandlingstiden **tolv** uker.

Gebyret fastsettes iht. vedtatt forskrift og kan ikke påklages. Dersom du mener at vi har fastsatt feil gebyr, kan du ta kontakt på postmottak@frogn.kommune.no.

Saksbehandlingsfristen beregnes fra når søknaden regnes som fullstendig. I tillegg skal den tid som medgår til komplettering av mindre mangler etter at søknaden ble fullstendig trekkes fra beregningen. For tiltak som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, løper ikke fristen i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter.

Pbl. § 21-7 og SAK10 kapittel 7 har nærmere bestemmelser om hvordan saksbehandlingstiden skal beregnes.

Søknaden regnes som fullstendig den: 28.03.2025.
Dager medgått til komplettering av mindre mangler: 0
Dager medgått til å innhente uttalelse i søknad om dispensasjon: 26

Vi har beregnet vår saksbehandlingstid i denne saken til 34 dager.

Gebyr er hentet fra Frogn kommunes gebyrforskrift fra 2025.

Artikkel nr.	Vare nr.	Gebyr nr.	Beskrivelse av gebyr	Sum
11	11000	§ 3-1 nr. 2	Registrering i matrikkelen pr. bruksenhet	875
11	11000	§ 3-2 nr. 1	Gebyr pr. mangelbrev x 2	6520
11	11000	§ 3-9 nr. 2	Dispensasjon fra byggeforbud mot sjø	35000
			Reduksjon dispensasjonsgebyr iht selvkost	-15000
11	11000	§ 3-6 nr. 1.1	Ny fritidsbolig	49000
			Total sum å betale:	**76395**

Med hilsen

Ina Skåra
Saksbehandler

Erik William Mowinckel Knudsen
Fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
Uttalelse fra AFK - Gbnr 63_106 - Ytre Hallangspollen 94 - Rive eksisterende bebyggelse
Uttalelse til søknad om dispensasjon for trapp
A30-05 Snitt utetrapp
Supplering av søknad
Situasjonsplan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Tegning nytt snitt
20250314-Ytre Hallangspollen 94-dispensasjonssøknad trapp
A20-01 Plan U
A20-03 Plan hems

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
Line Piroska Minster

Frogn kommune	**Følgende matrikkelinformasjon blir registrert i matrikkelen i forbindelse med tillatelsen, jf. matrikkelloven §§ 22 og 25.** Matrikkelen skal føres ihht føringsinstruks for matrikkelen

Bygningsstatus tillatelse gitt per dato				
Rammetillatelse	Tillatelse i ett trinn / Igangsettingstillatelse	Tillatelse etter pbl. § 20-4	Midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest
26.05.2025				

Bygningstype, næringsgruppe og bebygd areal			
Tiltakstype: Nybygg	Bygningstype	Næringsgruppe	BYA (minus BYA satt av til parkering)
	161		**88**
Høydeplassering overkant gulv hovedetasje – kote Jf. pbl § 29-4 skal kommunen godkjenne høydeplassering og godkjent høyde skal føres i matrikkelen – koten skal stå i plantegningen	**53,4**	Mønehøyde – (som omsøkt eks. 9 m over gjennomsnittlig terrengnivå)	**6,93**

Etasjeinformasjon Ved tilbygg, påbygg er det kun NYE areal som skal registreres.
Opprinnelige areal, før tiltak, kan markeres i egen linje med rød farge, dersom opprinnelig bygg i matrikkelen ikke er riktig

Etasje Se kap 6.1.9 i føringsinstruksen	Antall boenheter telles i etasjen der hovedinngangen ligger	BRA bolig Se kap 6.1.8. Boder, garasjer o.l. med omsluttende vegger som tilhører den enkelte bolig tas med i arealet for boligen.	BRA annet f.eks. næring og frittstående garasje	BRA Alternativt areal = andre arealer som inngår i beregning av grad av utnytting (frittstående carport, terrasser)	BRA total	BTA Se kap 6.1.8 i føringsinstruksen
U01		**33**			**33**	
H01		**74**			**74**	

Boligspesifikasjon						
Husnr.	Bolignr. Se kap 6.1.11 i føringsinstruksen	BRA bolig	Antall rom Beboelsesrom til varig opphold if pbl. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall og lignende regnes ikke med i antall rom.	Kjøkkenkode 1 = kjøkken 2 = ikke kjøkken 3 = felleskjøkken	Antall bad Rom med dusj blir regnet som bad.	Antall WC
		107	**4?**	**1**	**2**	**?**

Detaljer, kommunal tilleggsdel – oppgis ved søknad om ett trinn/IG						
Vannforsyning:	Offentlig		Privat		Ingen	
Avløp:	Offentlig		Privat minirenseanlegg		Privat slamavskiller	
Fundament:	Grunnmur		Såle		Peler	

Renovasjon, alle skal være tilknyttet:			Offentlig		Annen godkjent løsning for næring/private	
Annet:	Pipe/røykløp		Heis			
Energiforsyning:	Skal oppgis senest ved søknad om ferdigattest. Elektrisitet, olje, biobrensel, solenergi, gass, varmepumpe, fjernvarme, annen.					
Varmefordeling:	Skal oppgis senest ved søknad om ferdigattest. Vannbåren gulvvarme, vannbåren radiator, elektriske varmekabler, elektriske panelovner, lufttoppvarming, kamin/ovn/peis, annet.					

Frogn kommune	**Følgende matrikkelinformasjon blir registrert i matrikkelen i forbindelse med tillatelsen, jf. matrikkelloven §§ 22 og 25.** Matrikkelen skal føres ihht føringsinstruks for matrikkelen

Bygningsstatus tillatelse gitt per dato				
Rammetillatelse	Tillatelse i ett trinn / Igangsettingstillatelse	Tillatelse etter pbl. § 20-4	Midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest
26.05.2025				

Bygningstype, næringsgruppe og bebygd areal			
Tiltakstype: Nybygg	Bygningstype	Næringsgruppe	BYA (minus BYA satt av til parkering)
	181		**30**
Høydeplassering overkant gulv hovedetasje – kote Jf. pbl § 29-4 skal kommunen godkjenne høydeplassering og godkjent høyde skal føres i matrikkelen – koten skal stå i plantegningen		Mønehøyde – (som omsøkt eks. 9 m over gjennomsnittlig terrengnivå)	

Etasjeinformasjon Ved tilbygg, påbygg er det kun NYE areal som skal registreres.
Opprinnelige areal, før tiltak, kan markeres i egen linje med rød farge, dersom opprinnelig bygg i matrikkelen ikke er riktig

Etasje Se kap 6.1.9 i føringsinstruksen	Antall boenheter telles i etasjen der hovedinngangen ligger	BRA bolig Se kap 6.1.8. Boder, garasjer o.l. med omsluttende vegger som tilhører den enkelte bolig tas med i arealet for boligen.	BRA annet f.eks. næring og frittstående garasje	BRA Alternativt areal = andre arealer som inngår i beregning av grad av utnytting (frittstående carport, terrasser)	BRA total	BTA Se kap 6.1.8 i føringsinstruksen
			24		**24**	

Boligspesifikasjon

Husnr.	Bolignr. Se kap 6.1.11 i føringsinstruksen	BRA bolig	Antall rom Beboelsesrom til varig opphold if pbl. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall og lignende regnes ikke med i antall rom.	Kjøkkenkode 1 = kjøkken 2 = ikke kjøkken 3 = felleskjøkken	Antall bad Rom med dusj blir regnet som bad.	Antall WC

Detaljer, kommunal tilleggsdel – oppgis ved søknad om ett trinn/IG						
Vannforsyning:	Offentlig		Privat		Ingen	
Avløp:	Offentlig		Privat minirenseanlegg		Privat slamavskiller	
Fundament:	Grunnmur		Såle		Peler	

Renovasjon, alle skal være tilknyttet:			Offentlig		Annen godkjent løsning for næring/private	
Annet:	Pipe/røykløp		Heis			
Energiforsyning:	Skal oppgis senest ved søknad om ferdigattest. Elektrisitet, olje, biobrensel, solenergi, gass, varmepumpe, fjernvarme, annen.					
Varmefordeling:	Skal oppgis senest ved søknad om ferdigattest. Vannbåren gulvvarme, vannbåren radiator, elektriske varmekabler, elektriske panelovner, lufttoppvarming, kamin/ovn/peis, annet.					

Hvordan kan du klage på vedtak?

Send klagen til Frogn kommune

Dersom du ønsker å klage over vedtaket, sender du klagen til Frogn kommune. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageorgan i denne saken. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket, vil den bli sendt videre til statsforvalteren for avgjørelse.
Du kan sende eller levere klagen til;

- postmottak@frogn.kommune.no
- Frogn kommune, Postboks 10, 1441 Drøbak
- vår resepsjon i Rådhusveien 6, 1443 Drøbak

Du må klage innen 3 uker

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du fikk beskjed om vedtaket. Det holder at klagen er postlagt innen fristen. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan imidlertid søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du skal få det.

Hva skal klagen inneholde?

I klagen må du oppgi:

- saksnummer og hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- endringene du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- navnet og adressen til den som klager
- signaturen til den som klager

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det betyr at tiltaket kan settes i gang før klagen er endelig avgjort.

