PRIVATMEGLEREN
PARK

RØERVEIEN 174

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

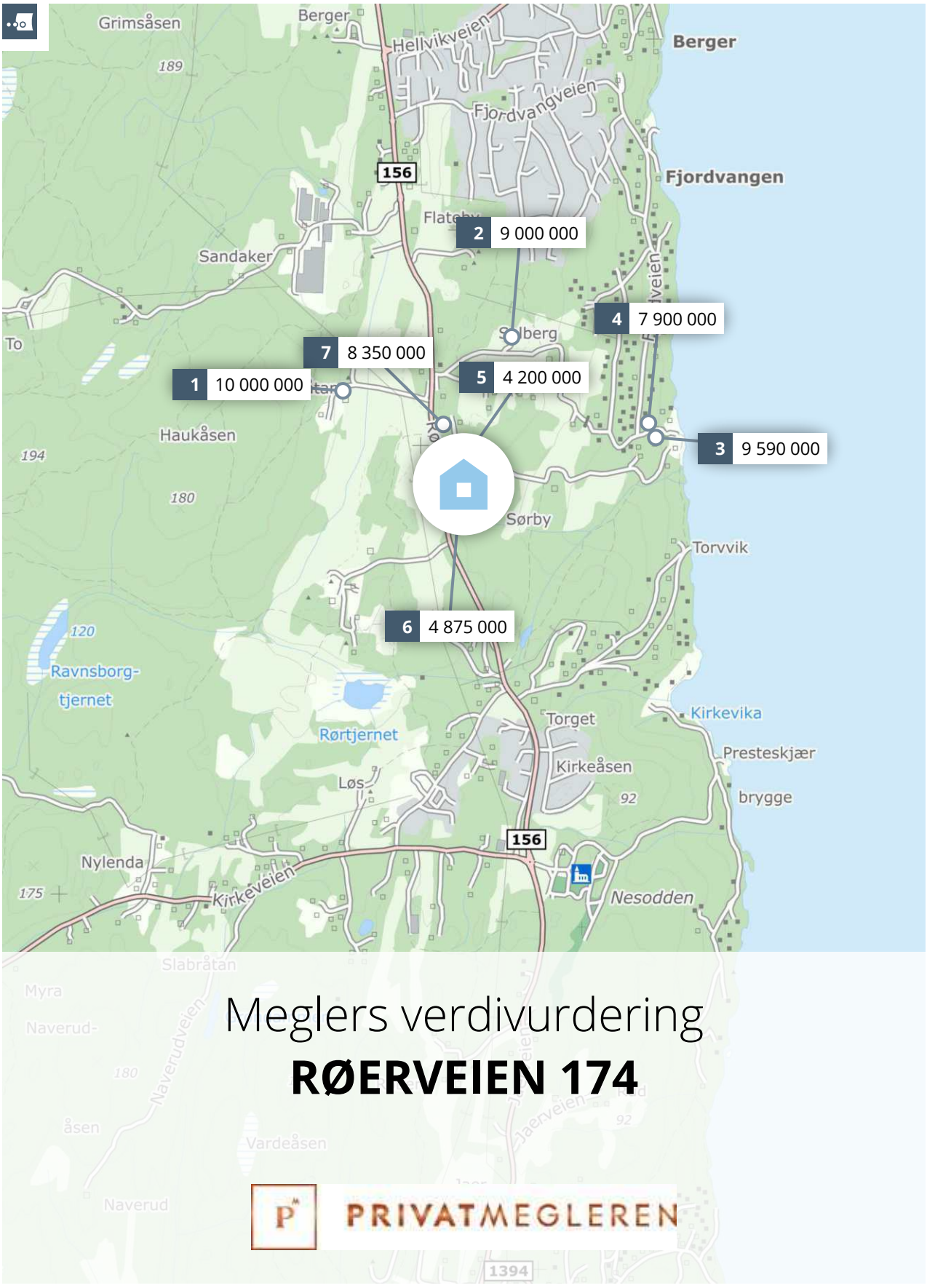
Ferdigattest/byggtegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØERVEIEN 174

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.05.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Røerveien 174, 1459 NESODDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 8 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS RØER

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	36 810
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	163 m²	51 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Tomt					3 316 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røerveien 129				17.06.2021	9 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**69 444**
	144 m²	1830	28,6 daa	3 sov						
2	Solbergveien 28				19.09.2018	7 000 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**47 619**
	189 m²	1965	4 572 m²	3 sov						
3	Whistbakken 12				02.12.2020	9 590 000	**9 590 000**	0	9 590 000	**51 011**
	188 m²	1889	2 715 m²	3 sov						
4	Fjordveien 104				05.05.2020	8 200 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**51 974**
	152 m²	1986	2 757 m²	4 sov						
5	Røerveien 166				16.06.2020	4 500 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**25 301**
	166 m²	1953	2 645 m²	3 sov						
6	Røerveien 186				09.05.2016	4 750 000	**4 875 000**	0	4 875 000	**29 192**
	167 m²	1951	3 455 m²	4 sov						
7	Røerveien 142				28.06.2017	8 350 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**35 684**
	234 m²	1930	3 092 m²	5 sov						

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

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.09.2001		11.09.2001	-	1 785 000	-	1 785 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1459 NESODDEN nå

8
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

110
dager

Eneboliger solgt i 1459 NESODDEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

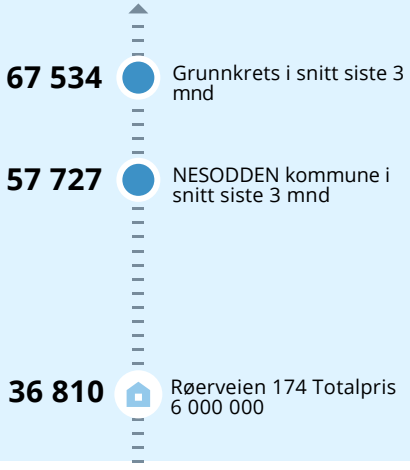


Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Røerveien 174 , 1459 NESODDEN

NESODDEN kommune

gnr. 8, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22769-1011 **Referansenummer:** ZL1375

Foretak: BEA EIENDOMSUTVIKLING AS **Takstingeniør:** Harald Brobakk

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Harald Brobakk

Harald.Brobakk@BEAeiendom.no

451 03 391

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er fra 1960-tallet med oppgradering av kjøkken oppe og vinduer på 1980-tallet. Det er registrert eldre våtrom uten dokumentasjon. Bad nede har synlig mugg og fuktindikasjon. Bad oppe har høy alder. Kjøkken oppe har drypplekkasje fra avløpsrør under vask. I kjeller er det fuktpåvirkning ved entré, maurforekomst og kledde konstruksjoner. Eier opplyser at det er søkt om bruksendring for alle rom i hybel/utleiedel samt tidligere bod som er innredet som soverom. Godkjent bruksendring foreligger ikke på befaringsdagen. Sikringsskap/tavle er oppgradert til automatsikringer, og det foreligger erklæring for arbeid på tavle. Øvrig elektrisk anlegg er opplyst fra ca. 1990, og det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Utvidet kontroll av elektrisk anlegg anbefales. Bygget har tilhørende minirenseanlegg for avløp og egen brønn for vann. Kontroll av vannkvalitet anbefales.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Utvendig har boligen normal alder og slitasje. Taktekking av takstein, med takrenner og nedløp. Mange vinduer er opplyst skiftet ca. 1985. Enkelte vinduer er eldre fra 1960-tallet. Dører er delvis nyere. Balkongdør er fra 2022 og ytterdør fra 2024. Det er registrert fuktpreg på fasade ved kjeller. Fuktpreg må sees sammen med kjellerfunn og drenering fra 1960-tallet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen varierende alder og standard. Øvre del fremstår bedre enn kjeller og underetasje. Det er registrert eldre overflater, fuktpåvirkning i kjeller, maurforekomst og kledde konstruksjoner under terreng. Tidligere bod er innredet og brukt som soverom uten dokumentasjon. Rommet må vurderes mot krav til godkjent bruk, rømning, dagslys, ventilasjon, isolering og fuktsikring.

VÅTROM Gå til side

Boligen har eldre våtrom uten dokumentasjon. Bad nede er opplyst fra ca. 1985 og har synlig mugglignende vekst, fuktindikasjon og ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til terskel. Bad oppe er opplyst fra ca. 1965 og har høy alder. Våtrommene har usikker restlevetid. Totalrenovering av begge bad anbefales.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har kjøkken oppe og nede med eldre innredninger. Kjøkken oppe er opplyst fra ca. 1985 og har aktiv lekkasje fra avløp under kjøkkenvask. Lekkasje må utbedres. Skap og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for fukt. Kjøkken nede er opplyst fra ca. 1965 og har eldre standard. Behov for oppgradering må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner har varierende alder og begrenset dokumentasjon. Vannrør av kobber har høy alder. Varmtvannsbereder er fra 2006. Sikringsskap/tavle er oppgradert, men øvrig elektrisk anlegg er opplyst fra ca. 1990 og det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Eier opplyser at de fleste stikk er uten jording. Eier opplyser at det foreligger serviceavtale på privat renseanlegg, og at kontroll uten funn av avvik er lagret i Boligmappa.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten har privat vannforsyning og privat avløpsanlegg. Drenering er opplyst fra 1960-tallet. Alder gir økt risiko for fuktbelastning mot kjeller. Det er registrert fuktpreg og fuktpåvirkning ved entre til kjellerinngang.

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

Det er registrert maurforekomst, mugg i våtromsfuger, usikkerhet rundt elektrisk anlegg og rom brukt som soverom uten dokumentasjon. Eier opplyser at det er søkt om bruksendring for alle rom i hybel/utleiedel samt tidligere bod som er innredet som soverom. Forholdene bør følges opp av relevante fagkyndige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

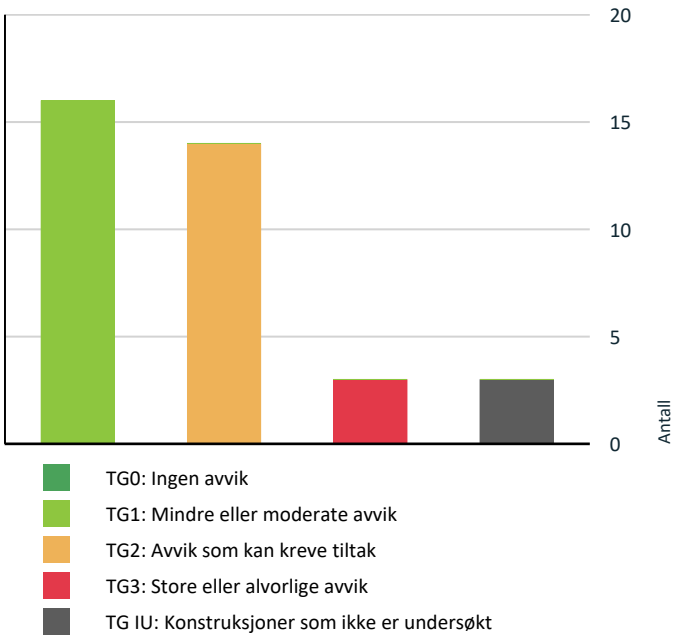
Enebolig

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

Eier opplyser at det er søkt om bruksendring for alle rom i hybel/utleiedel samt tidligere bod som er innredet som soverom. Godkjent bruksendring foreligger ikke på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

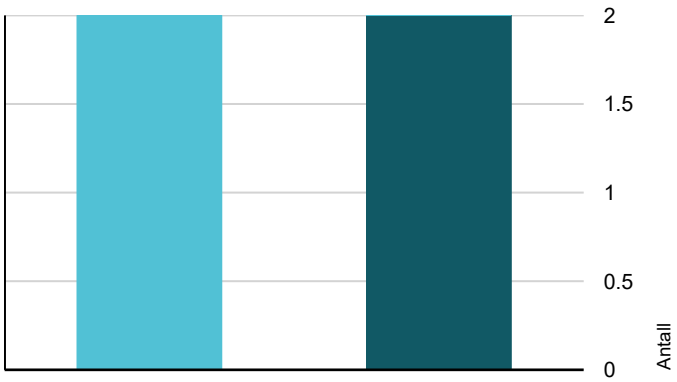
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Byggegrunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Anvendelse

Standard
Eneboligen er primært fra 1965 med mindre oppgraderinger i 1980 -årene. Øvre del fremstår bedre enn kjeller. Det er behov for renovering av våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Øvre del fremstår bedre enn kjeller. Det er behov for renovering av våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner for å møte dagens standard.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er tekket med takstein.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og synlige beslag er kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangler nedløp fra takrenne ved entre til kjeller og fall i terreng mot bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefaler å utbedre nedløp og leder vann bort fra bygget.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er vurdert ut fra tilgjengelige/synlige forhold. Full kontroll av skjulte deler av takkonstruksjon og undertak er ikke utført.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Mugglignende vekster på undertak på stikkprøve

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse av undertak og eventuelt bytte av tekkingen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Eier opplyser at mange vinduer er skiftet ca. 1985, mens enkelte er eldre fra 1965

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer har varierende alder. Slitasje på karmer, beslag, pakninger og isolerglass må påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold og funksjonskontroll anbefales. Utskifting må påregnes for eldre vinduer ved svikt eller oppgradering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og terrassedører er visuelt kontrollert. Eier opplyser at terrassedør oppe er skiftet/montert i 2022 og ytterdør oppe i 2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og utvendig trapp/rekkverk er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Konstruksjonen fremstår oppført i treverk på søyler/fundamenter.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp/adkomst er visuelt kontrollert som del av terrasse -/adkomstløsningen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold er vurdert ut fra tilgjengelige bilder og visuell befaring. Det er blant annet registrert terrengforhold og fuktpreg ved inngangspartiet til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Vegger har hovedsakelig malte overflater, malt mur og tapet. Innvendige tak/etasjeskiller har malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert eldre overflater og bruksslitasje. I kjeller er det i tillegg registrert skitt-/muggpreg på enkelte våtromsflater og fuktpåvirkning ved entré. Forhold ved våtrom og kjeller er omtalt under egne punkter.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er opplyst å være av porebetongplank/betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller og plan 1

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det ble det registrert trekk og luftlekkasje i vegg bak panel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Det er registrert fuktpåvirkning ved entré i kjeller, maurforekomst og sprekk i kjellervegg ved varmtvannstank. Hulltaking viste trekk og luftlekkasje i konstruksjonen, men ingen synlige tegn til fukt ved kontrollpunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene viser at kjellerkonstruksjonen har flere risikopunkter. Fuktpåvirkning i entre, sprekk og luftlekkasje bør årsaksavklares før videre innvendig oppgradering. Maurforekomst bør vurderes av skadedyrfirma. Tiltak må vurderes etter nærmere kontroll av fukt, konstruksjon, drenering og skadedyraktivitet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Ingen særskilte avvik er registrert utover normal bruksslitasje/eldre standard.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er visuelt kontrollert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad uten tydelig skader. Alder og usikker dokumentasjon tilsier at levetid er utløpt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler totalrenovering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Alder på badet tilsier at badet bør oppgraderes uansett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nytt bad bør etableres

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Boligen har eldre våtrom oppe og nede. Bad nede er opplyst fra ca. 1985, og bad oppe fra ca. 1965/1960-tallet. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommene har høy alder og manglende dokumentasjon. Bad nede har synlig mugglignende vekster i dusjen. Samt påvist forhøyet fuktverdi i himling av treverk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder, manglende dokumentasjon og påvist forhøyet fuktverdi gjør at totalrenovering av badet anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har kjøkken oppe og nede med eldre innredninger. Kjøkken oppe er opplyst fra ca. 1985, kjøkken nede fra ca. 1965.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er registrert aktiv drypplekkasje fra avløp/vannlås under kjøkkenvask oppe. Grunnet mye lagring i benk er ikke nærmere inspeksjon gjennomført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lekkasje under kjøkkenvask oppe må utbedres. Skap/bunnplater og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller er fra 1965 og trenger betydelig oppgradering for å nå dagens standard.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Eldre kjøkken fra 1965. Det er indikasjon på fukt/uklare forhold under vask. Manglende rengjøring vanskeligjorde videre kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken nede bør ryddes/rengjøres og kontrolleres nærmere. Oppgradering anbefales for å møte dagens standard.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget har eldre/varierende utførelse og begrenset dokumentasjon. Full rørfaglig kontroll er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør til minirenseanlegg på egen tomt. Eier opplyser i egenerklæring om tidligere tilbakeslag til vaskerom ved stopp i avløpsanlegg grunnet ødelagt pumpe. Tilstand og funksjon for avløpsanlegg/minirenseanlegg er ikke teknisk kontrollert av takstingeniør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Minirenseanlegg for avløpet på tomten. Renset vann renner videre til nærliggende terreng. Eier opplyser om Baga Easy minirenseanlegg med service/vedlikehold gjennom Kingspan. Fremlagt servicerapport fra 17.04.2026 opplyser at doseringstid ble justert grunnet dårlige vannprøver, ellers ok ved avreise.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i kjeller/vaskerom. Merkeplate viser Høiax RSE 300, 300 liter, 3 kW, fra 2006. Sikkerhetsbryter er observert ved bereder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har oppnådd alder hvor gjenværende brukstid er usikker. Det er ikke foretatt full funksjonskontroll av bereder eller sikkerhetsutstyr.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting må påregnes på grunn av alder. Bereder, sikkerhetsventil og avrenning/lekkasjesikring bør kontrolleres jevnlig.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap/tavle er oppgradert til automatsikringer. Fremlagt erklæring fra Elektro Kilden AS datert 24.03.2023 dokumenterer arbeider på sikringsskap/tavle mv. Erklæringen opplyser samtidig at deler av det elektriske anlegget bærer preg av gammelt opplegg/noe slitasje, og at gjennomgang/utskifting av deler anbefales. Takstingeniør har ikke foretatt elektrofaglig kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Opplyst av eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at elektrisk arbeid/anlegg er utført av elektriker/registrert elektroinstallatør.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja Det foreligger erklæring/dokumentasjon for arbeid på tavle/sikringsskap, men ikke samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

Sikringsskap/tavle er oppgradert etter 1.1.1999. Eier opplyser at anlegget for øvrig ble byttet ca. 1990 av sønn til daværende eier, som var elektriker.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet el-kontroll anbefales på bakgrunn av alder, manglende samsvarserklæring for hele anlegget og opplysninger om flere ujordede stikk. Takstingeniør har ikke foretatt elektrofaglig kontroll.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke geoteknisk undersøkt. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner på befaring.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at drenering/fuktsikring er fra 1960-tallet. Eier opplyser at det ikke er kjente/synlige fuktproblemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamentering er visuelt vurdert i tilgjengelige områder.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er ikke registrert/kontrollert som egen bygningsdel i foreliggende grunnlag.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold er vurdert visuelt rundt boligen. Det er registrert fuktpåvirkning i kjeller og eldre drenering/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Fuktskade i entre ved kjeller. Utsiden viser at terrenget faller mot bygget og manglende nedløp fra taktrenne

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Anbefaler utbedring av fallforhold og bortleding av vann fra takrenne

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke teknisk kontrollert. Det er opplyst om privat avløps-/renseanlegg.