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen (anmode om oppsettende virkning) av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen er avgjort. Du må da sende en søknad med begrunnelse til Frogn kommune. Dersom vi gir klagen oppsettende virkning, betyr det at vi ikke kan gi tiltaket igangsettingstillatelse før klagen er avgjort.

Du kan ikke klage på Frogn kommunes avgjørelse om oppsettende virkning. Dersom vi ikke gir klagen oppsettende virkning, kan du imidlertid be statsforvalteren om en ny vurdering.

Ønsker du å se saksdokumentene?

Du kan be om innsyn i sakens dokumenter. Dette følger av offentlighetsloven § 3. Det er imidlertid noen begrensninger i hvilke dokumenter du har rett til å se. Det er bestemmelser om dette i forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Lenke til lovene på nettsiden til Lovdata:

- Offentlighetsloven § 3
- Forvaltningsloven §§ 18 og 19

Innsynskravet kan fremsettes muntlig eller skriftlig, men du vil få raskest tilbakemelding om du tar kontakt med oss på følgende e-postadresse: byggesaksinnnsyn@frogn.kommune.no.

Du kan kreve å få dekket sakskostnadene
Hvis vedtaket gjøres om i klagesaksbehandlingen, kan du kreve å få dekket sakskostnadene som knytter seg til utarbeidelsen av klagen. Dette er hjemlet i forvaltningsloven § 36. Du må fremme kravet innen 3 uker fra du mottar brev om at klagen har ført frem. Kravet må inneholde informasjon om timeantall, dato for arbeidet og timepris. I tillegg må det inneholde en generell beskrivelse av arbeidet som er utført, og hvorfor dette har vært nødvendig og relevant for utfallet av klagesaken.

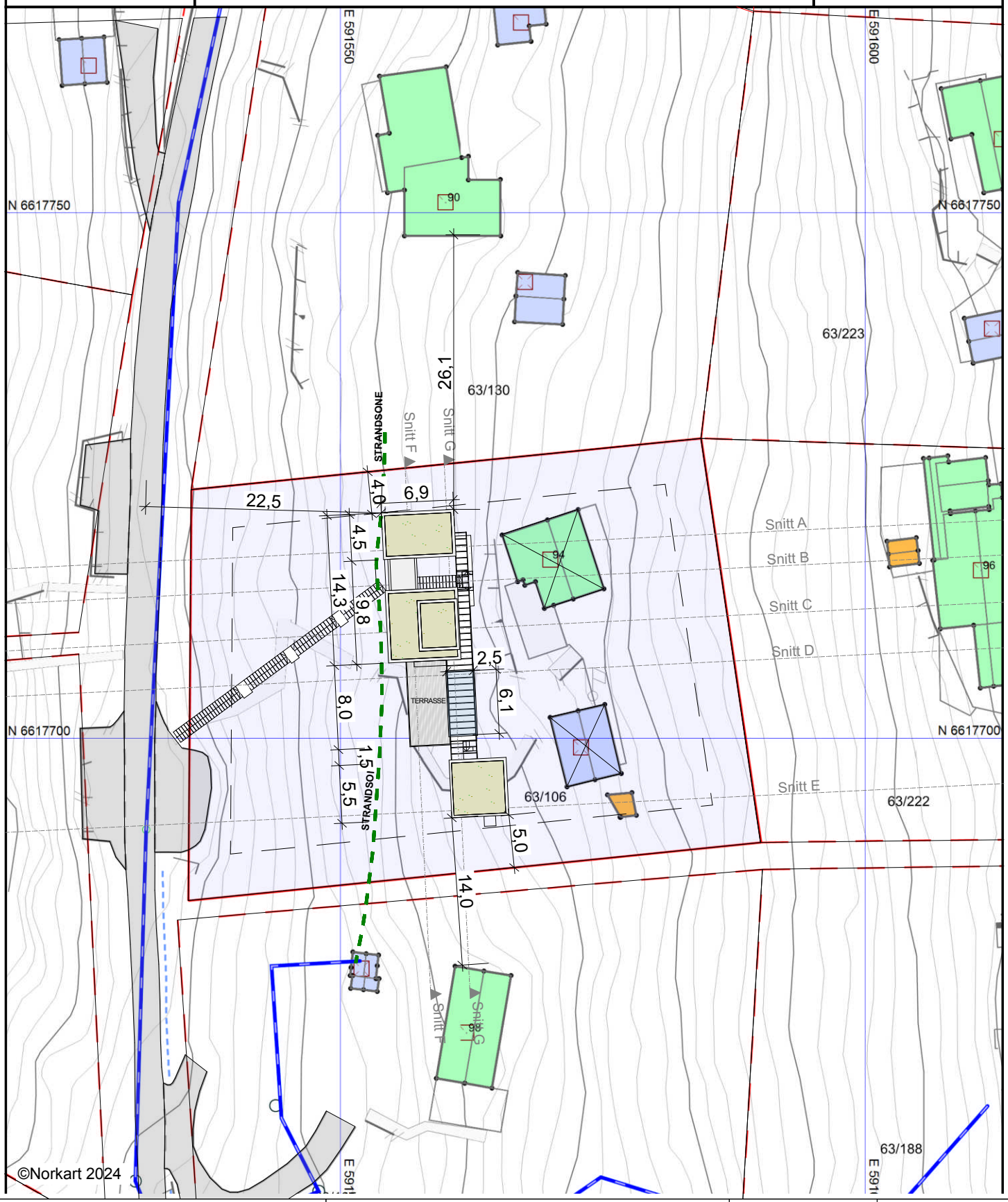
Frogn kommune

Situasjonskart

Eiendom: 63/106
Adresse: Ytre Hallangspollen 94
Dato: 12.12.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



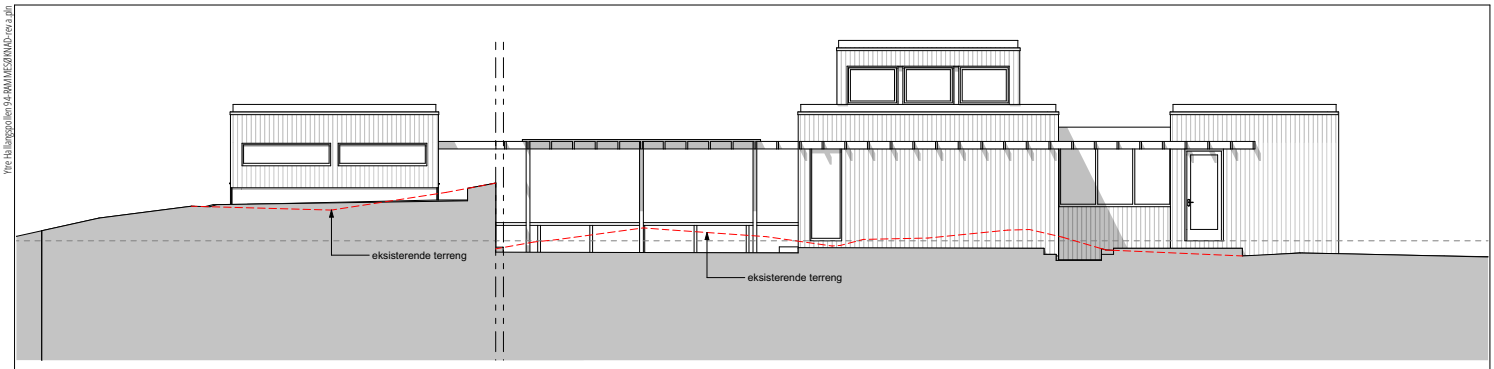
KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

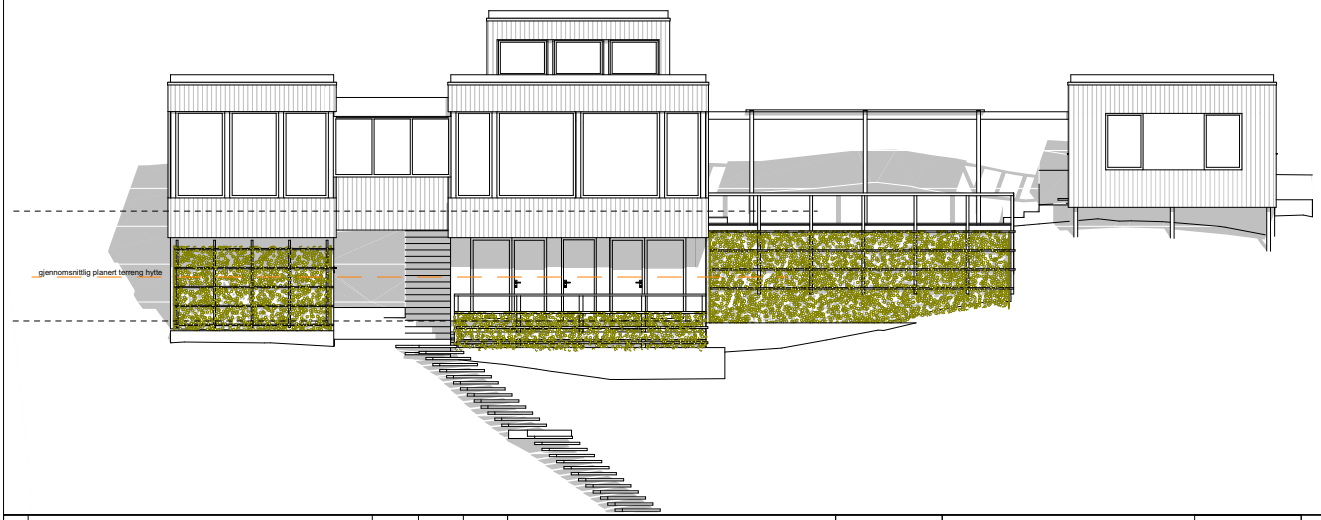
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte

TYPE TEGNING
Situasjonsplan

MÅLESTOKK	FORMAT	TEGNINGSNUMMER	REV.
1:500, 1:100	A4	**A10-01**	**B**
PROSJEKTNUMMER		FASE	
		Rammesøknad	
SIGN	KONTROLL	DATO OPPRETTET	
LS	LS	01.12.2024	

Ytre Hallangspollen 94-RAMMESØKNAD-rev a.dln





Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

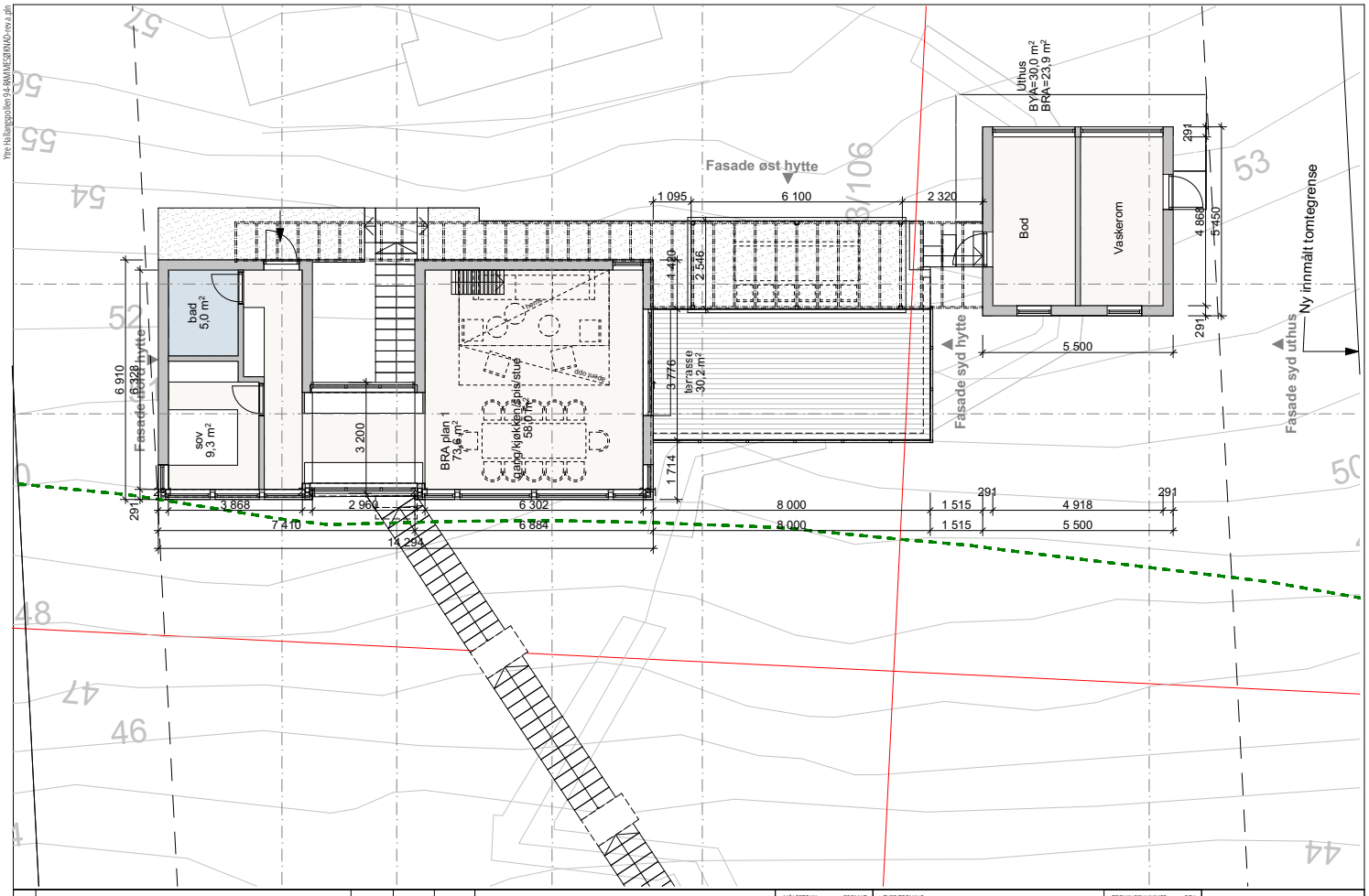
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK
FASE SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TYPE TEGNING
Fasade øst og vest

TEGNINGSNUMMER **A40-03** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

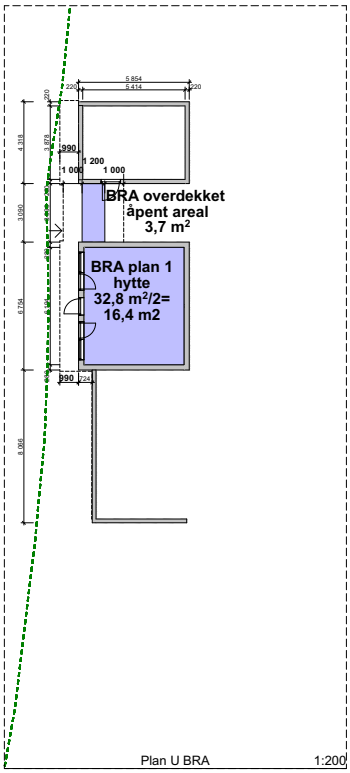
MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING
Plan 1
FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

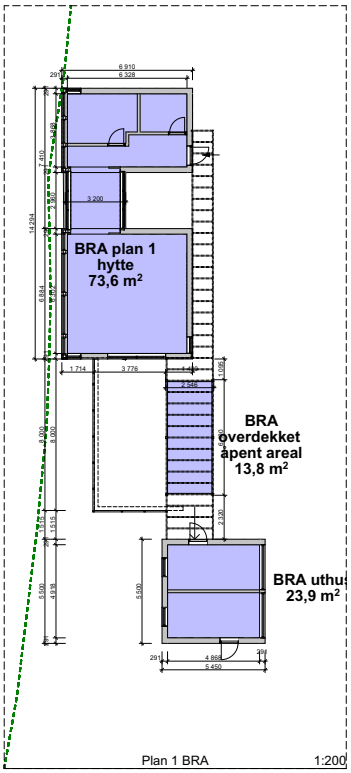
TEGNINGSNUMMER **A20-02** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

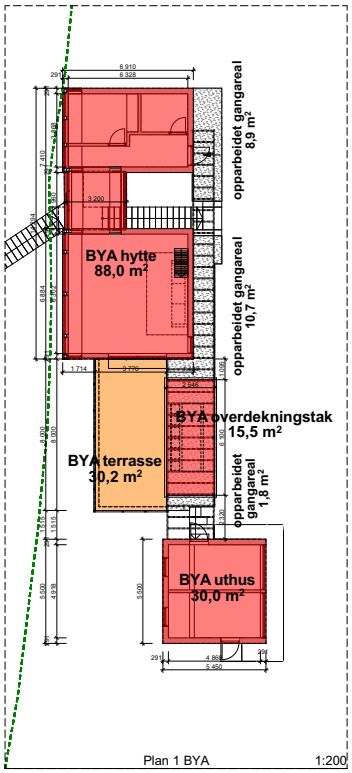
Ytre Hallangspollen 94-RAMMESØKNAD-rev a.dln



Plan U BRA 1:200



Plan 1 BRA 1:200



Plan 1 BYA 1:200

Tomtestørrelse:	2013,5
BRA hytte	
Plan U	16,4
Plan 1	73,6
Sum	90
BRA overdekket åpent areal	
Plan U	3,7
Plan 1	13,8
Sum	17,5
BRA uthus	23,7
BYA	
Hytte	88
Terrasse	30,2
Overdekningstak	15,5
Uthus	30
Parkering	18
Sum	181,7