Vurdering av avvik:

• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Vannprøve ligger i Boligmappa. Denne viser ikke entydig at vannkvaliteten er ok. Det foreligger også serviceavtale for anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Vannkvalitet må dokumenteres

Vannkvalitet må avklares med fagkyndig, og eventuelle tiltak må iverksettes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert visuelt i forbindelse med befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert maur/skadedyrforekomst, mugg-/svertesopp i våtromsfuger. Eier opplyser at det er søkt om bruksendring. Godkjent bruksendring foreligger ikke på befaringsdagen. Dør mellom stue og gang i kjeller er lav, ca 180cm. Fare for å slå hodet.

Konsekvens/tiltak

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

Skadedyrforekomst bør undersøkes av skadedyrfirma. Mugg -/fuktforhold bør årsaksavklares og utbedres. Elektrisk anlegg bør kontrolleres av fagkyndig. Bruk av rom som soverom bør vurderes opp mot krav til rømning, dagslys, ventilasjon og godkjent bruk. Døråpning mellom stue og gang bør heves for ikke å skade hodet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar
Garasje er opplyst oppført i 1971.

Standard
Garasjen med tilhørende bod fremstår av eldre og enkel utførelse. Ujevnt fall på betonggulv, med liten skade i to vegger etter mindre kollosjon med bil.

Vedlikehold
Garasjen må påregnes omfattende oppgraderinger for å møte dagens standard.

Beskrivelse
Garasjen med bod fremstår som en eldre og uisolert bygning med støpt gulv, murte og pussede vegger og treporter. Det er registrert skade i nedre del av veggfeltet mellom portene, med avskallet puss, riss, sprekker og synlig murverk. Skadene fremstår forenlige med lettere påkjørsel ved parkering. Det er også registrert enklere skader og slitasje på endevegger. Skadet puss og murverk bør utbedres, og veggene bør kontrolleres nærmere ved arbeid på garasjen. Anbefaler betydelig oppgradering for å møte dagens krav.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

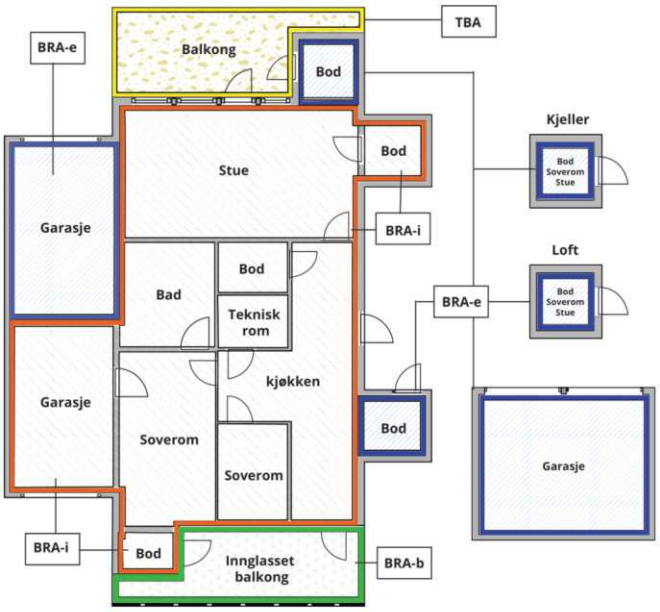
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	89			89	13
Kjeller	74			74	
SUM	**163**				**13**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, stue		
Kjeller	Entré, kjøkken, soverom, stue, gang, bad, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier opplyser at det er søkt om bruksendring for alle rom i hybel/utleiedel samt tidligere bod som er innredet som soverom. Godkjent bruksendring foreligger ikke på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er søkt om bruksendring for alle rom i hybel/utleiedel samt tidligere bod som er innredet som soverom. Svar på søknad om bruksendring foreligger ikke på befaringsdagen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Harald Brobakk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	8	36		0	3315.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Røerveien 174

Hjemmelshaver

Nieuwenburg Karen Marieke Izadi, Izadi Parviz Nieuwenburg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Røerveien 174, 1459 Nesodden. Området er et etablert boligområde på Nesodden med omkringliggende småhusbebyggelse. Eiendommen har hage, utearealer og adkomst fra Røerveien. Nærområdet er ikke særskilt kontrollert utover befaring og tilgjengelige opplysninger.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra Røerveien via sykkelvei med tillatelse til kjøring til eiendommene. Veistatus, vedlikeholdsansvar, brøyting og eventuelle private rettigheter er ikke nærmere kontrollert av takstingeniør.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke offentlig vannforsyning ifølge kommunale opplysninger. Eier opplyser at eiendommen har brønn som forbruksvann. Det er opplyst om partikler og mulig innhold av grunnstoffer eller mineraler i vannet. Vannkvalitet er ikke kontrollert ved befaringen. Vannprøve anbefales.

Tilknytning avløp

Kommunale opplysninger viser at eiendommen ikke er tilknyttet offentlig avløp. Privat septikanlegg er registrert. Eier opplyser at eiendommen har privat avløp med minirenseanlegg på tomten. Tilstand og funksjon er ikke kontrollert av takstingeniør. Dokumentasjon, serviceavtale, tillatelse, siste kontroll og tømming bør innhentes.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel 2022 til 2046. Fremlagte opplysninger viser hovedsakelig arealformål LNFR for spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller næringsbebyggelse. Et mindre areal er registrert som veg. Reguleringsmessige forhold, byggegrenser, godkjente tegninger og eventuelle kommunale pålegg bør kontrolleres mot kommunale opplysninger ved behov.

Om tomten

Tomten er opplyst med beregnet areal ca. 3 315 m². Tomten fremstår opparbeidet med bolig, garasje, hagearealer, terrasse, veranda, utvendig trapp og adkomst. Det er tekniske installasjoner på tomten knyttet til brønn og privat avløp med minirenseanlegg. Terreng og fuktbelastning rundt kjeller må sees sammen med registrerte kjellerfunn, eldre drenering og utvendig fuktpreg ved kjeller og inngangsparti.

Tinglyste og andre forhold

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt i megleropplysninger. Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Tinglyste forhold, rettigheter, heftelser, veirett, ledningsrett, matrikkelopplysninger og eventuelle offentlige eller private pålegg er ikke nærmere kontrollert av takstingeniør. Kjøper eller rekvirent anbefales å gjennomgå grunnbok, kommunale opplysninger og annen relevant dokumentasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	
3	22.05.2026	
4	23.05.2026	
5	23.05.2026	
6	23.05.2026	
7	23.05.2026	
8	26.05.2026	Rapport oppdatert forsiktig med opplysninger fra egenerklæring om tidligere tilbakeslag i avløpsanlegg og fremlagt dokumentasjon for elektrisk anlegg.
9	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vurderingene gjelder slik forholdene fremsto på befaringsdagen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260262
Addresse	Rørveien 174		
Postnr.	1459	Sted	NESODDEN
Selgers navn	Karen M Izadi Nieuwenburg		
Selgers navn	Parviz Nieuwenburg Izadi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90849731

Våtrom

Initialer selger:
K M
P N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Antar det, badene er gammelt.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mange år siden, tilbakeslag til vaskerom ved stopp i avløpsanlegg grunnet ødelagt pumpe.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt avløpsanlegg, minirenseanlegg Baga Easy fra 2015, 2 ganger årlig vedlikehold gjennomført av Kingspan.Drikkevann: Bytting av styreventil og filtermasse i jern/manganfilter 2023, årlig sjekk av systemet og vannet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avløp: Siste servicerapport hver 6. mnd på hva som er gjennomført av vedlikehold av Kingspan. Større vedlikehold og utskifting av deler planlagt mai 26. Kostnader påfaller selger.Drikkevann: faktura fra oppgradering Vanning AS 2023.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Mars 26: avløp, Kingspan, Mars 24: vann: Vanning AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, planlagt utbedring mai 26

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vann m brønn og manganfilter, jernfilter og humusfilterPrivat avløp minirenseanlegg BAGA Easy 5 personer.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering nye terrassedører 2021. Tetting av utettheter rundt vinduer kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I eget regi.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ombygging

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Boligen oppført annerledes enn søkt i sin tid, ble oppført med utgravd kjeller. I 1976 endret daværende eier og selvbygger kjeller til en leilighet, med intern dør. Dette er nå søkt godkjent som primær rom. Søkt mai 26. T

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring jordfeil, bytting sikringer og sikringsskap.Varmgang i sikring, bytting av stikkontakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

se over, Kilden Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ombygging kjeller

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sokkelleilighet med dør til hovedhus, søkt om i mai 26

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maur ved terrassen, som kommer inn under terskel på kontor

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

knuste eller manglende vinduer, mangler puss, dørene er delvis ødelagt.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra 1965

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Strandrett på Sørby Brygge følger eiendommen.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har ikke bodd i huset siden 2006, men leid ut siden.

Initialer selger:
K M
P N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.05.2026

Signert av *Karen M Izadi Nieuwenburg*

Signert av *Parviz Nieuwenburg Izadi*

Initialer selger:
K M
P N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Røerveien 174

SKOLER

Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	3 min 2.2 km
Jaer skole (1-7 kl.) 88 elever, 7 klasser	4 min 3.2 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	4 min 3.3 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	8 min 5 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	11 min 9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	4 min 3 km
Frogn videregående skole 426 elever	18 min 15.8 km

SPORT

Berger skole	2 min
Berger idrettspark	2 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	16 min

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	9 min
Vinterbro Senter	22 min
Apotek 1 Nesodden	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Røer gård Linje 560, 560N, 561, 565	2 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	27 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 16 barn	18 min 1.7 km
Bergerkollektivet barnehage (1-5 å... 14 barn	3 min 2.1 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 2.2 km

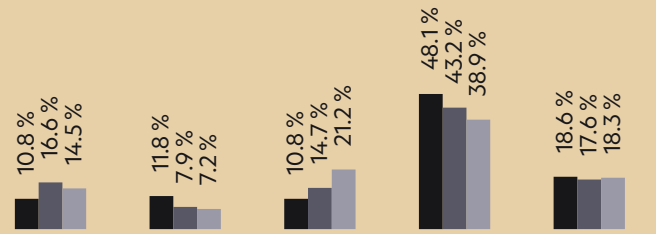
DAGLIGVARE

Kiwi Kirkekrysset	17 min
Coop Extra Nesoddtangen	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

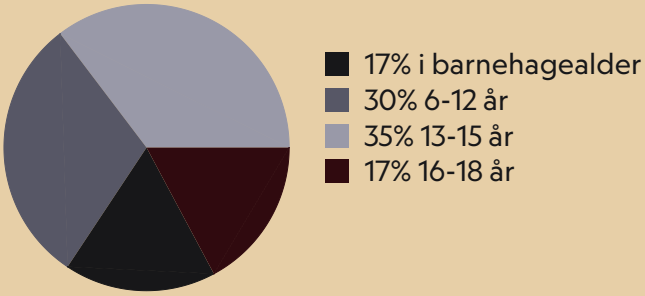
Kiwi Kirkekrysset	17 min
Coop Extra Nesoddtangen	5 min

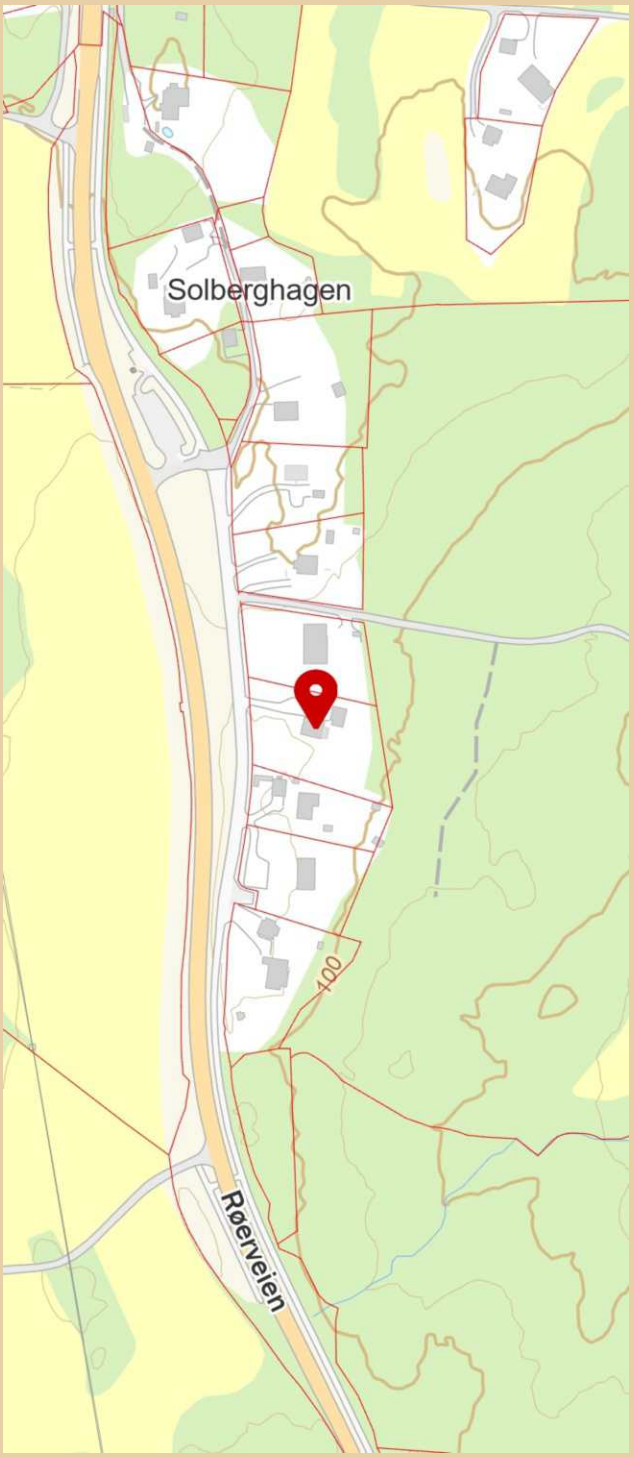
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Røer	102	42
Kommune: Nesodden	19 939	8 416
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

enova

Energiattest



Adresse **Rørerveien 174, 1459 NESODDEN**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293941**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149446648**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **36**
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 **1965**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 337 kWh**



Røerveien 174, 1459 NESODDEN

Detaljering

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

Røerveien 174, 1459 NESODDEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 08.05.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røerveien 174, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Helårsrenovasjon NK	3 820,00 kr
Grunnpris tømming	1 823,00 kr
Feiegebyr per pipe	287,00 kr
Tømming slamtank	918,00 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Tilsyn Avløpsanlegg	1 964,00 kr
Sum	**9 099,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn Avløpsanlegg	0%	1	1964.00	1/1	0 %	1 964,00 kr	982,00 kr
					Sum	**1 964,00 kr**	**982,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Røerveien 174, 1459 NESODDEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

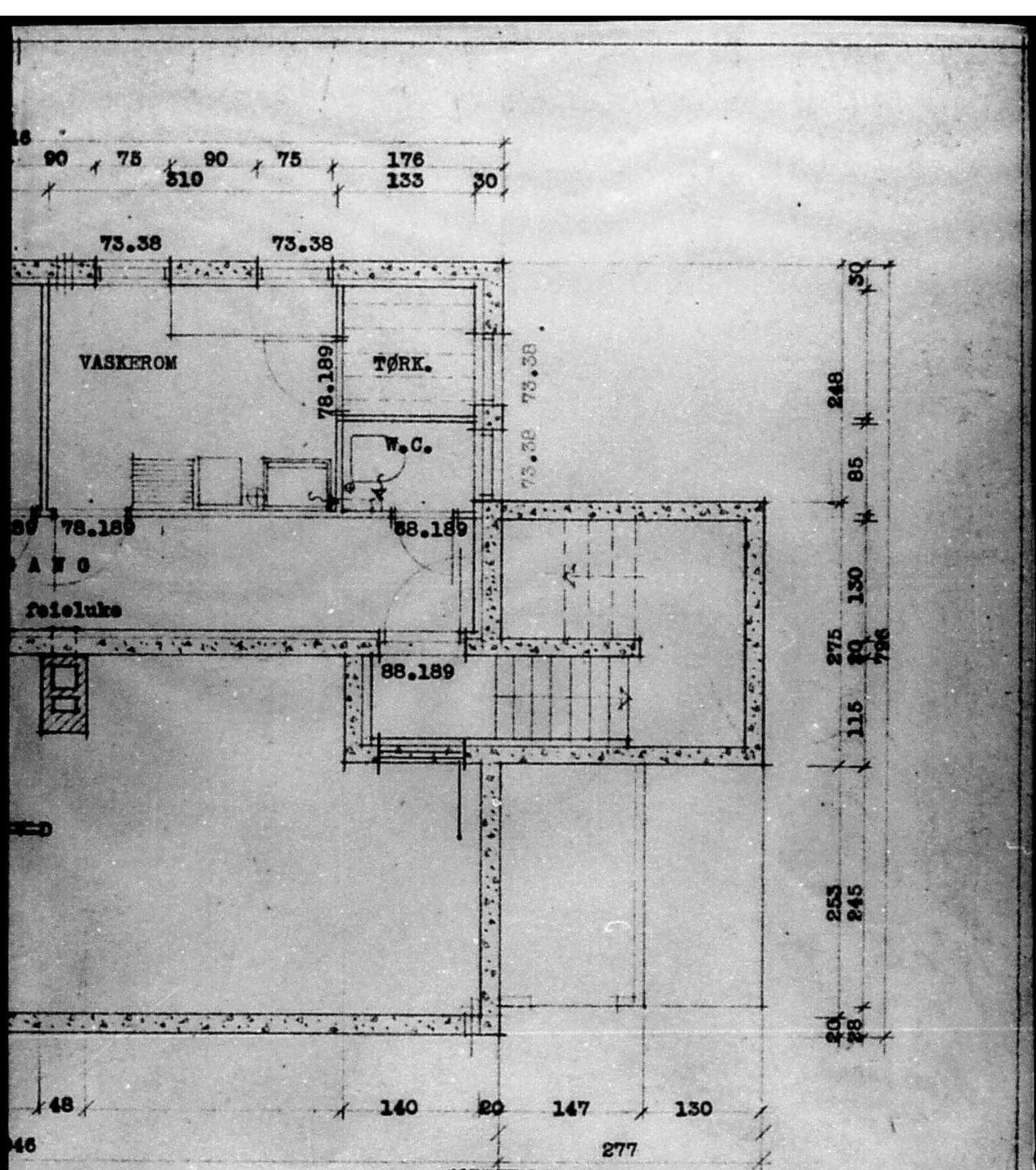
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☒	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



GODKJENDT

av bygningsrådet den 18/11-1958.