BYA%= 2013,5 x X = 181,7
X=9 %

Opparbeidet gangareal som ikke inngår i BYA:	8,9
	10,7
	1,6
	21,2

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

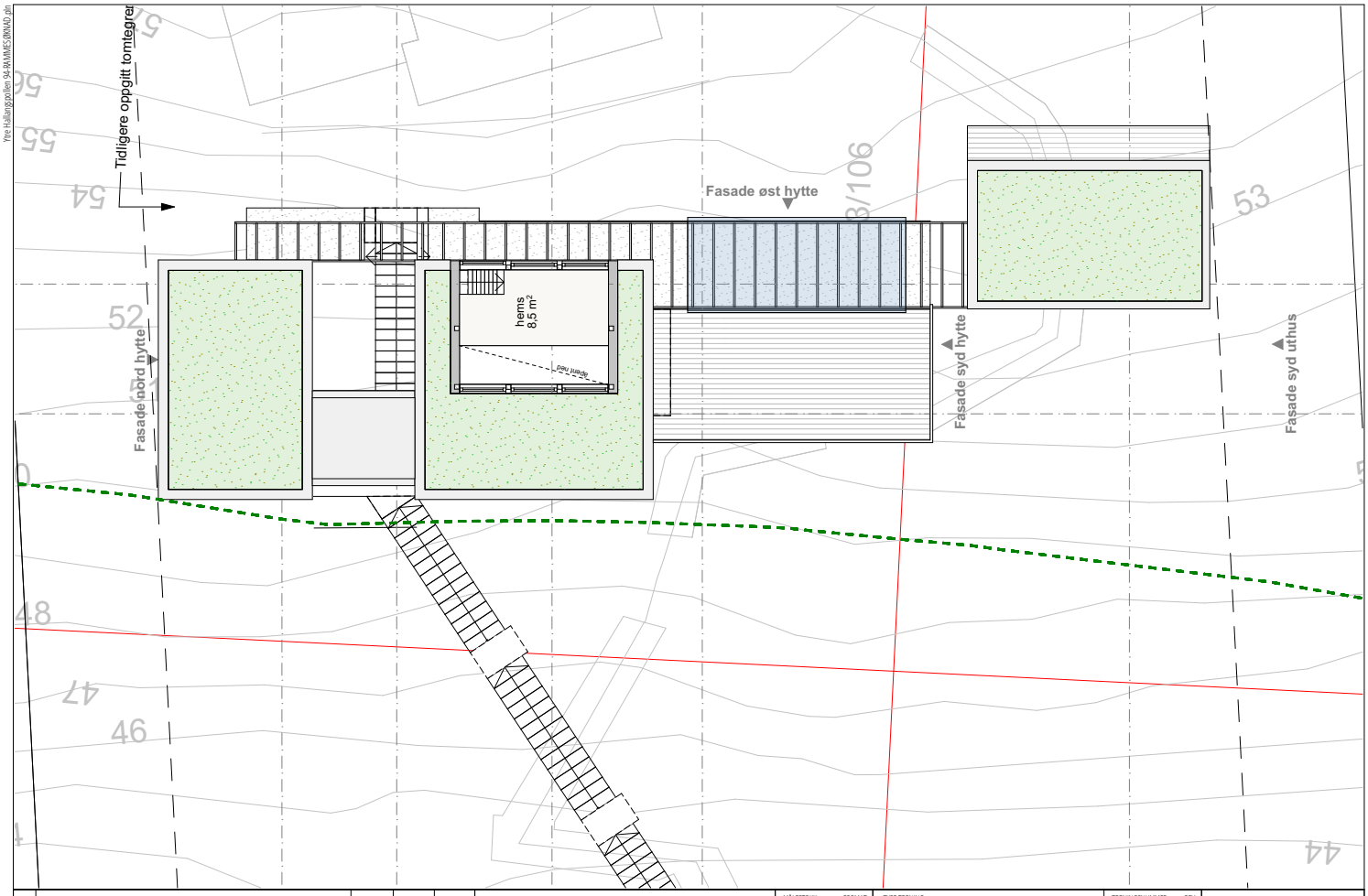
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK 1:200 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING **Arealer**
FASE SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER **A20-04** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

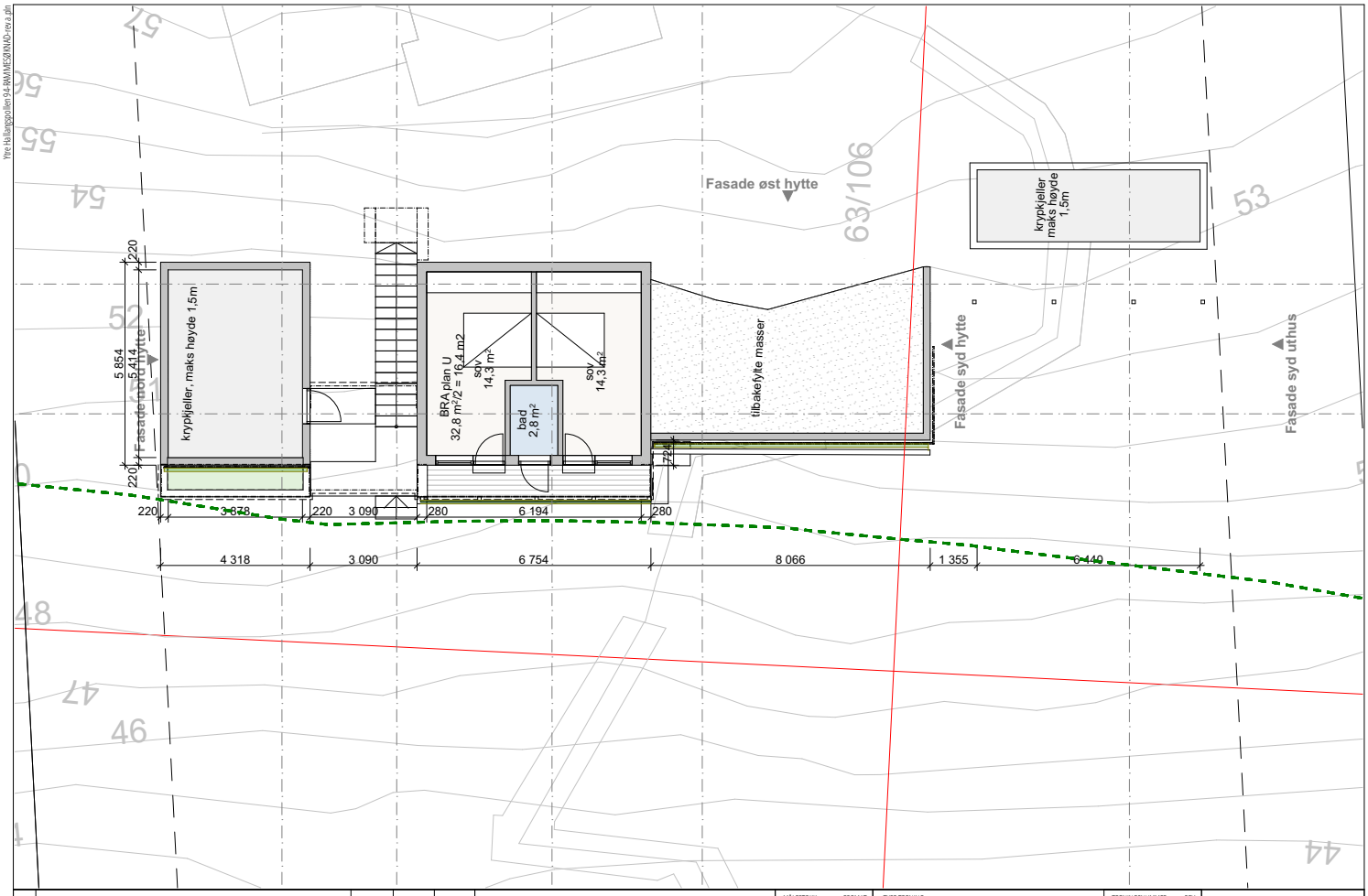
PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK: **1:100**
FORMAT: **A3**
PROSJEKTNUMMER:
SIGN: **LS**
KONTROLL: **SK**

TYPE TEGNING: **Plan hems**
FASE: **SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

TEGNINGSNUMMER: **A20-03**
REV.:
DATO OPPRETTET: **01.12.2024**

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	ENDRING AV UTVENDIG TRAPP FJERNET	18022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

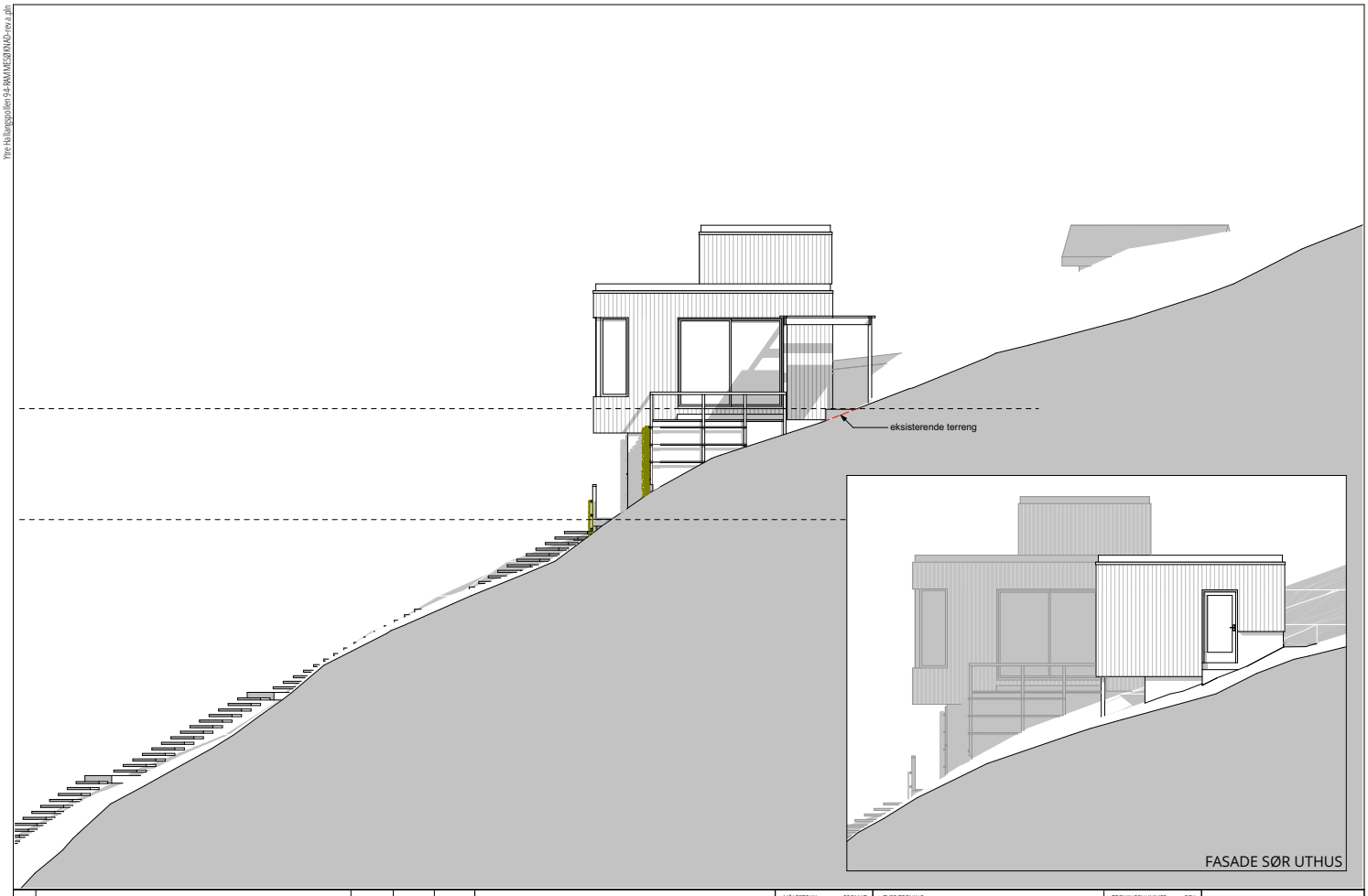
MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK
FASE SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TYPE TEGNING **Plan U**

TEGNINGSNUMMER A20-01 | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

Ytre Hallangspollen 94-RAMMESØKNAD-rev a.dln



FASADE SØR UTHUS

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

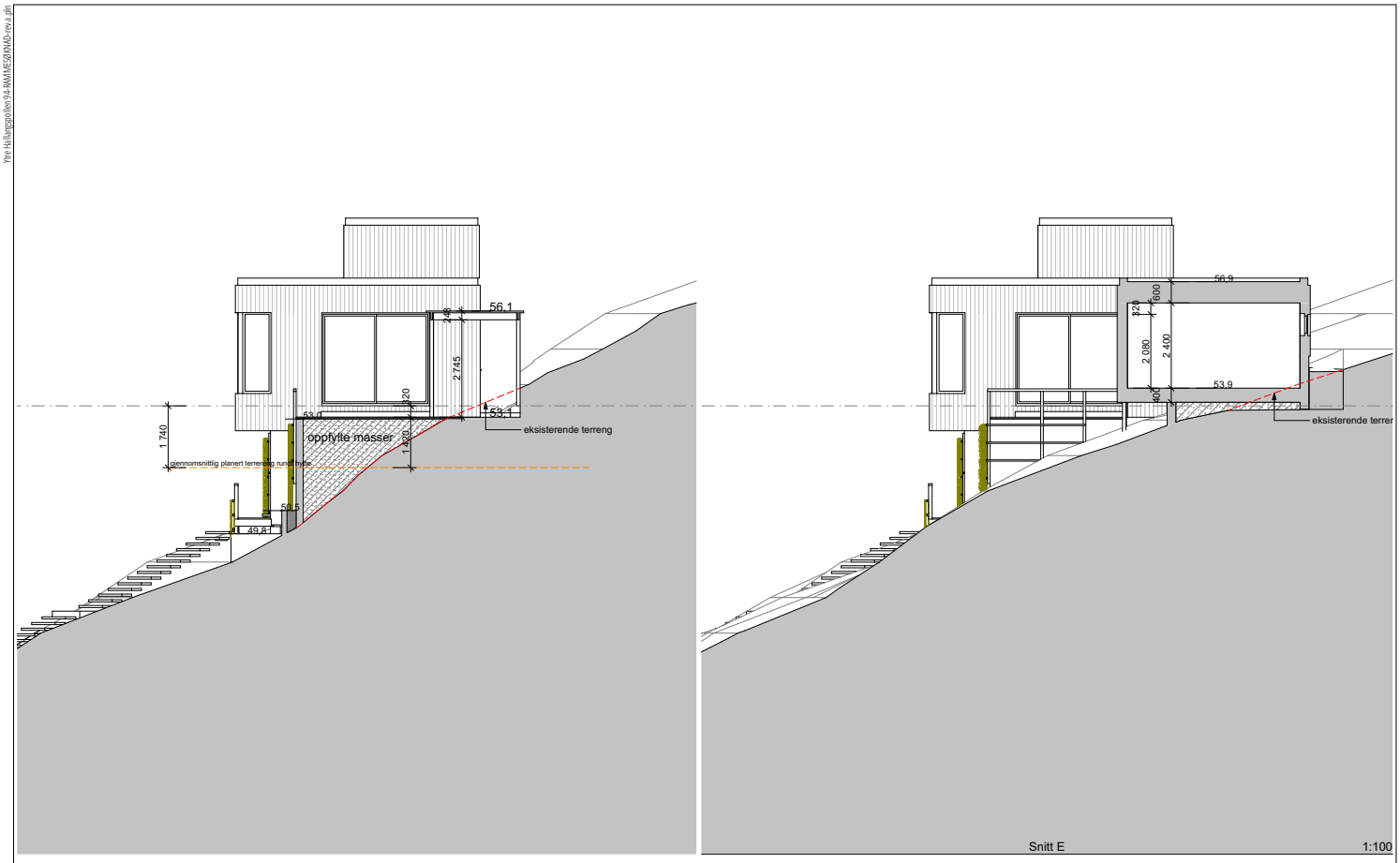
TYPE TEGNING
Fasade sør

FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER **A40-02** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

Ytre Hallangspollen 94-RAMMESØKNAD-rev a.dln



Snitt E 1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

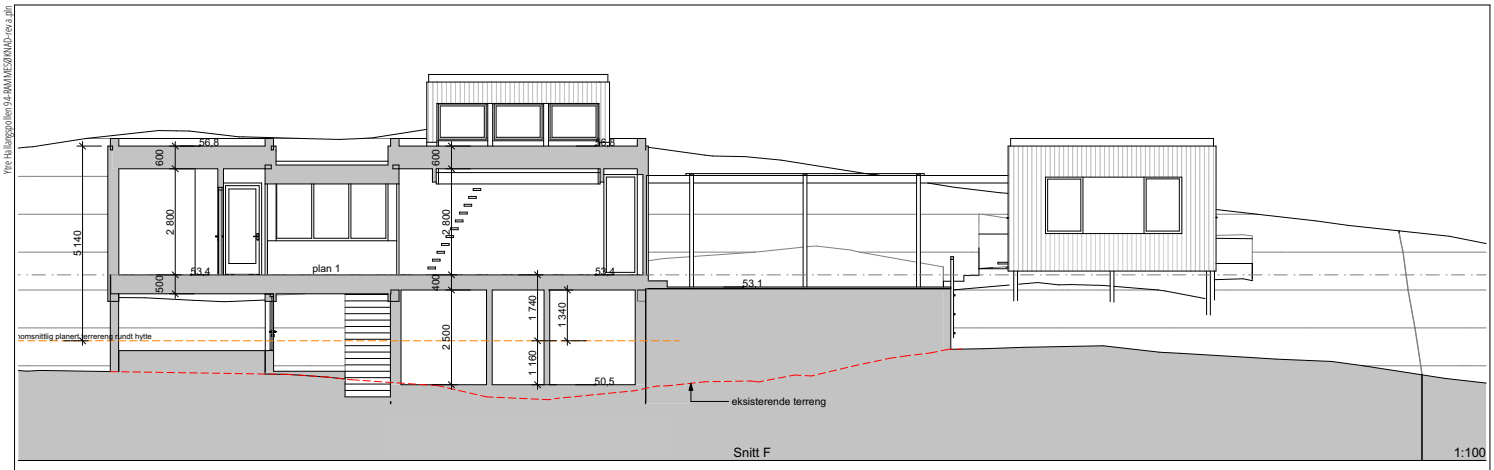
MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING
Snitt D og E
FASE SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