Ansvarshavende Brdr. Holmen Oslo

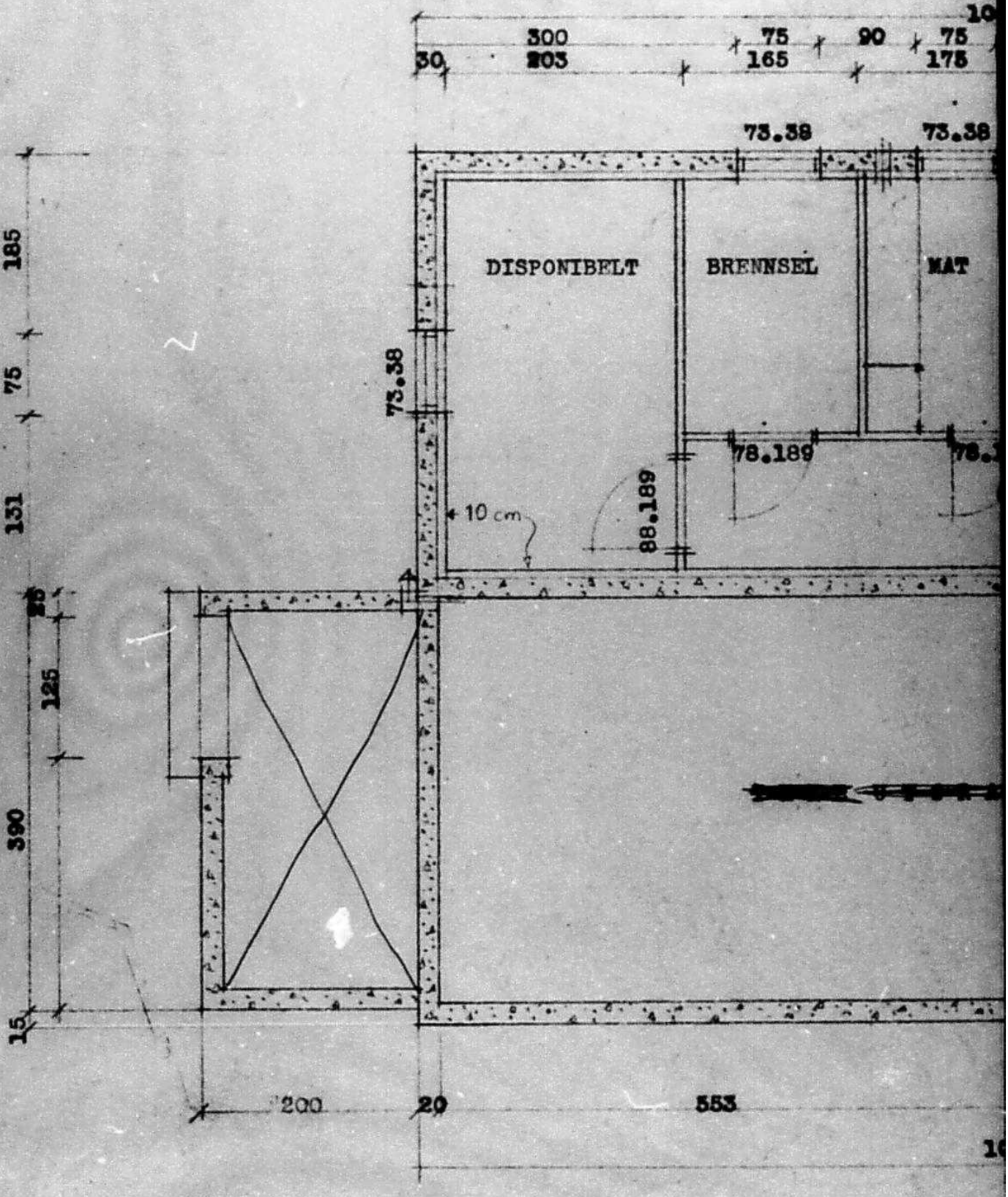
Bygningssjefen i Nesodden 15/11-62.

egger: 10cm

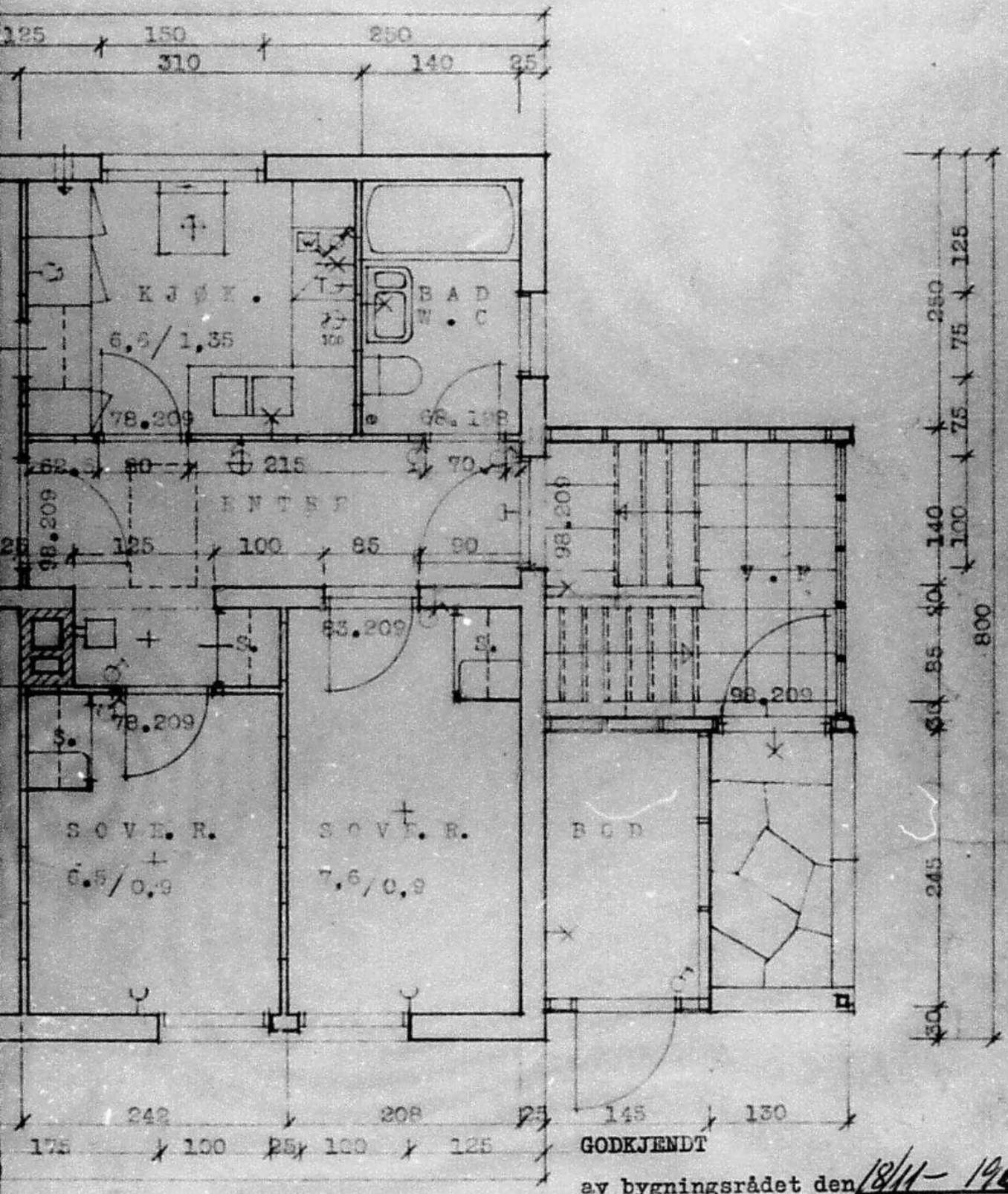
TYPEHUS AV YTONGSTAV. BOLIGPLATE 75 M².

KJELLERPLAN. MÅL, 1:50.

Oslo den 7-6-1957. Helge Thams Arkitekt. m.n.a.l.



Merk: Tykkelse innvendige lettv



GODKJENDT

av bygningsrådet den 18/11 1968

Ansvarshavende Brødr. Hodneberg.

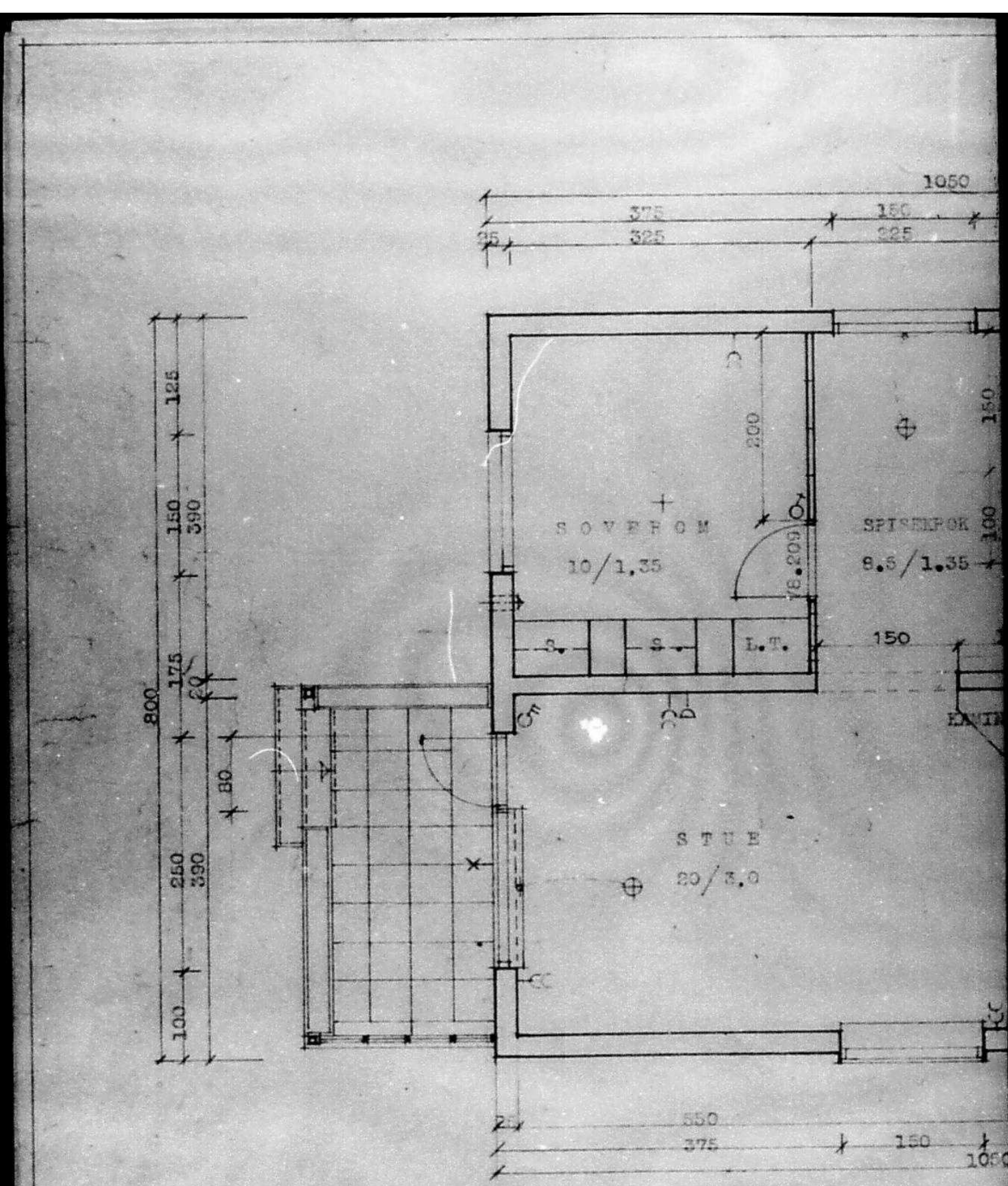
Bygningssjefen i Nesodden 15/1. 1962.

10 cm.

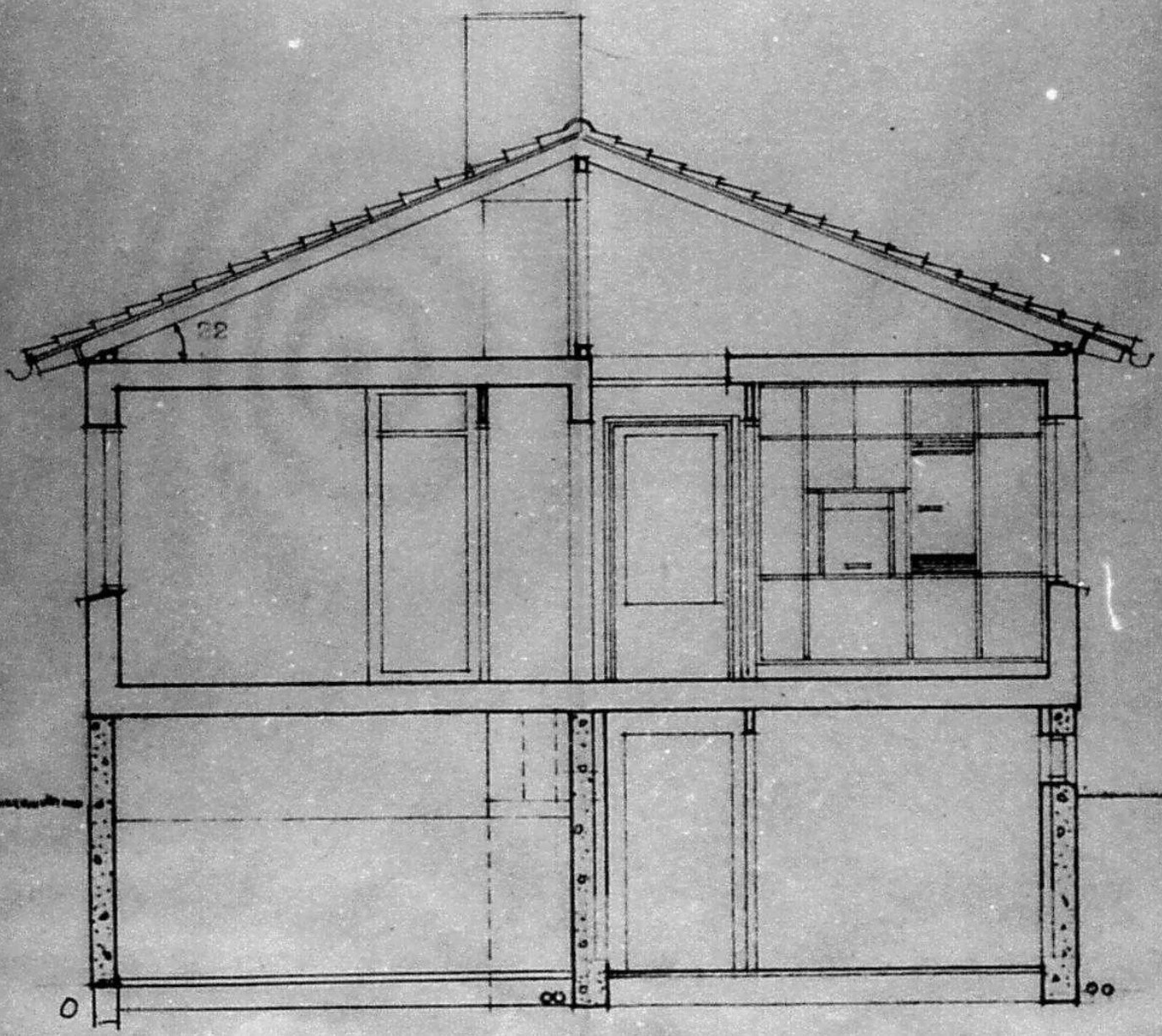
TYPEHUS AV YTONG-STAV. BOLIG [illegible] m²

PLAN AV 1. ETASJE. MÅL: 1:50.

Oslo den 7-6-1957. Helge Thams. arkitekt. m.n.a.l.