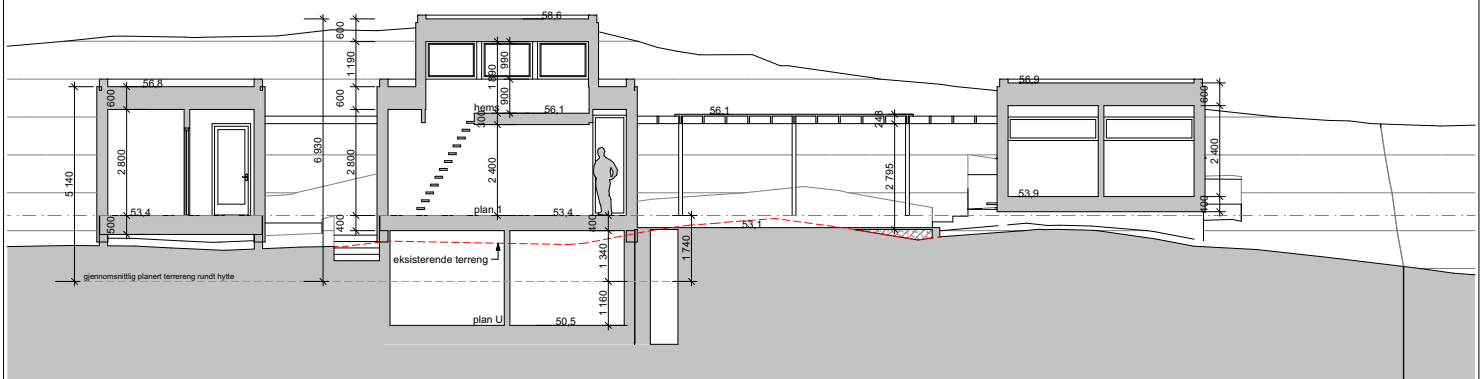
TEGNINGSNUMMER **A30-03** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

Ytre Hallangspollen 94-RAMMESØKNAD-rev a.dln



Snitt F 1:100



Snitt G 1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

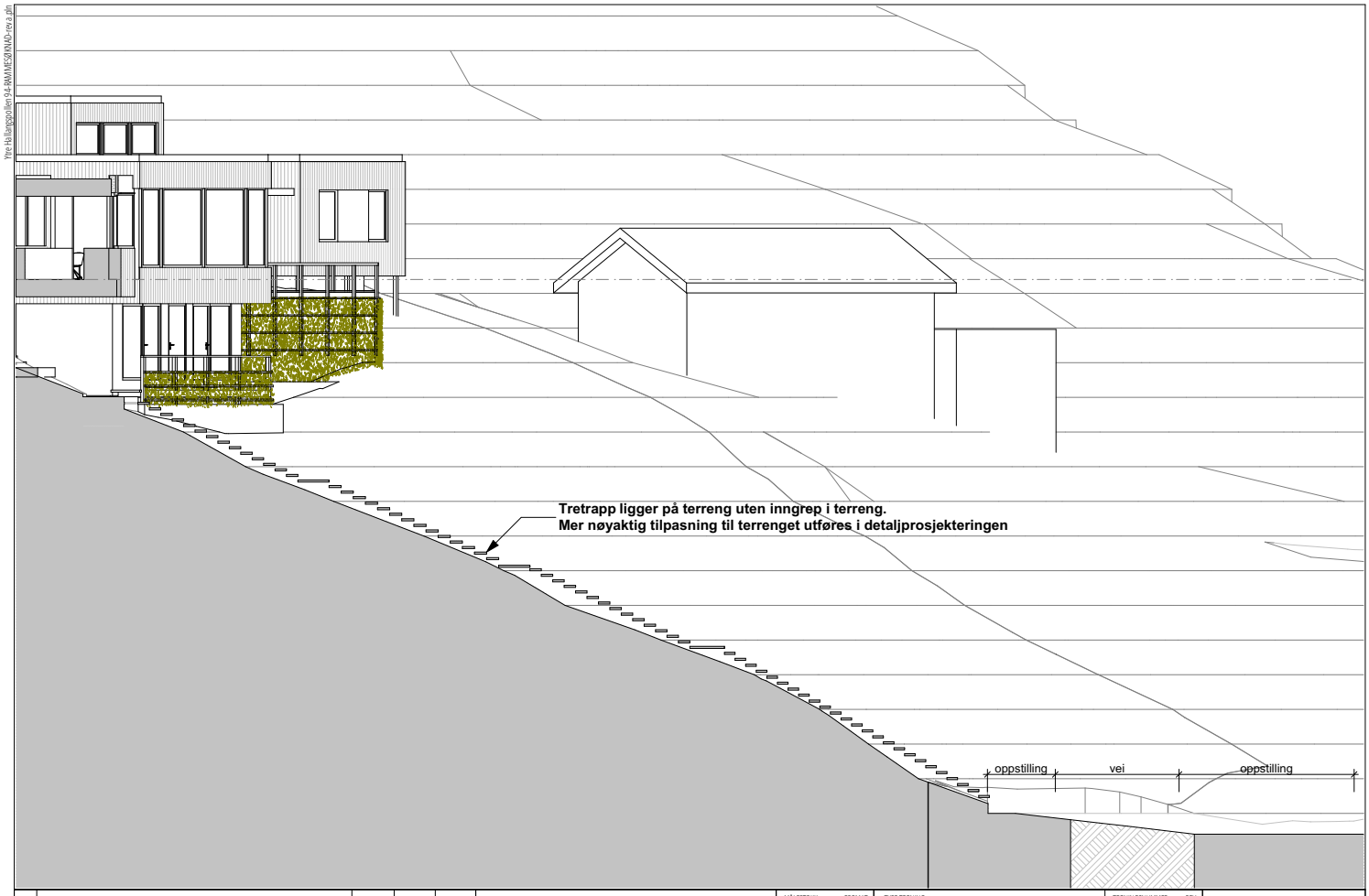
MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK
FASE SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TYPE TEGNING
Snitt F og G

TEGNINGSNUMMER **A30-04** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

Ytre Hallangspollen 94-RAMMESØKNAD-rev a.pln



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	UTHUS JUSTERT	21022025	LS	SK
A	DIV. SUPPLERINGER FOR SØKNAD	06012025	LS	SK

PROSJEKT
Ytre Hallangspollen 94, erstatningshytte
Gnr 63 / Bnr 106

MÅLESTOKK 1:100 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER
SIGN LS | KONTROLL SK

TYPE TEGNING
Snitt utetrapp

FASE
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGSNUMMER **A30-05** | REV. B
DATO OPPRETTET 01.12.2024

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

DOK-analyse for eiendom 3214-63/106

Dato for analyse	09.04.2026 kl.11:10	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	71
Kommunens valgte	79	Utelatte datasett	13

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	08.04.2026	09.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	08.04.2026	09.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	05.04.2026	09.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		30.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		30.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		30.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		30.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	08.04.2026	08.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	08.04.2026	08.04.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	09.04.2026	30.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	30.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		30.03.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		30.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	03.04.2026	30.03.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	06.04.2026	30.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		30.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		30.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		23.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	02.04.2026	30.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	02.04.2026	30.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	08.04.2026	30.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	09.04.2026	30.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	09.04.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	08.04.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		30.03.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		30.03.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		30.03.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		02.04.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		30.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		03.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		03.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		03.04.2026

Ikke berørte datasett

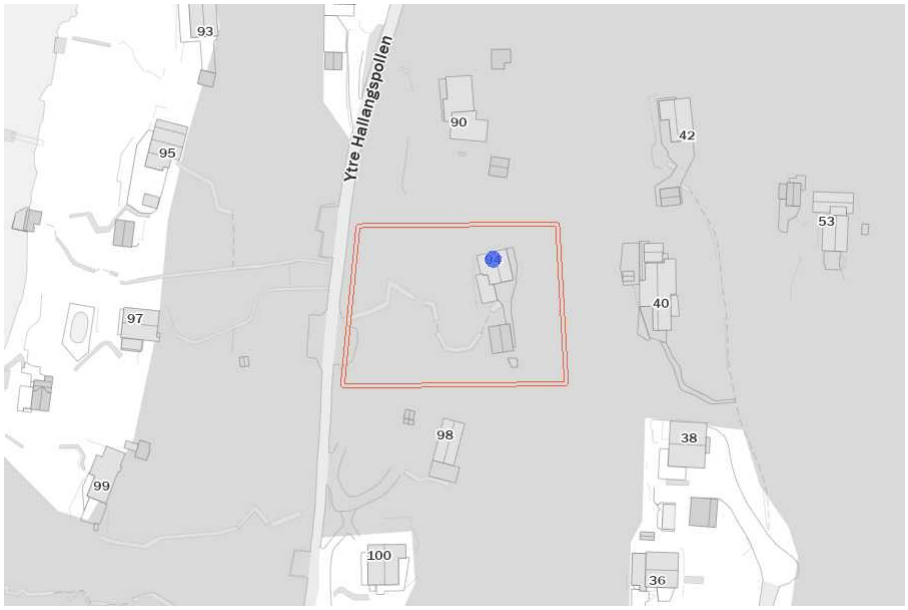
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	15.02.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.04.2026	30.03.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	30.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.04.2026	30.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.04.2026	30.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	05.04.2026	11.03.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	08.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	09.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.04.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

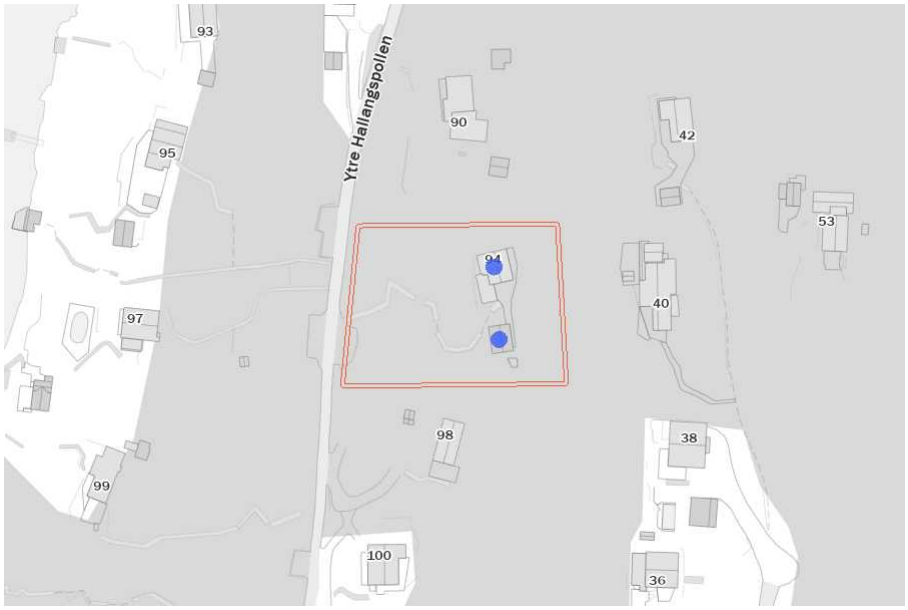
...