Merk. Tykkelse alle innvendige lettvegger er

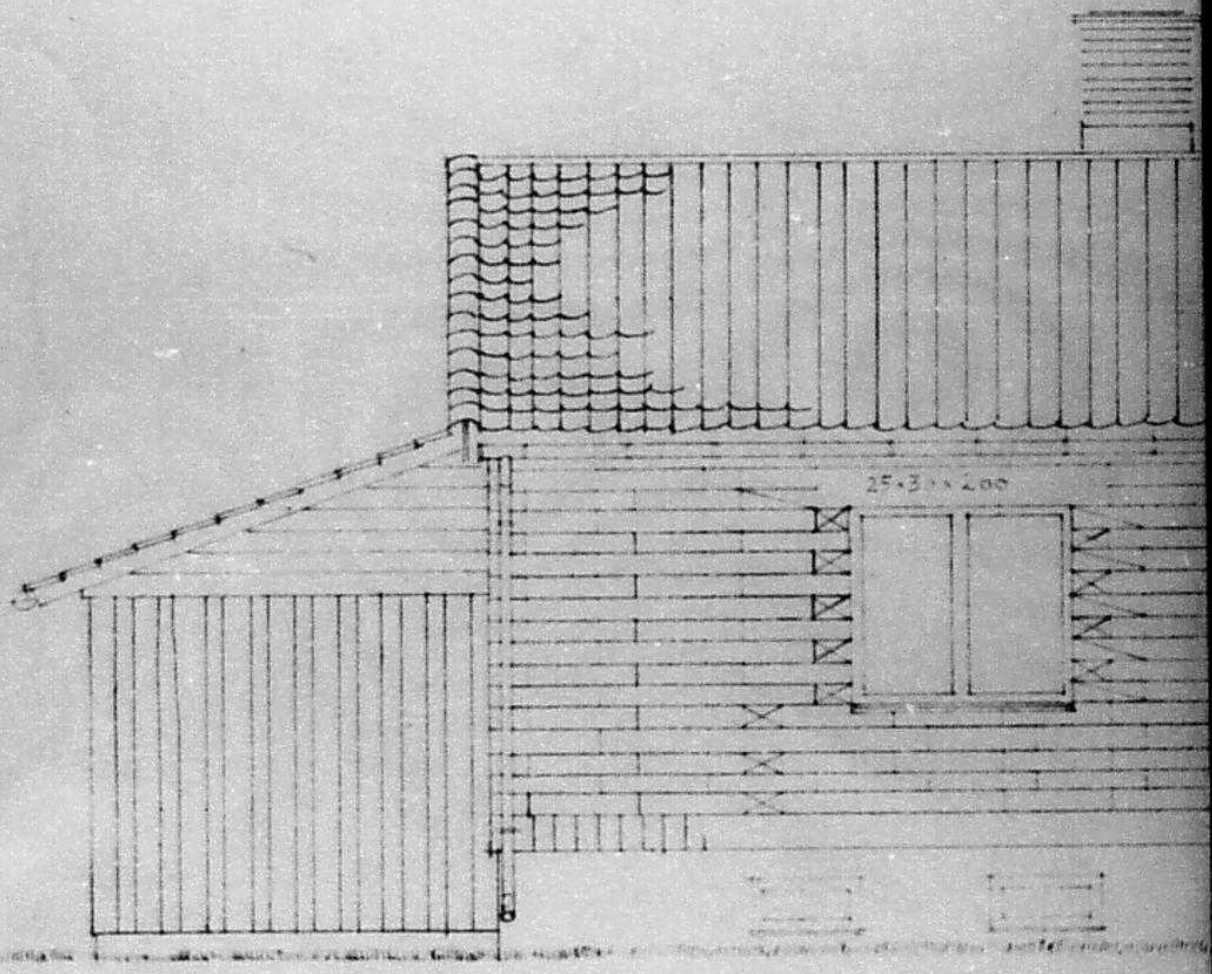


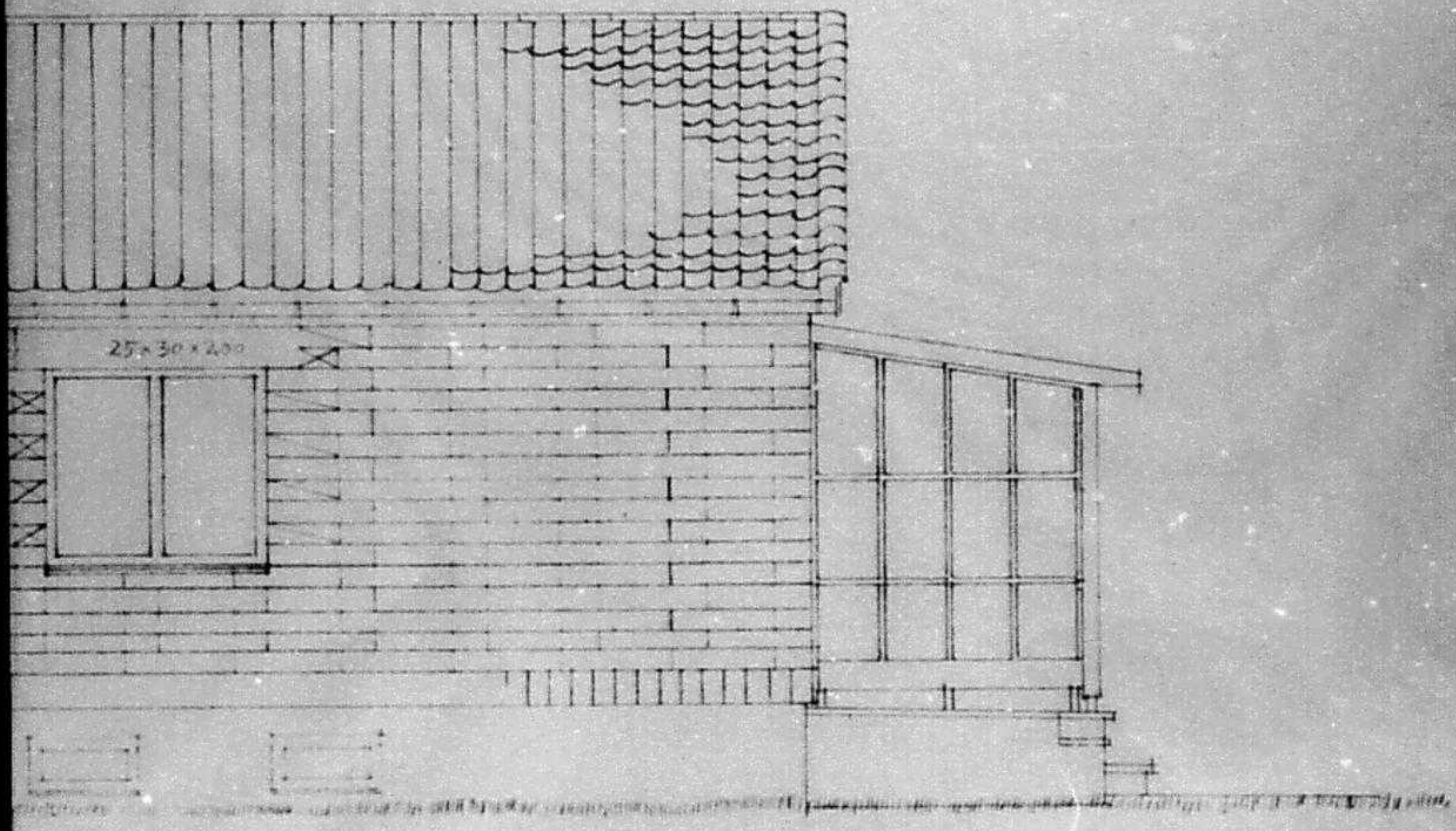
GODKJEN
av bygn
Ansvars
Bygning

TYPEHUS AV YTONG-STAV.

TVERRSNITT. MÅL: 1:5 C

Oslo den 15-6 1957. Helge Thams.


25.3.1×2.00



PASSBIT 15×25×50

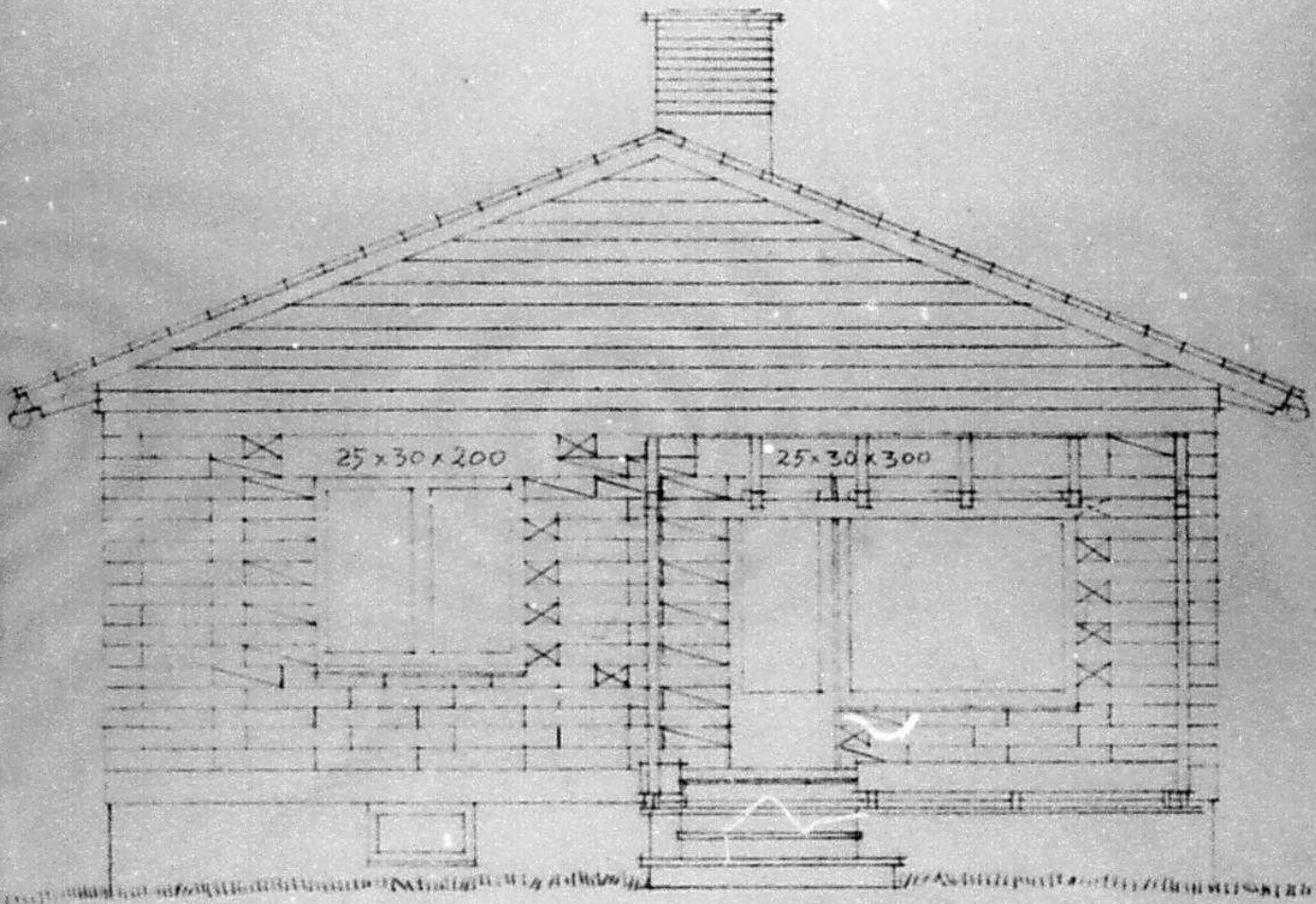
PASSBIT 15×25×25

GODKJENDT

av bygningsrådet den 18/11—1958.

Ansvarshavende Brødr. Hodnemyr.

Bygningssjefen i Nesodden 15/11-62.



GODKJENDT

av bygningsrådet den 18/11—1958.

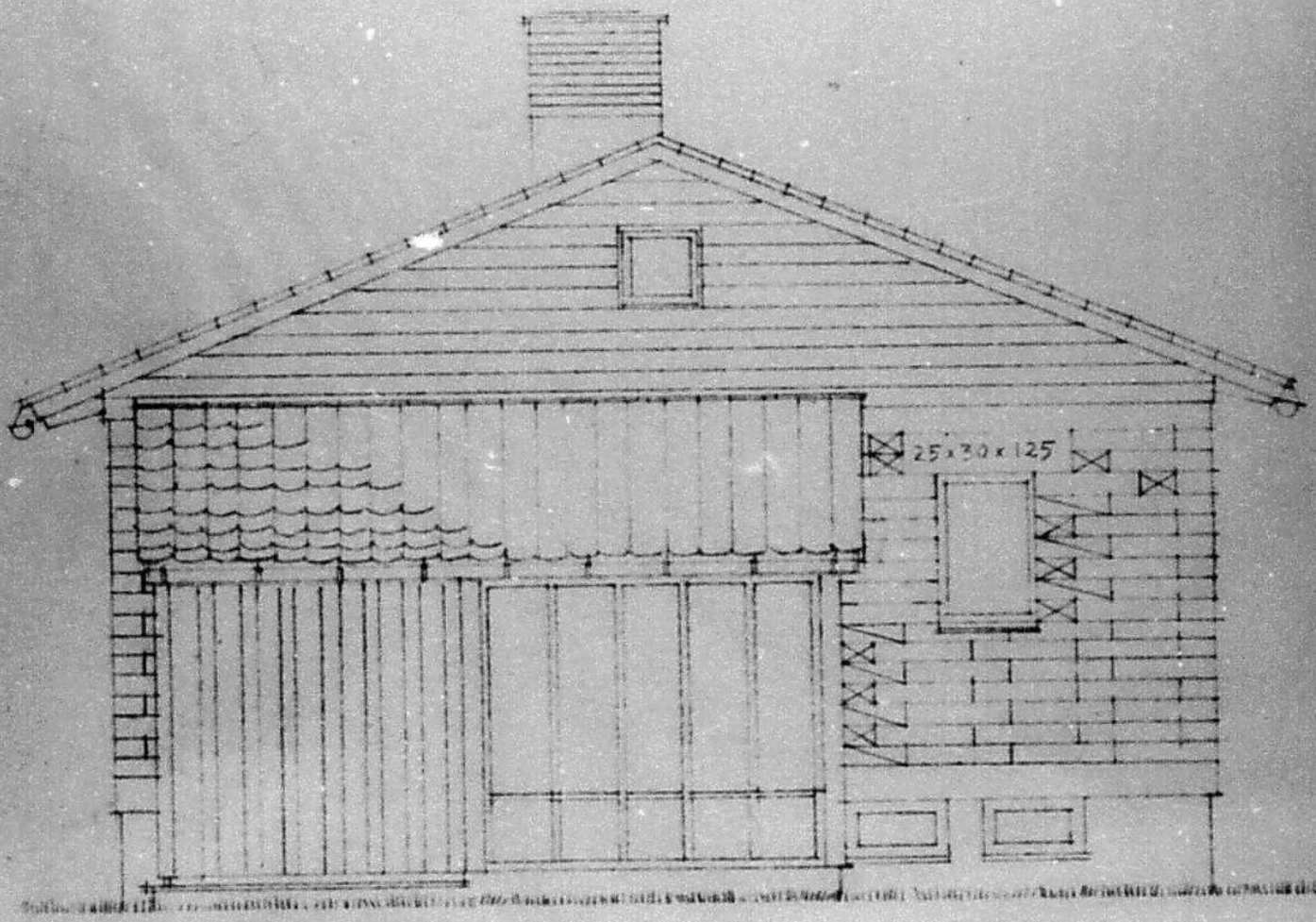
PASSBIT 15×25×50

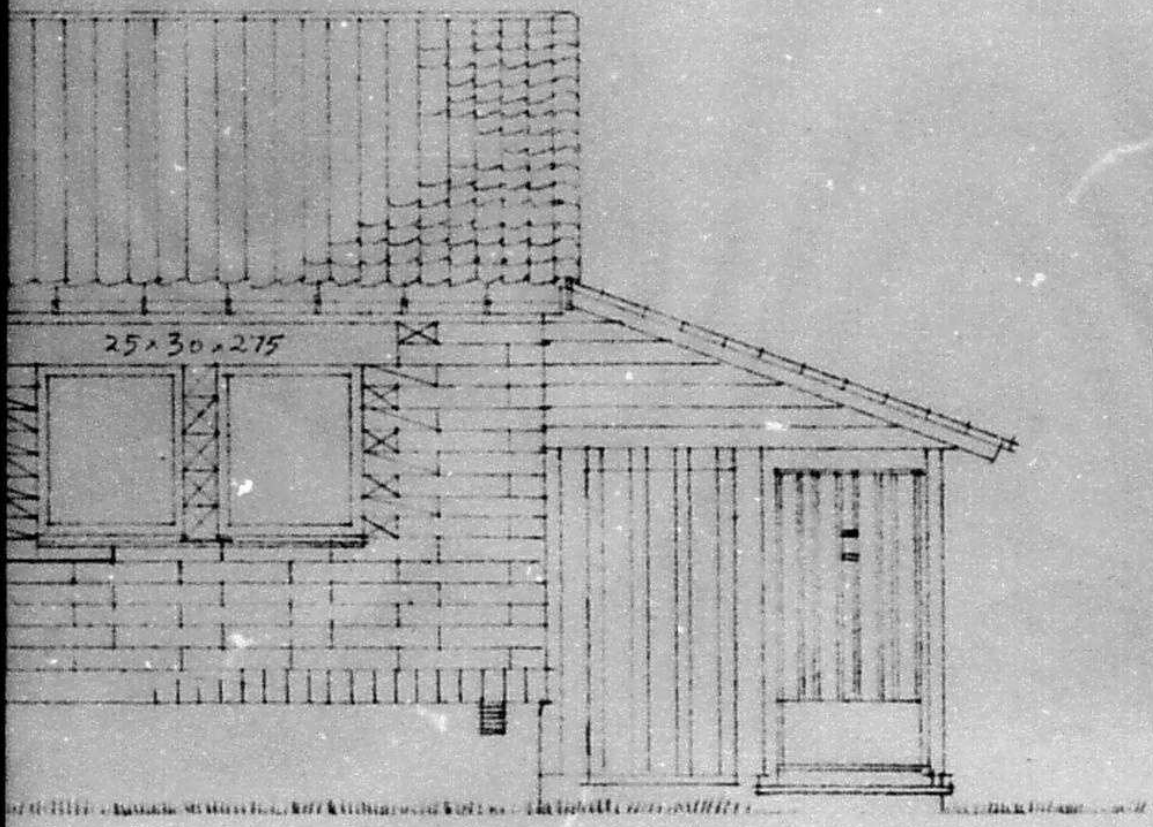
Ansvarshavende Brådv. Hodnungseth.

PASSBIT 15×25×25

Bygningssjefen i Nesodden 15/11 1962.

[illegible]


25x30x125



PASSBIT 15×25×50

PASSBIT 15×25×25

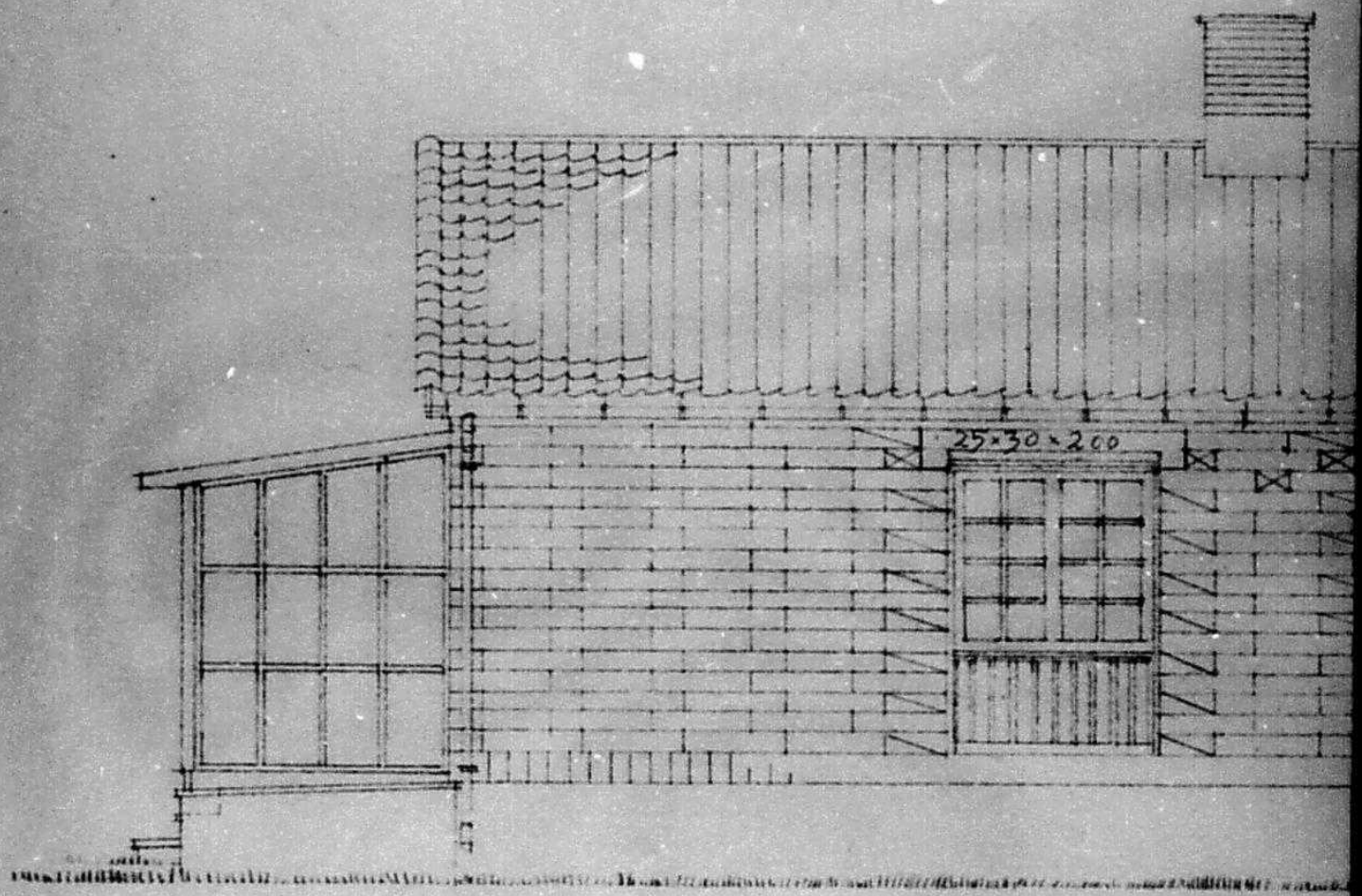
GODKJENDT

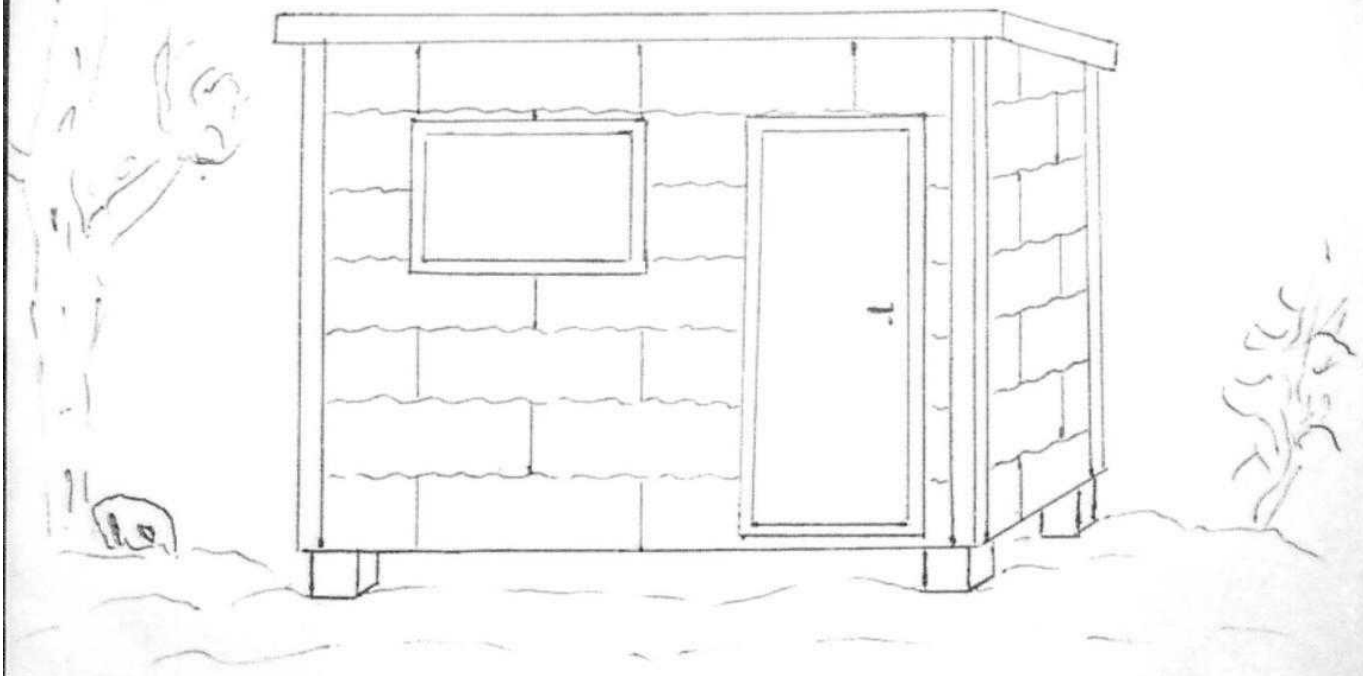
av bygningsrådet den 18/11-1958.

Ansvarshavende Brødr. Hodnøgseth.

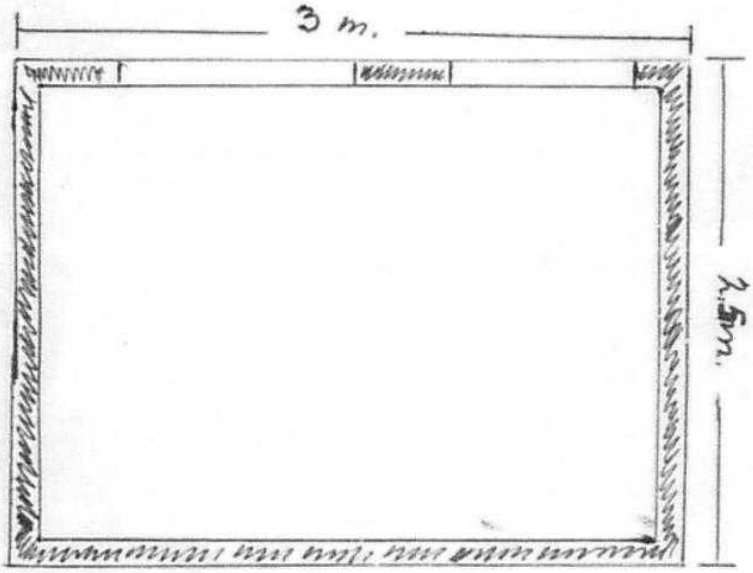
Bygningssjefen i Nesodden 15/11-62.

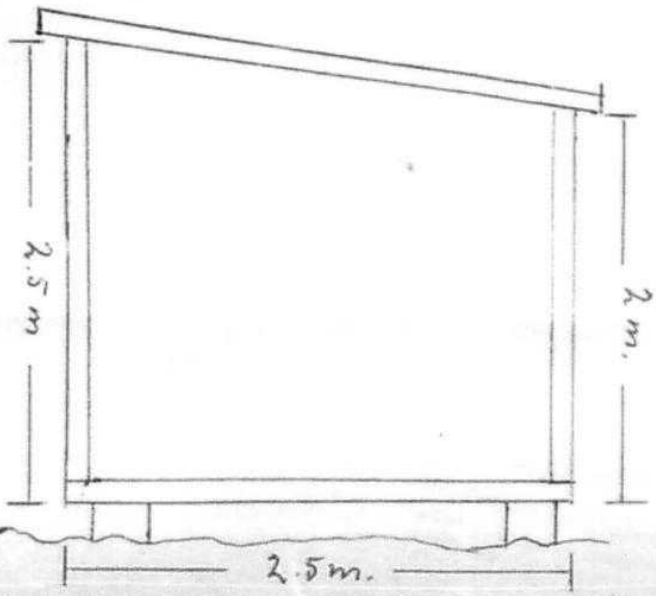
[illegible]


25×30×200



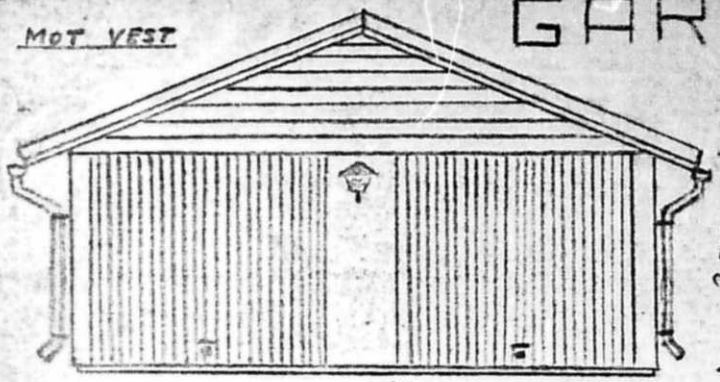
Redskapsbod på 4 pilarer og „Eternit" pannel.



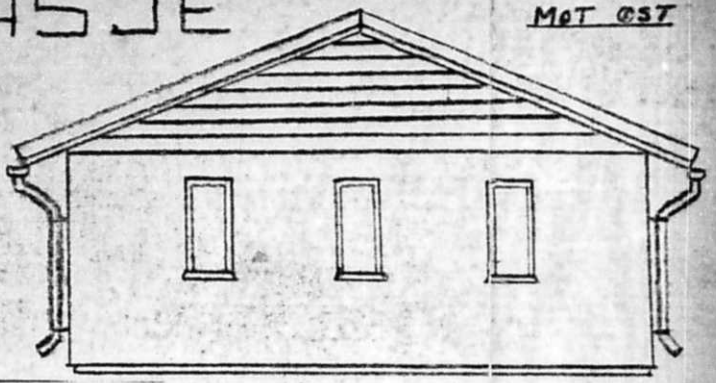


GARASJE

MOT VEST

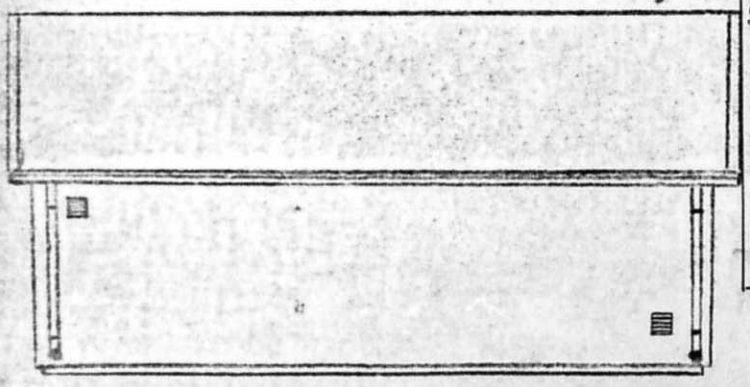


MØT ØST



2,2 m.

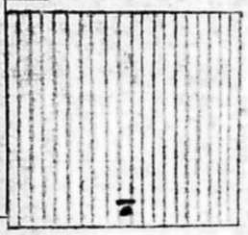
6 m.



7 m.

MOT SYD OG NORD.

Vindu 90cm x 45cm.



Vippeport 2,4m x 2,2m.

BYGGETILLATELSE GITT 27/8 1971
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
PÅ INSTRUKS
SAK 11/71 DATO 20/4-71
N'SODDEN KOMMUNE,
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Kr. Ringnæs

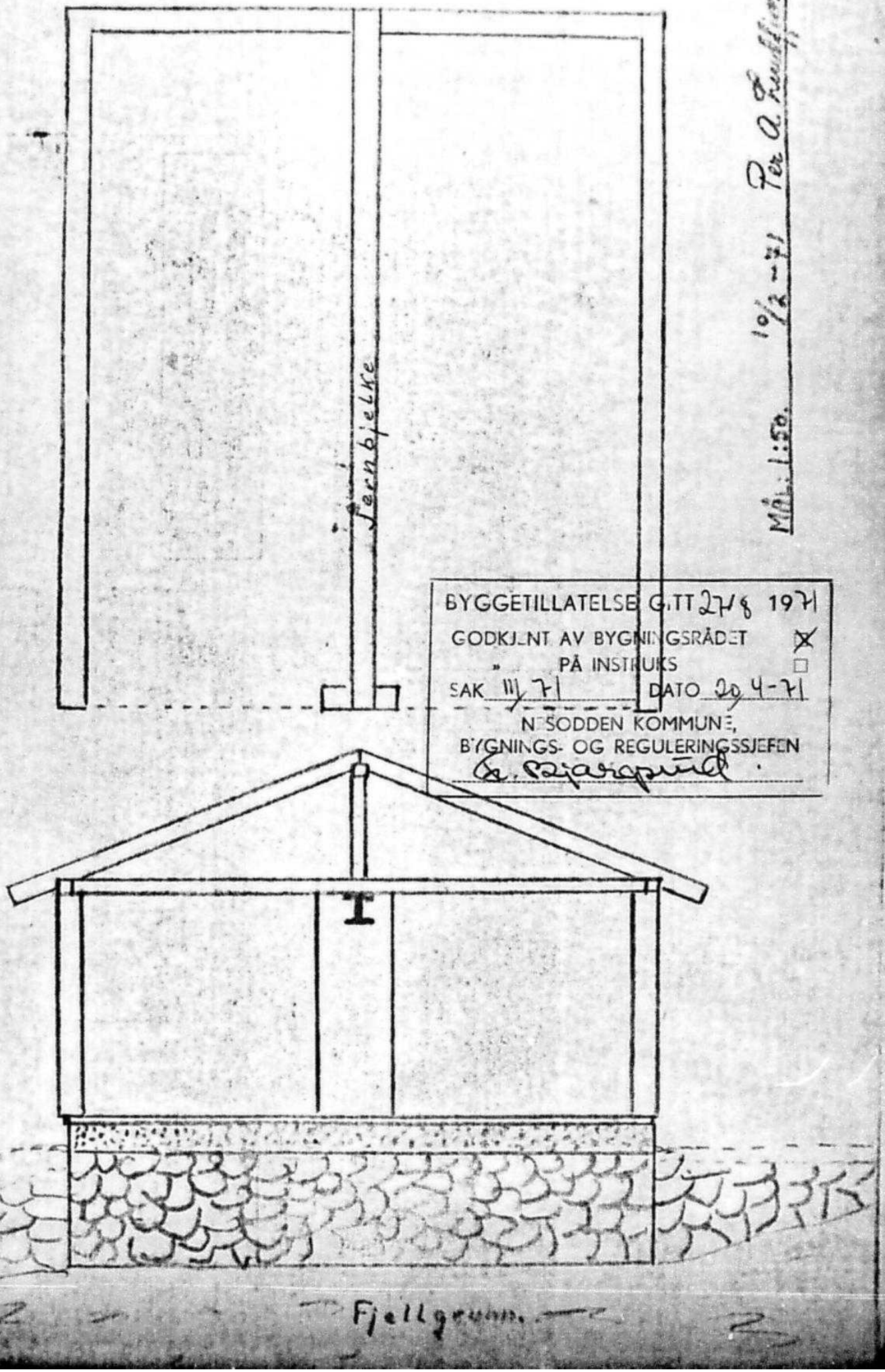
NESODDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
ANK. 25 FEB 1971
J.NR. 555-1

MÅL: 1:50.

10/2-71 Per A Lundgren

GARASJE.