Punkter

ID	ADRESSE
127125244	Ytre Hallangspollen 94

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	08.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	09.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

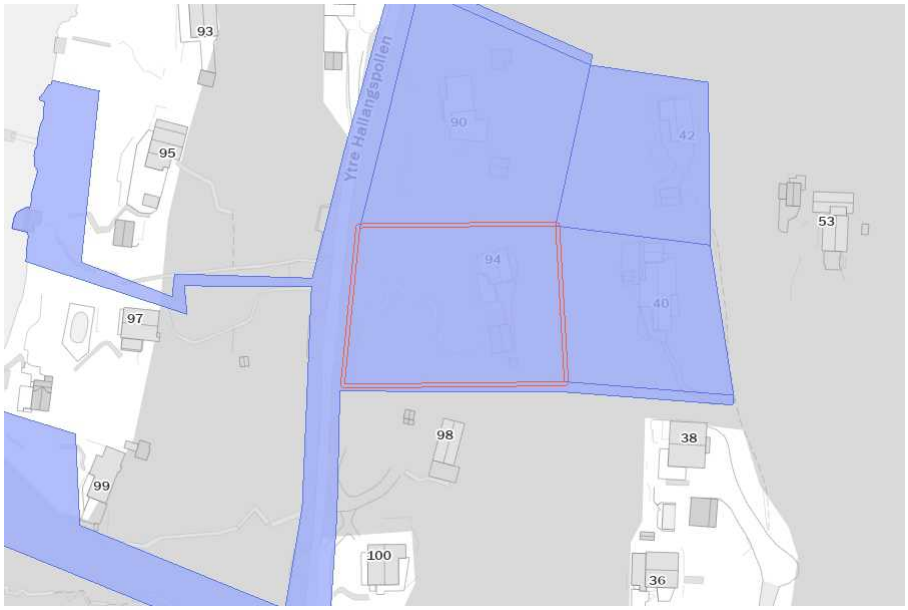
...

Punkter

TYPE	NR
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	149284419
Garasjeuth.anneks til fritidb	300087708

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.04.2026
Antall treff	5	Nedlastet	09.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3214	63	106	0	0
Grunneiendom	3214	63	130	0	0

Flater

Grunneiendom	3214	63	222	0	0
Grunneiendom	3214	63	223	0	0
Grunneiendom	3214	63	1	0	0

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

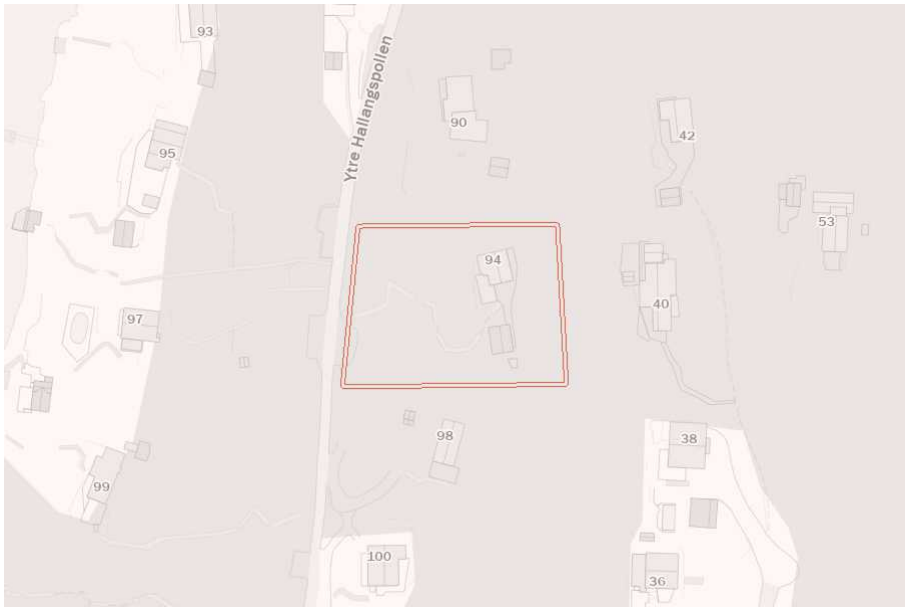
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Frogn kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

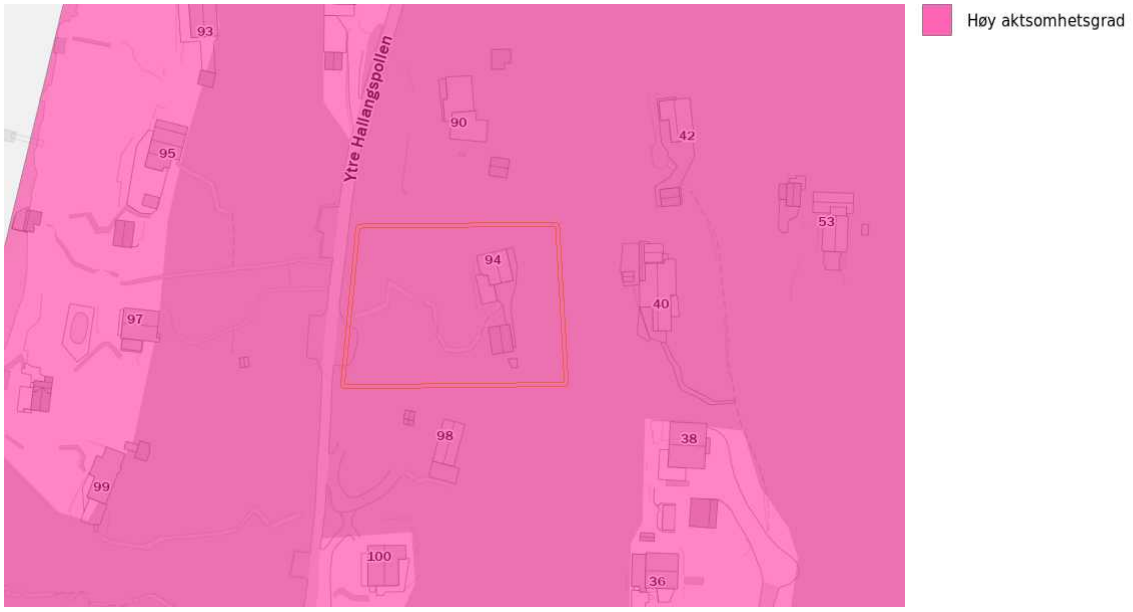
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.03.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

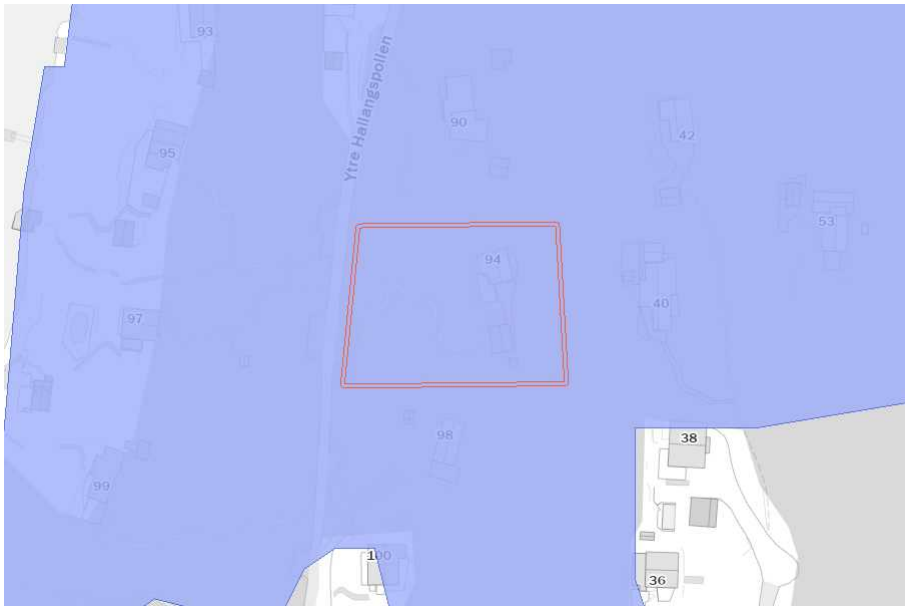
...