Mål: 1:50. 10/2-71 Per A. Rundhaug



BYGGETILLATELSE GITT 27/8 1971
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET ☒
" PÅ INSTRUKS ☐
SAK 111/71 DATO 29/4-71
NESODDEN KOMMUNE,
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

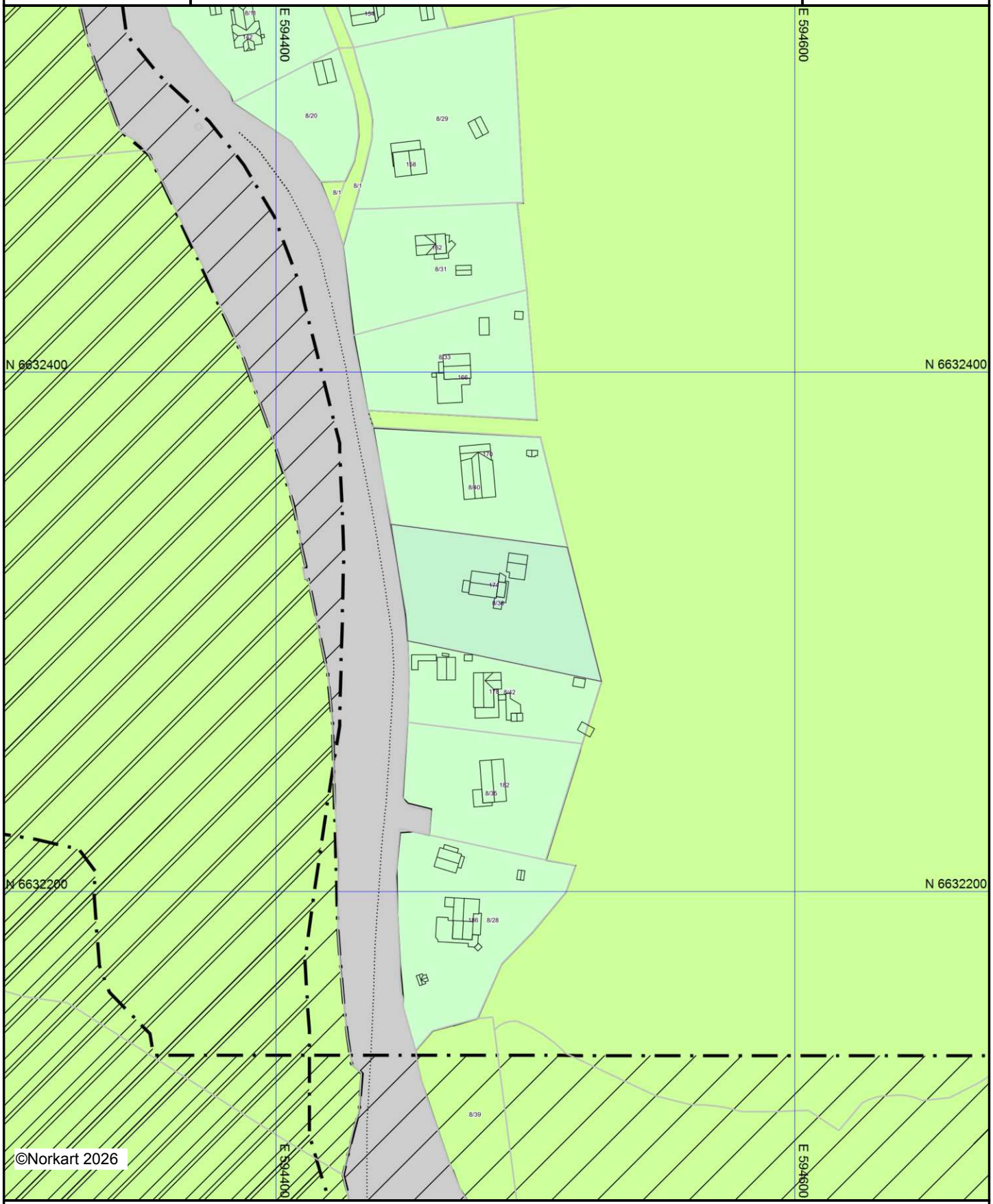
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/36
Adresse: Røerveien 174
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

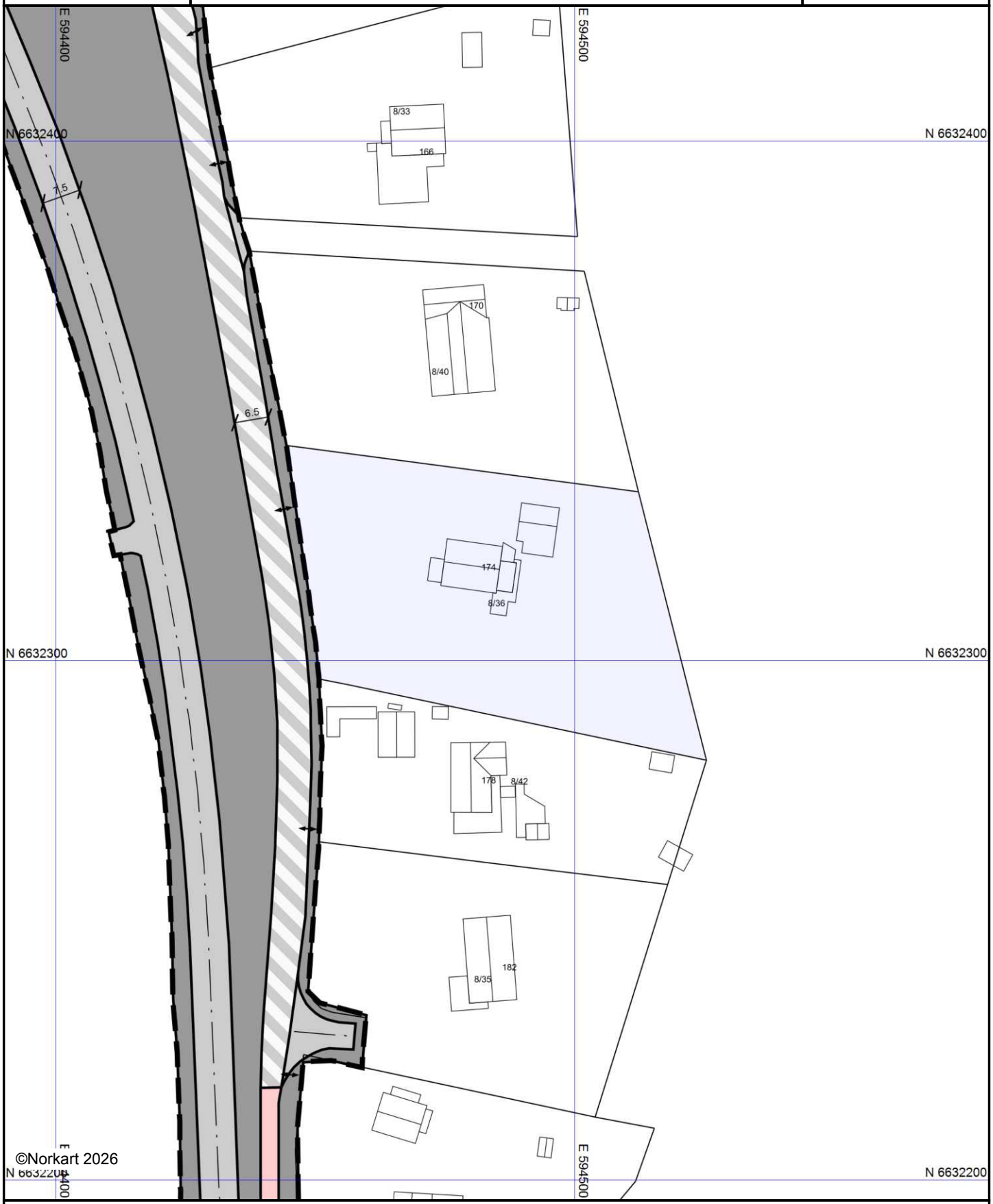
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/36
Adresse: Røerveien 174
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde

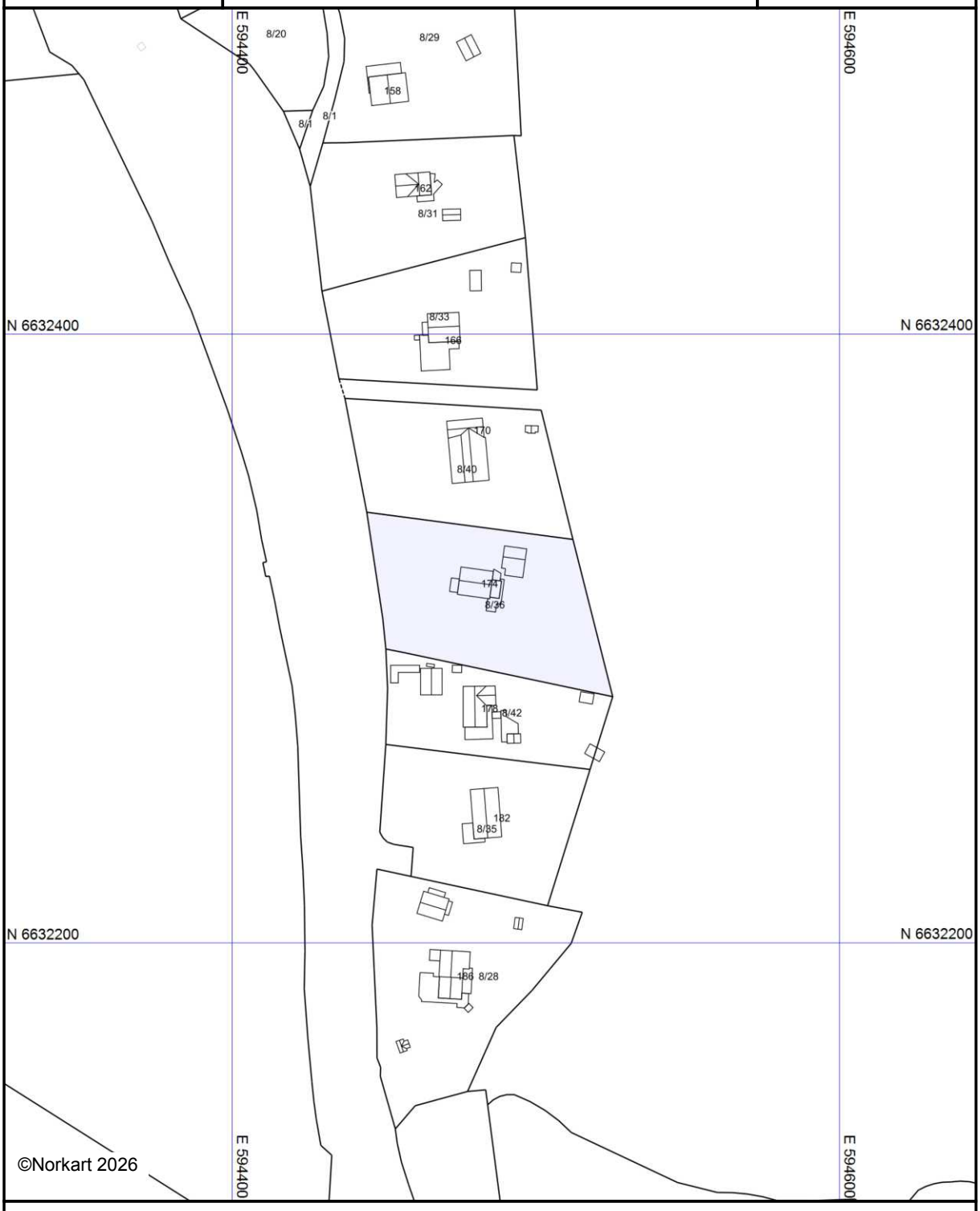
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/36
Adresse: Røerveien 174
Utskriftsdato: 08.05.2026
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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 36	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Røerveien 174, gatenr 2512 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 1	Røer Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090401 544	Nesodden Torvvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rugbråten	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.06.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 315,8 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/8/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/8/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	28.10.1958	Avgiver	3212/8/36	-2 540,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/8/40	2 540,0
Skylddeling	Forretning:	10.10.1953	Avgiver	3212/8/1	-5 910,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/8/36	5 910,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røerveien 174	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149446648			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149446656			Antall etasjer:	

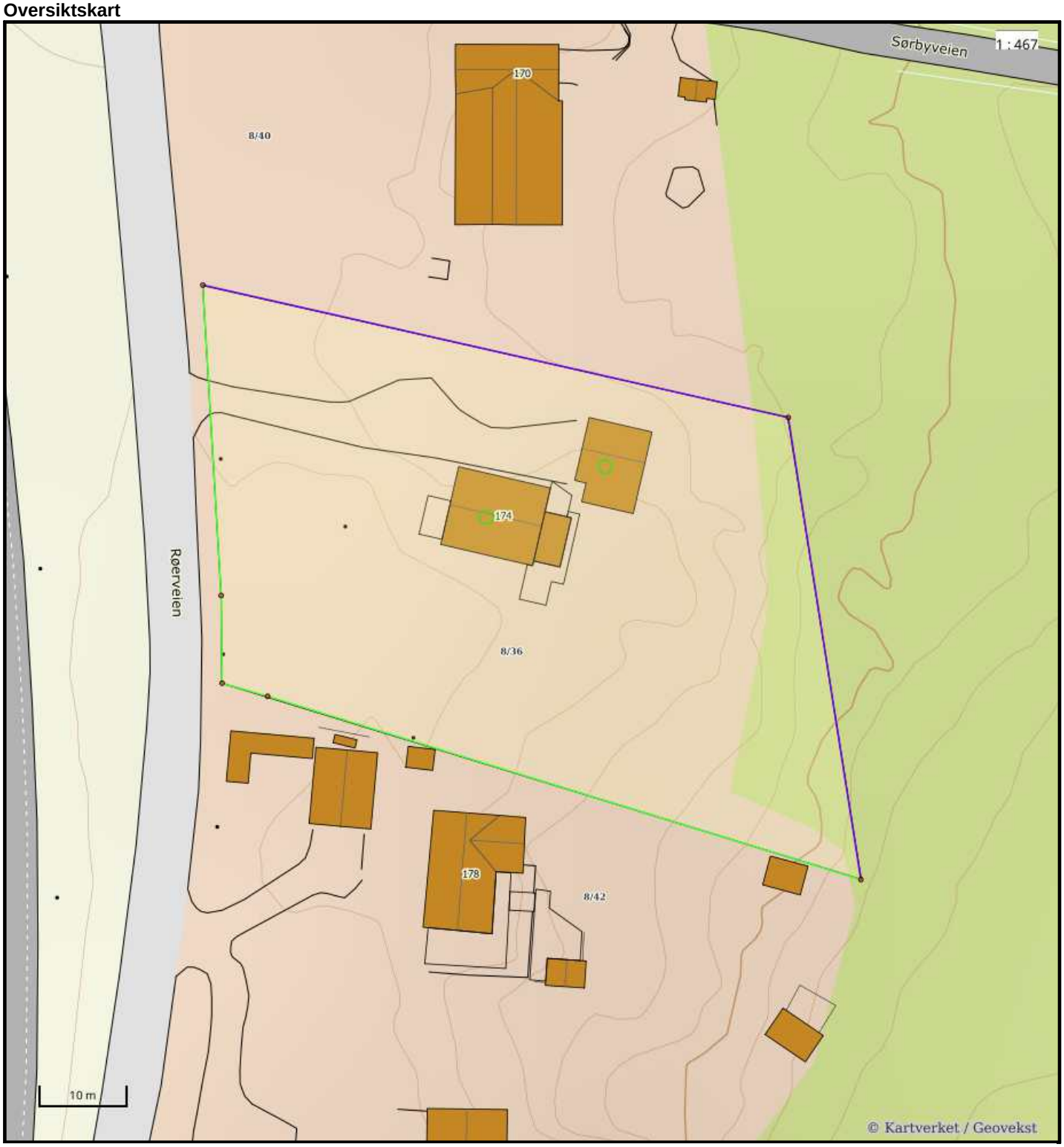
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



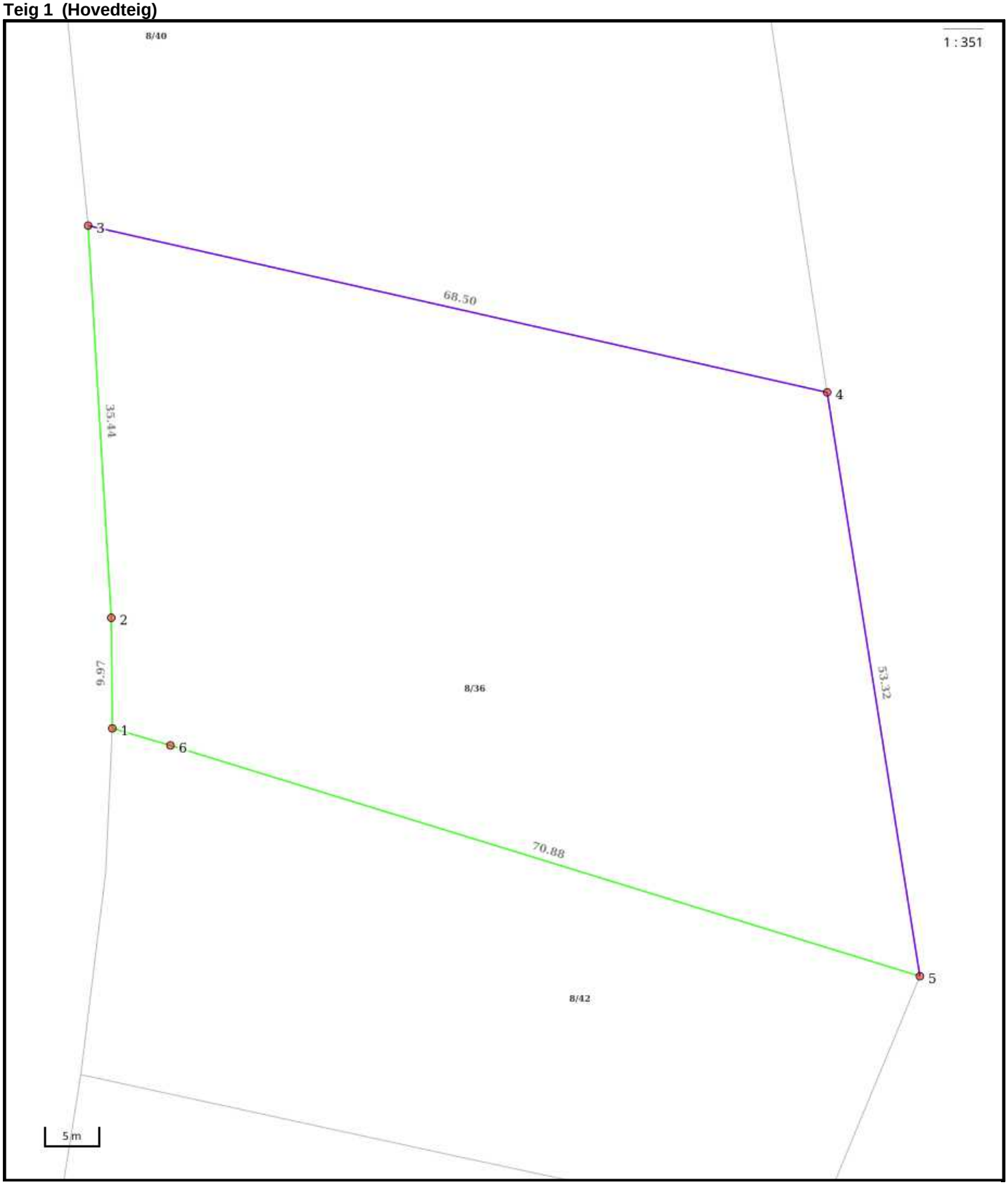
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 315,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 296,48	594 450,65	9,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 306,40	594 449,66	35,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 341,44	594 444,37	68,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 632 332,50	594 512,28	53,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 632 280,82	594 525,39	70,88m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
6	6 632 295,42	594 456,03	5,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røerveien 174, 1459 NESODDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

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	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 3 314 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** LS

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

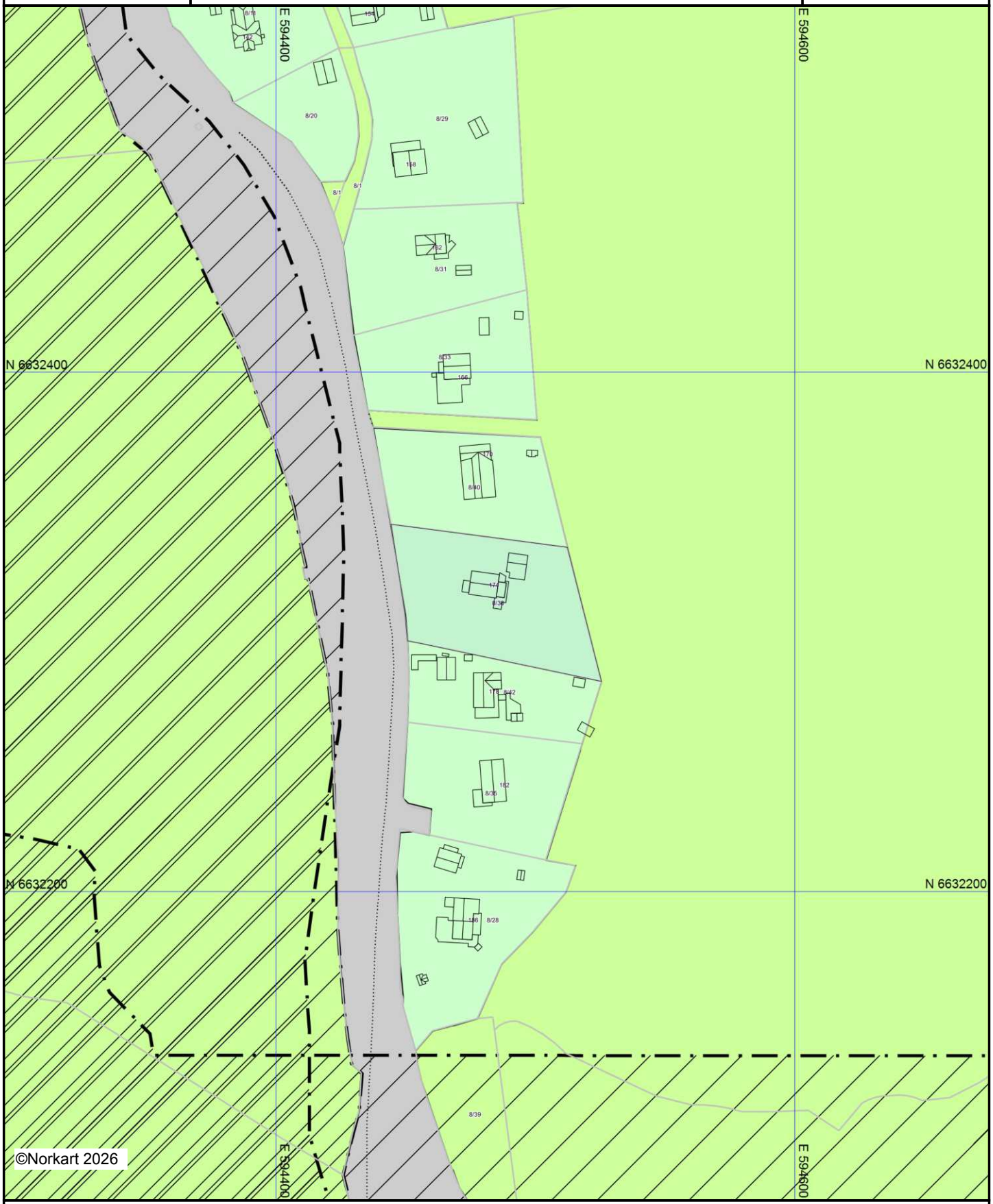
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/36
Adresse: Røerveien 174
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I – Planbestemmelser 4

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

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle 9

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

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 12

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

Kapittel 4. Handel 19

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur 19

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

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner 24

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

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

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

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

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

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene 46

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

VEDLEGG III – Definisjoner 55

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal vise:

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

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan inngås avtale om:

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

Krav til minste uteoppholdsareal gjelder for søknad om følgende tiltak:

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

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

Vei

Den til enhver tid gjeldende veinorm skal følges.

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

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

Støyskjerming

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

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

Nedgravde avfallsbeholdere

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

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettstasjoner

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

Parkering

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

Navigasjonsinnretninger

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

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

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

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

§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

Unntak i gul sone

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

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

Unntak i rød sone

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

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

Rekrasjonsområder

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

Flom

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

Naturlige flomveier skal ivaretas.

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

Stormflo

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

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

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

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

Ras, erosjon og skred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 4. Handel

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

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

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

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

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

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

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

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

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

Klimagassberegninger

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

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

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

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

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

Energiplan

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

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

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

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

Miljøoppfølgingsplan

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for definisjonen av hule eiker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

Fremmede arter skal unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

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

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

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

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

Forhold til reguleringsplaner

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

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

Minimum 80 prosent av MUA skal være fellesareal.

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

Frikjøpsordning

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om sosiale boformer.

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

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

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

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

Bestemmelser for bestemte områder

Nesodden kirke

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

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

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

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 33-2. LNF - Areal for spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 34-1. Farled

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

§ 34-2 Friluftsområder

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

§ 34-3 Naturområder

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

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

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

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

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

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

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

§ 35-1 Grønnstruktur-turdrag

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

§ 35-2 Grønnstruktur-naturområde

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

§ 35-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.

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

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

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

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

§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H110_1 Sikring nedslagsfelt drikkevannsområde

Hensynssonen skal sikre rent drikkevann til nesoddens befolkning.

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

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

H350_1 Univar

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

H550 Bevaring kulturlandskap

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

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

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

Følgende områder skal bevares som kulturlandskap:

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

H560 Bevaring naturmiljø (Nesoddmarka)

Hensynssone H560_1 skal ivareta Nesoddmarka, for å sikre:

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

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

Unntak:

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

H560_2 til 560_23 Bevaring naturmiljø

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om hensynssonene for bevaring naturmiljø.

H560_2: Lagveien

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

H560_3: Bratli

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

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

H560_4: Steinerskolen

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

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

H560_5: Ursvik

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

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

H560_6: Bergerskog I

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

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

H560_7: Bergerskog II

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

H560_8: Berger

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

H560_9: Bergerbanen

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

H560_10: Sandaker

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

H560_11: Solberg

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

H560_12: Sørby I

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

H560_13: Sørby II

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

H560_14: Nesodden kirke

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

H560_15: Rud/Loftu

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

H560_16: Ommen

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

560_17: Granerudstøa

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

H560_18: Buksedammen

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

H560_19: Solbakken

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

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

H560_20 Ildjernet

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

H560_21 Ursvik

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

H560_22 Blylaget

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

H560_23 Tangen

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

H560_24 Skoklefallsletta

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

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

H560_25 Nord for Storebakken

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

H560_26 Kavringstrand til Håkonkastet

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

H560_27 Hellviktangen

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

H560_28 Vesleskauen

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

H560_29 Fjordvangen brygge nord

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

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

H560_30 Sefjell

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

H560_31 Vest for Rudstranda

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

H560_32 Jaer

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

H560_33 Fagerstrand strandsone

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

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

H560_34 Strandlia

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

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

H560_35 Gjøfjell kirke

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

H560_36 Agnorbekken/Labråtan

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

H560_37 Store Rud

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

H560_38 Ildjernet Vest

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

H560_39 Perstelia vest

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

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

H560_40 Storsteila nord

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

H560_41 Storsteila syd

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

H570 - Bevaring kulturmiljø

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

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

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

Videre gjelder disse bestemmelsene i H570:

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

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

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

H710 – Båndlegging

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

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

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

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

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

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14.

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

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element, herunder bruk av grønne tak, naturlig vegetasjon, dammer og vannspeil. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne.

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

Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

Hovedregelen er at masser skal forbli innenfor tiltaksarealet/prosjektområdet så langt det er mulig. Tiltakshaver må på etterspørsel fra kommunen kunne dokumentere at man har vurdert mulighetene for å oppnå massebalanse innenfor tiltaksarealet/prosjektet.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter).

Hvis masser med fremmede skadelige arter skal mellomlagres eller flyttes, må det gjøres en risikovurdering med tanke på spredning, og om det eventuelt må gjøres tiltak for å hindre slik spredning. Dersom det i et prosjekt likevel oppstår utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Håndtering av overskuddsmasser, der stedegen håndtering (massebalanse) ikke er mulig

Dersom massebalanse ikke er mulig, skal all deponering eller mellomlagring kun skje på arealer godkjent for formålet, og være hjemlet i lov. Områder med høye naturverdier eller viktige økosystemfunksjoner kan ikke godkjennes for deponering eller mellomlagring.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter). Dersom det i et prosjekt likevel oppstår

utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. All håndtering av overskuddsmasser, i alle typer prosjekter, skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

For mindre mottak av masser kan det gis dispensasjon fra kommuneplanen etter søknadsbehandling (jf. plan- og bygningsloven kapittel 19). Dispensasjon bør kun brukes unntaksvis, for eksempel dersom behovet er akutt, det vil ta for lang tid å få regulert området og området er egnet til formålet og har liten grad av konflikt med andre hensyn og interesser. Det kan ikke gis dispensasjon for større tiltak, jf. plankravet som ligger i plan- og bygningsloven § 12-1 uavhengig av kommuneplanens bestemmelser, med mindre det foreligger særlige grunner.

Deponering av forurensede masser

Deponering av masser skal alltid være siste utvei, og kun utføres dersom andre alternativer er vurdert.

Deponering og mellomlagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet og i tråd med gjeldende lover

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag.

Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

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

Ved transport av organiske masser inn eller ut fra området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av fremmede arter.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder. Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg,

bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

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

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

Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

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

Fra forskriften: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog.»

Bevaring av eiker innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

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

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon skal det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget. Det forutsettes at nye bekkeløp dimensjoneres til å ta unna flomvann. Gjenåpning av bekkelukkinger skal ikke øke flomfaren for omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt

dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20. Oppdatert datasett med Kulturminner, som kan lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak nær kjente kulturminner skal oversendes fylkeskommunen, samt alle tiltak i uregulerte områder. For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner skal alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner legges fram for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom kulturminnemyndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, ansees dette som avklart. Tiltak innenfor alle reguleringsplaner eldre enn 2005 må oversendes fylkeskommunen for vurdering av kulturminnehensyn, både for kjente kulturminner og en vurdering av behov for arkeologiske registreringer for å påvise hittil ukjente kulturminner. Eksempler på tiltak som skal oversendes er tilbygg på eksisterende boliger, utbedring/anleggelse av veier og turløyper, eller etablering av parkeringsplasser, renseanlegg, verandaer, plattinger, skjul, drivhus o.l. eller søknader om å dele og selge eiendom.

Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretning og tjenesteyting. De er underlagt krav om felles planlegging og innenfra- ut prinsippet.

Levende sentrum

- Det skal tas hensyn til solforhold, for å gi attraktive bo- og uteområder.
- Byrom (plasser, allmenninger, gater og parker) som er tilstøtende et planområde skal særskilt vurderes i reguleringsarbeidet for å ivareta helheten i sentrumsområdet.
- Det gis anledning til å møblere i gågater, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.
- Sentrumsområder skal tilstrebes å være bilfrie og tilrettelegge for trygge gang- og sykkelforhold.
- Bebyggelsen skal utformes slike at det oppnås variasjon. Lange fasadeløp skal brytes gjennom fasadesprang, relieffvirkning, bruk av ulike materialer o.l..

Vertikal variasjon i fasader kan være ønskelig for å bryte opp høyde og volum på bygninger.

- Uteservering og annen privat aktivitet i sentrum skal tilpasses sentrums funksjon og allmennhetens tilgjengelighet, og krever særskilt tillatelse.
- Inngjerding av uteservering bør unngås.

Estetikk og utforming

- Bestemmelser i den enkelte reguleringsplan skal definere maksimale høyder, % BRA og % BYA innenfor ulike sentrumsområder
- Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.

Skilt og reklameinnretninger

- Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske hensyn, både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.
- Frittstående reklame tillates ikke dersom denne ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- Skilt og reklame i form av lyskasser, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt.
- Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering av skilt og reklame slik at denne ikke vil være til hinder for ferdsel.
- Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.
- Kommunen kan innenfor hele sentrumsområde kreve utarbeidet skilt- og reklameplaner for enkelte eiendommer.

Parkering

- Det oppfordres til etablering av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring. Ved planlegging av dette, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn parkeringsnormen for bolig og næring samlet tilsier.
- Parkeringsanlegg skal vurderes lagt under bakken.
- Utforming og plassering av parkeringsanlegg, herunder også sykkelparkering, måikke hindre fremkommeligheten i offentlige rom.

Vegetasjon

- Eksisterende trær bør bevares i så stor utstrekning som mulig.
- Etablering av vegetasjon på åpne plasser skal vurderes. Dette for å øke trivsel og redusere potensial for oversvømmelser.

- Det skal fortrinnsvis benytte arter som ikke er allergifremkallende.

Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

- Alle bygninger som er SEFRAK-registrert skal som hovedregel bevares.
- Ved behov for vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjoner skal bevares.
- Bevaringsverdige bygningsmiljøer kan sette begrensninger for nye tiltak.
- Ved søknad som berører en bygning eller et bygningsmiljø med bevaringsverdi skal det vurderes om det skal kreves dokumentert med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto.
- Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense utbygging i resten av kommunen. 80 % av den samlede boligveksten skal tas på Tangenåsen og Fagerstrand. Grendene skal samlet sett kun ha en vedlikeholdsvekst på 20 %. Utbygging i enkeltgrendene må derfor ses i sammenheng med hverandre.
- Kommunen skal styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre.
- Senterområdene skal gis en variert funksjonssammensetning. Ved lokalisering av kommunale tjenester skal man være bevisst en slik sentrumsstruktur, og vurdere om dette er mulig å etablere i senterområdene.
- Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Nesoddens særpreg med grønne landskaper skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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

Sosiale boformer

Å legge til rette for sosiale boformer bygger opp under kommunens mål om å føre en inkluderende og bærekraftig arealpolitikk, strategien aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming og den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet». Sosiale boformer er boliger som har større grad av deling og nabofellesskap enn vanlige boliger. Dette vil bidra til variasjon og mangfold i boligbyggingen på Nesodden, redusere ensomhet, gi økt trygghet og i stor grad bidra til bærekraftsmålene gjennom delingsøkonomi grunnet fellesskapsløsninger og integrering.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

Disse bestemmelsene gjelder bare for spesifikke områder i kommunen. De ulike bestemmelsene er tilegnet hver sin bokstav, og hvert område bestemmelsen gjelder for, er tilegnet et siffer. Dette gjør det mulig å finne ut hvilken bestemmelse som gjelder for et gitt område i kartet. For en oversikt over hvor i kommunen disse områdene ligger, se vedlegget «Revidering av §30 – illustrasjonskart».

Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet. Arealintensiv virksomhet (a og b-lokalitet), herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning, innenfor vekstområder. Arealkrevende varehandel (c-lokalitet), for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, skal lokaliseres der det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

A-lokalitet er sentrumsområde med høy intensitet av ansatte og besøkende og hvor tilgang til lokalitetene med bil er sekundær. Forbildet for en slik lokalitet er kontorer med mange ansatte og/eller besøkende med lav bilavhengighet. A-lokasjon er arbeidsplassintensive virksomheter med god lokal tilgjengelighet og streng parkeringsnorm og høy boligdekning med god tilgjengelighet for gående og syklende.

B-lokalitet har høy intensitet av besøkende og ansatte, godt tilgjengelig med offentlig transport og med rimelig tilgang med bil.

C-lokalitet har optimal tilgjengelighet med bil og ingen krav til offentlig transport og er arealkrevende næring tilegnet transport- og industrivirksomhet.

Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonene H560_2 til H560_23 er lagt over naturtyper som er kartlagt som «svært viktig» og «viktig». Lokalt viktige naturtyper forutsettes forsvarlig håndtert i reguleringsplaner og byggesaker, jf. Naturmangfoldloven. Vurderingen av hvor viktig en naturtype er avhenger blant annet av hvor stor artsrikdom området har og hvor sjeldne artene som lever der er.

Det legges ikke begrensninger på normal skjøtsel av vegetasjonen eller normal landbruksdrift, med mindre annet lovverk legger føringer for dette. I områder med eik og i

andre verdifulle skogsområder, bør stokker og greiner (død ved) bli liggende og området få utvikles fritt. Store eiketrær kan med fordel fristilles, altså at kratt mm rundt fjernes for å få gode lysforhold. Tiltak må ikke gjøres innenfor «dryppsonen», hhv. radiusen til trekronen, da det vil skade røttene. Fjerning av fremmede arter fra området vil være svært positivt.

VEDLEGG III – Definisjoner

Bileilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Blokkbebyggelse er betegnelse på bygninger som er høyere enn 2 etasjer og med 4 enheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus unntatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på en boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter og vertikale naboskiller.

Blågrønn struktur er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

Boligbygning defineres av Standard for bygninger / Matrikkelen punkt 1: Bolig.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Byggeområder er områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Enebolig er en frittliggende bolig uten felles naboskiller som er beregnet på én husstand.

Friluftsområde er naturpregede områder, i eller utenfor bebygde områder, som er tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter.

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

Frittliggende blokkbebyggelse kan være punkthus, stjerneblokk eller skiveblokk. Lameller er skiveblokker plassert tilnærmet parallelt. Punkthus og stjerneblokk har en sentral adkomstkjerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerner.

Generasjonsbolig/generasjonsleilighet er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven og skal forstås som en bolig for to generasjoner i samme familie.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet er næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.

Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Hybelleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Høyhus er en frittliggende blokk på 12 etasjer eller mer.

Høyblokk er en bygning med 4 eller flere enheter og flere enn 4 etasjer. Sammenhengende blokkbebyggelse er bygårder/leiegårder som ofte er en del av kvartaler eller karreer i en bystruktur.

Intensive grønne tak (takhager) skal tåle menneskelig opphold og ferdsel. Intensive grønne tak kan ha varierende jorddybde tilpasset ulike stauder, busker og trær som taket beplantes med.

Kjedehus er to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg, ofte garasje eller bod.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter anses ikke som konsentrert småhusbebyggelse.

Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter, inntil 4 etasjer. Korsdelte firemannsboliger med felles adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

Naturtyper er en ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der. Det kan også være spesielle naturforekomster, som dammer, åkerholmer eller lignende, samt spesielle typer geologiske forekomster.

Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke med vertikalt skille, skillevegg mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Småhus er boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger.
Eneboliger i rekke/kjede regnes som småhus.

Selvstendig boenhet er der leilighet er en egen boenhet.

Prioriterte arter er arter med et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

Påbygg er utvidelse av en bygning i høyden, for eksempel ved bygging av en ekstra etasje.