Flater

NAVN
Høy aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

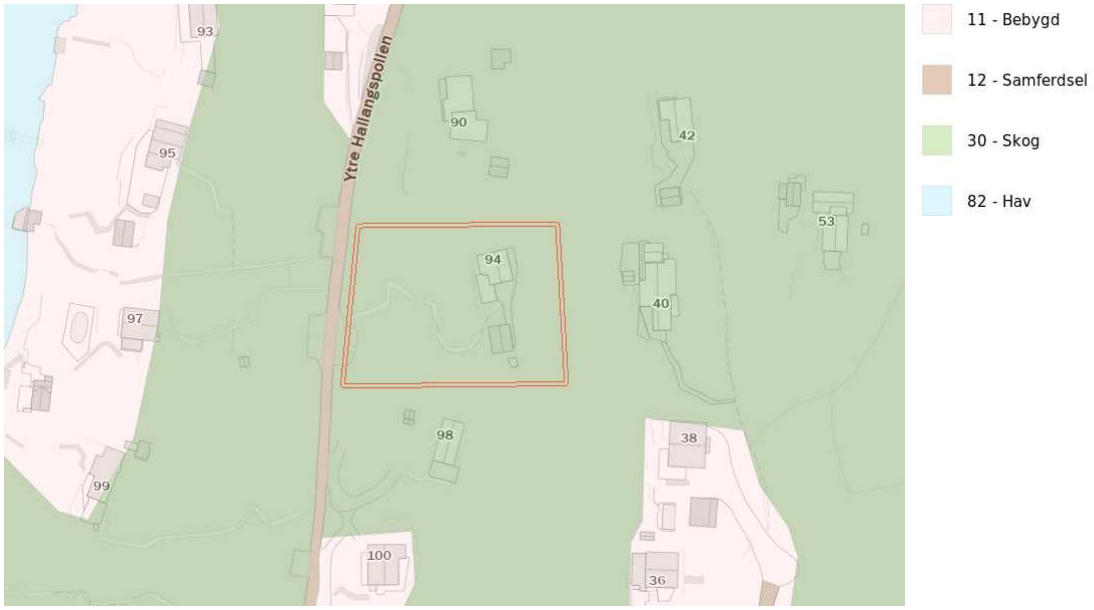
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	11	31	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	08.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	08.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.04.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Skog	Barskog	Impediment	Grunnlendt

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.04.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

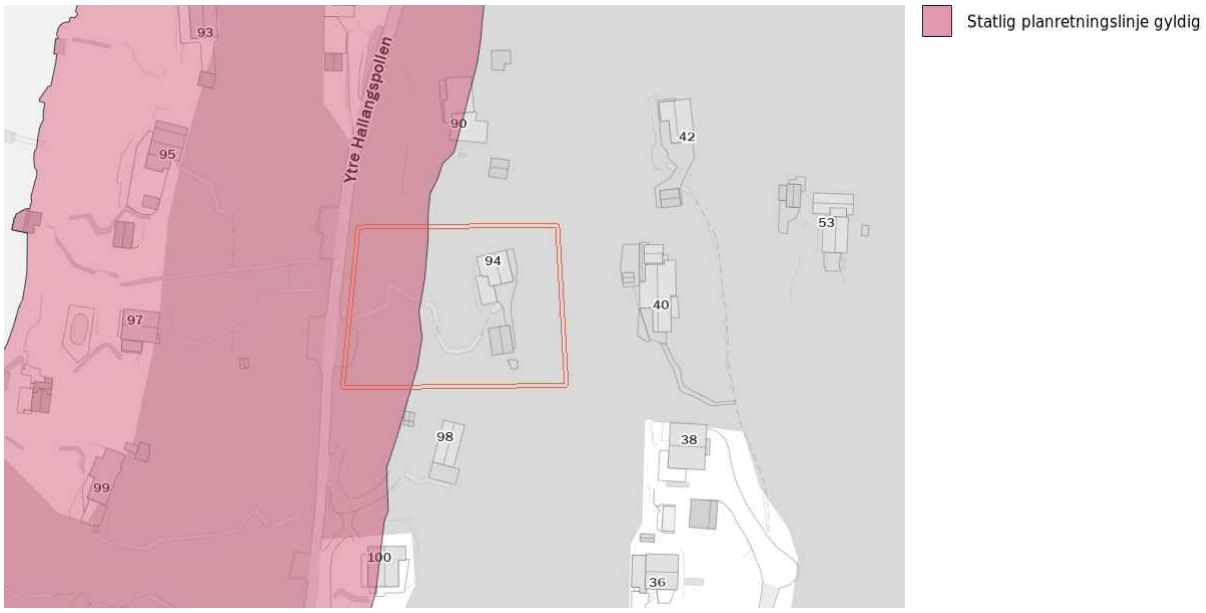
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse
Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kilde	Kommunal- og distriktsdepartementet	Oppdatert	11.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	05.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Tjenesten/datasettet viser statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Planretningslinjen gjelder i 100-metersbeltet innenfor kystkonturen. Forbud mot tiltak i strandsonen er utdypet med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Datasettet viser hvor strengt forbudet skal håndheves i den enkelte kommune.
Datasettet er ikke juridisk, men er et planrelevant datasett og inngår i DOK. Det skal brukes til se hvilken sone den enkelte kommune ligger i når det gjelder håndheving av forbudet mot bygging i strandsonen.

...

Flater

LENKE
Lenke

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

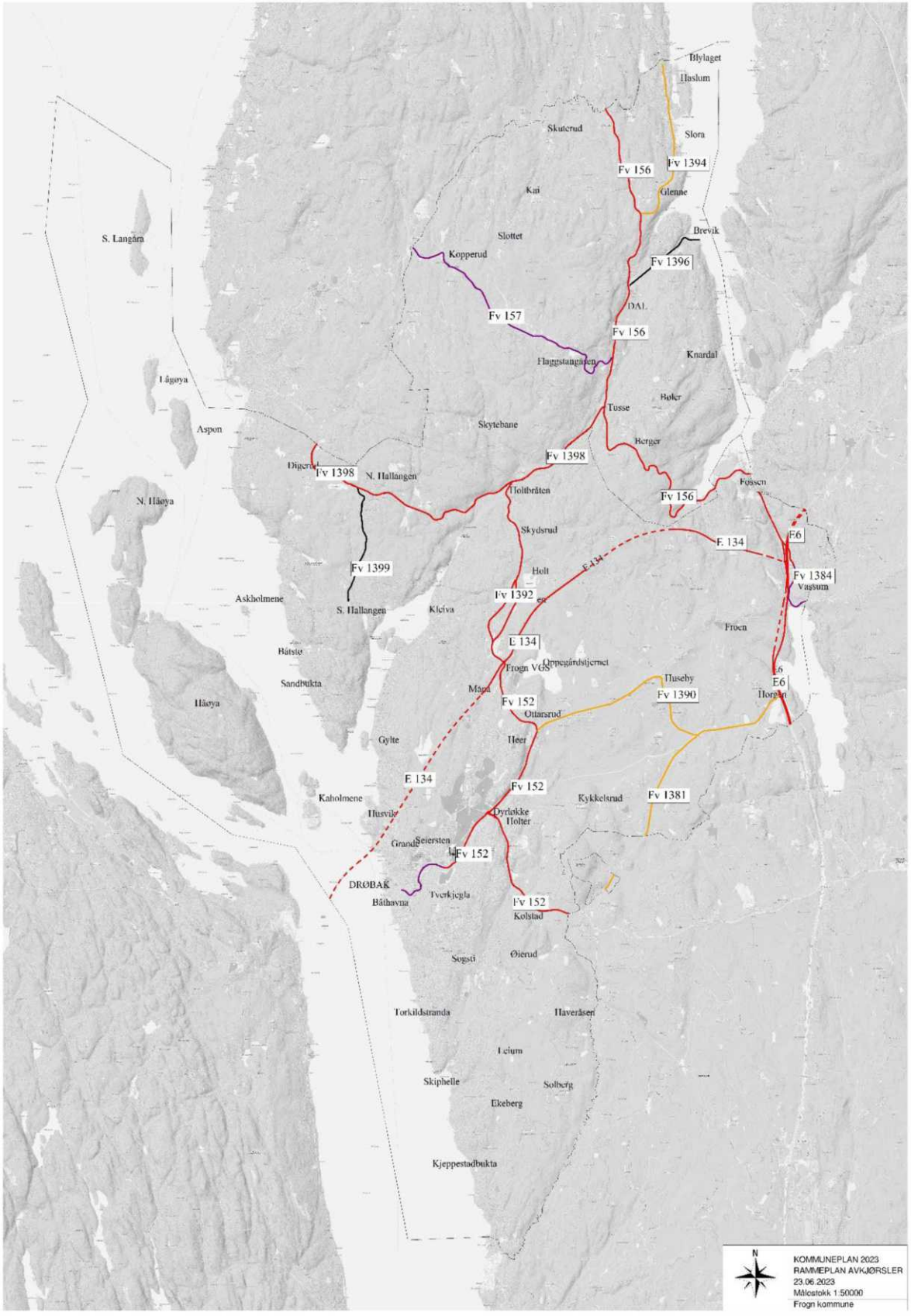
   a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
   c. Driftsavkjørsler 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.

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

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.

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:
Ytre Hallangspollen 94, 1449 Drøbak
Gnr. 63, Bnr. 106, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
24260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Steinar Gundersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 905 59 643

E-post: steinar.gundersen@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.