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet eller bruksenhet som har egen separat inngang, kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige tilleggsrom og som er fysisk adskilt fra hovedboligen/annen boenhet. Sekundærleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Sjøområder er friluftsområde i sjø, enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel.

Statlig sikret friluftsområde er friluftslivsområder som kommunene og staten i samarbeid har sikret for allmennhetens friluftsliv.

Tetthetsfaktor defineres som forholdet mellom antall boliger og områdets totale areal.

Terrasseblokk er en terrassert boligblokk hvor etasjene er avtrappet slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av leiligheten under.

Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng der bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plannivå har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tilbygg er utvidelse av en bygning sin grunnflate, for eksempel i form av en vinterhage.

Treleddsstrategien er en strategi som Norge har innført for overvannshåndtering. Ulike tiltak skal:

1. redusere og forsinke avrenning gjennom infiltrasjon til grunnen
2. forsinke avrenning gjennom fordrøyning
3. sikre trygg avledning til nærmeste bekk eller vann

Vedlikeholdsvekst er den boligbyggingen og rehabiliteringen som skal skje utenfor prioriterte vekstområder for å sikre gode og stabile bomiljø.

Vekstgrense er en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense.

ambita

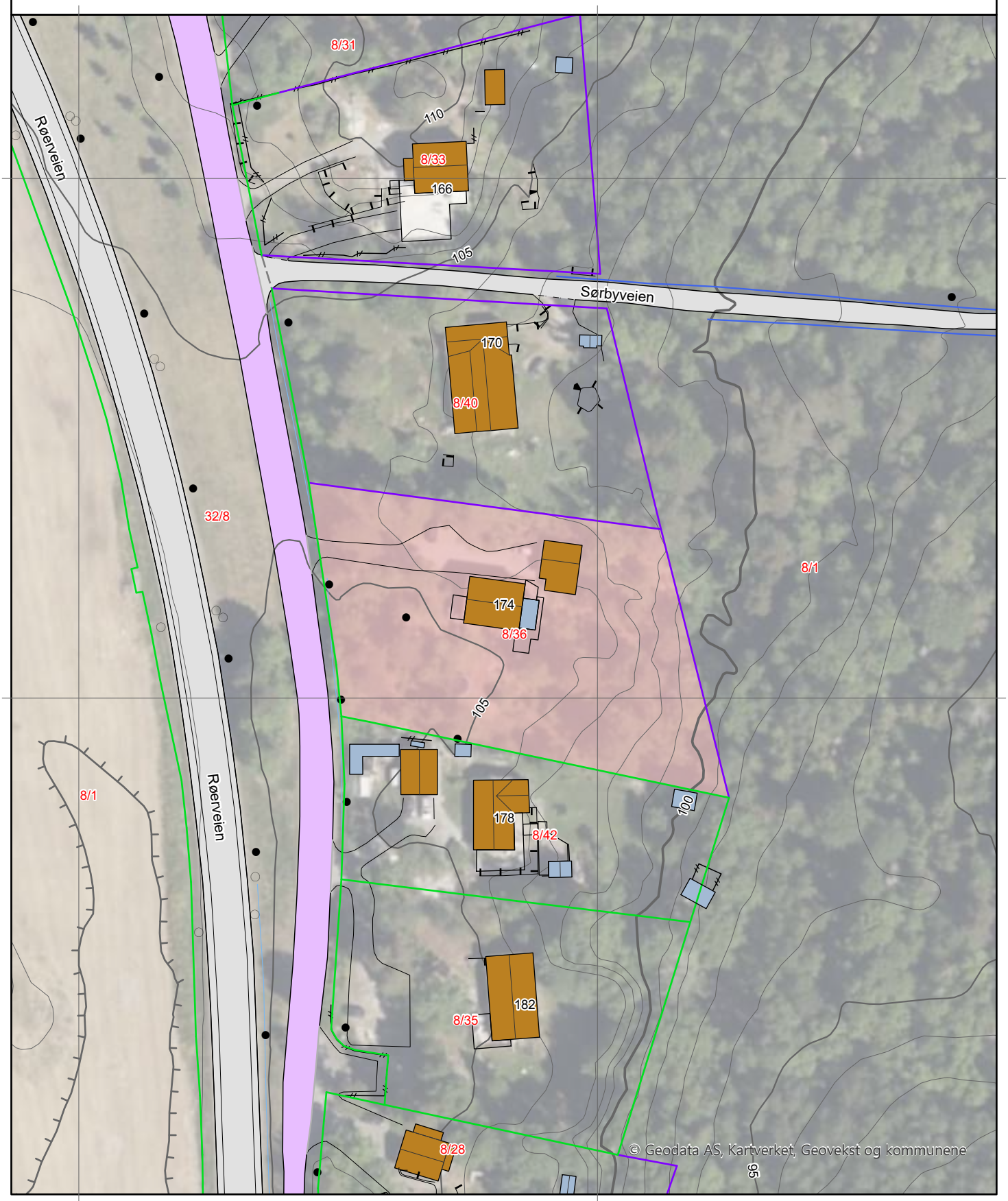
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/8/36/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

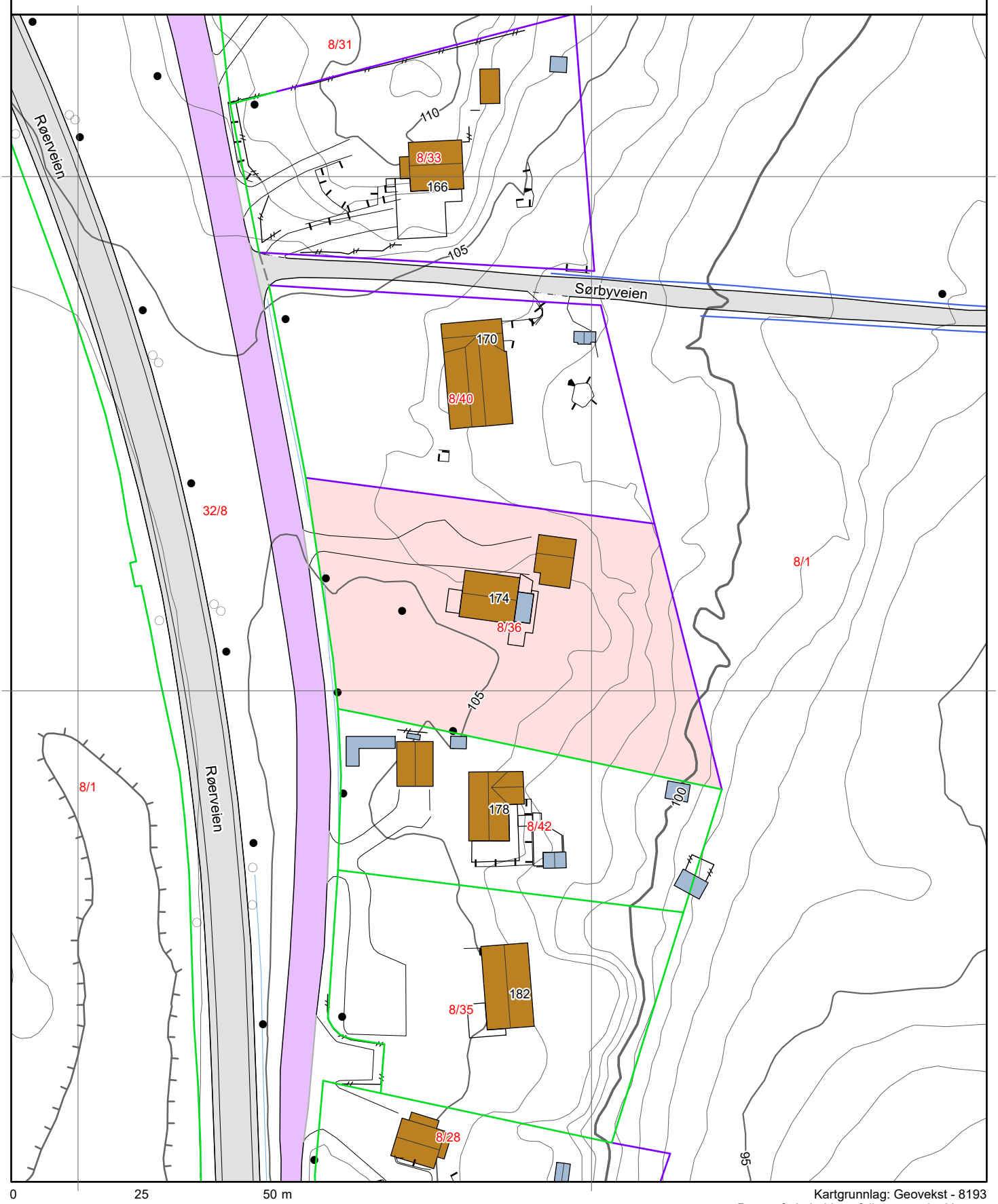
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/8/36/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



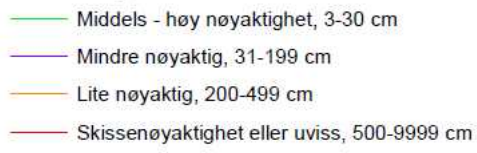
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

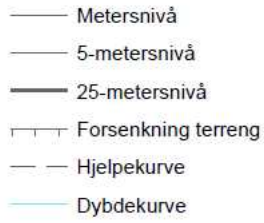


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-8/36, Røerveien 174, 1459 NESODDEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.28 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	2.9 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	27.04.2026	Ikke funnet	1.5 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	14.7 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.76 km

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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

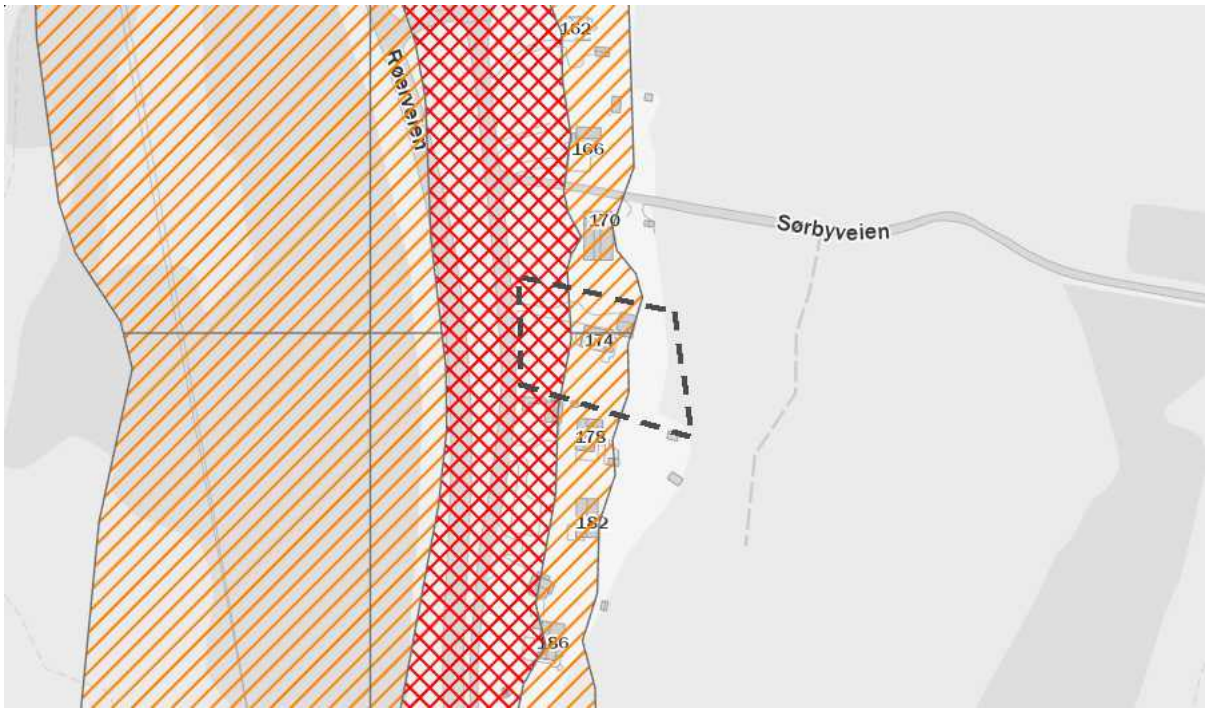
Beskrivelse

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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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. 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Utskriftsdato: 08.05.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røerveien 174, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2443/5
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 09:14

Nr. 147 a
På lager hos
EM & STENERSEN A/S, OSLO
1–52

Finansdepartementets formular

Vefte sorenskriverembete
Dagbok nr. 2443 1954 4/6

Henvisning:
J.nr. 2292.
Kart prot.: XXV.
Tekst side: 79.

8/36 77

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Lør dag den 10/10 19 53 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Sørby gr.nr. 8. br.nr. 1 av skyld mark 7.35 i Nesodden herred

Forretningen er forlangt av Arne Sørby.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene A. M. Knudsen. G. Tjernshaugen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Arne Sørby.

Av naboer: Arne Sørby. Tormod Sjåmo, Sjåmoen 8/

Over den n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Efter at grensene var gått opp, fantes disse å måle:
Mot nord: a-b= 64.5o m.
" øst: b-c= 96.5o m.
" syd: c-d= 70.6o m., d-e.
" vest: e-a i en avstand av 2.5 m fra veikant riksvei nr. 67. målt: d-a= 85.3o m.
Øvrige mål: b-f= 7.3o m., f-g= 65.3o m.
Gjerdelinje 2.5 m fra veikant riksvei nr. 67.

Areal = 5910 m2.

Det bevitnes: at nytt fellesskap ikke er stifter, at hvert bruk har fått en for fredning og avbenyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 6 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 729 øre. De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2] Rugbråten.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Anders Talleraas. skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Anders Talleraas (sign)

A. M. Knudsen (sign) G. Tjernshaugen (sign)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

G. Tjernshaugen

Gebyr kr. 118.-.

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 8 br.nr. 1

Rugbråten i Nesodden herred.
(eiendommens navn)

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysning ..... 19 .....

Tinglyst ved 

4/6. 1954.

De ..N.. fraskilte del ..... har fått gr.nr. ..8.. br.nr. ..36..

8/36

Ytre Follo Sorenskriverembete.
Dagbok nr. 4316 1955 - 10/10.

Skjøte.

Stemplet med kr. 120,- her den 10/10-55.

Undertegnede, Arne Sørby erkjenner herved å ha solgt, liksom jeg herved selger, skjøter og overdrager til Per Johansen min eiendom "Rugbråten", gnr. 8, bnr. 36 i Nesodden for kr. 11.820.oo - kroner ellevetusenåttehundreogtjue oo/loo.-

Eiendommen selges til villabebyggelse. Det må på eiendommen ikke foregå noe som ved røk, lukt eller støy eller liknende forulemper naboene. Det må på eiendommen ikke drives feriehjem, sykehus, arbeiderbolig, danselokale, kafé, fabrikk eller industriell virksomhet. Det må på eiendommen ikke foregå butikksalg.-

Kjøperen skal dog ha rett til å drive møbeltapetserer-verksted på eiendommen. I tilfelle det oppføres egen bygning hertil, må denne bare bebygges i 1 etasje.

Det kan fraselges eiendommen en parsell, forøvrig må eiendommen ikke deles.

Eieren av parsellen har fri adgang til Sørby brygge og rett til å benytte veien fra Sørby brygge via Sørby gård til riksveien og en felles badestrand som strekker seg fra Sørby brygge til nordgrensen til Strandbos strandlinje.

Gjerdeholdet rundt nærværende parsell er selgeren uvedkommende. Kjøper plikter å holde forsvarlig gjerde mot hovedbølet.

Da kjøpesummen kr. 11.820.oo er avgjort på omforent måte, skal nevnte eiendom følge og tilhøre Per Johansen som lovlig kjøpt og betalt, idet jeg blir hans hjemmelsmann etter loven.

Nesodden, den 4. oktober 1955.

Arne Sørby

- 2 -

Herved attesteres at Arne Sørby har undertegnet ovenstående skjøte i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

d.u.s.

Helge Røer, o.r.sakfører

Som gift med Arne Sørby samtykker jeg herved i ovenstående skjøtning.

d.u.s.

Asgerd Sørby

til vitterlighet: Helge Røer
o.r.sakfører.

Ytre Follo Sorenskriverembete 14/2
Dagbok nr. 514 1958

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

ERKLÆRING

8/36 m

Undertegnede Per A. Johansen, eier av eiendommen "Fugbråten", gnr. 8, bnr. 36 i Nesodden herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. 67, Nesoddvegen, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Nesodden den 23/8 - 55

Per A. Johansen

Til vitterlighet:

Johan Flaaby

Turi Flaaby

10-54. 2000. Standard Boktrykkeri

Vegsjefen i Akershus **fylke.** Oslo, den 17. august 1955.

Jnr. 2166/55.
Ark.nr. T.2.d.
Gj/ID

Herr Per A. Johansen,
c/o J. Flateby,
Nesoddhögda.

Etter Deres søknad av 1. august 1955 gir en herved tillatelse til å legge avkjörsel fra riksveg nr. 67, Nesoddvegen, til eiendommen "Rugbråten", gnr. 8, bnr. 36, ved Sörbye gjennom i Nesodden herred.
ved

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Det legges minst 9" ø armerte rör under avkjörselen. (Se erklæringens punkt 2).

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Kommuneingeniören i Nesodden, Holvik,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

J.H.Hatzow
G.A.Frøholm

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Nesoddtun den 23/8-55

Per A. Johansen

Til vitterlighet:

Johan Flateby

Turi Flateby

Sendes herr vegtilsynsmannen i Nesodden, Holvik,
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

J.H.Hatzow
G.A.Frøholm

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4480/5
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 09:16

8/40

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
6-57.
Finansdepartementets formular

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 4480 1959 26/10.

Henvisning:

J.nr. 2819.
Kart prot.: XXX.
Tekst side: 100.

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Tirs dag den 28/10. 1958 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Rugbråten gr.nr. 8 br.nr. 36

av skyld mark 0.06 i Nesodden herred

Forretningen er forlangt av Per A. Johansen.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

G. Tjernshaugen Oddvar Rønden.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Per A. Johansen.

Av naboer: Asgerd Sørby, Per A. Johansen.

Over den n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Efter at grensene var gått opp, fantes disse å måle:
Mot nord: a-b= 64.5 m.
" øst: b-c= 42.1 m.
" syd: c-d= 68.65 m.
" vest: d-a= 38.2 m. i lovlig avstand, 2.5 m, fra veikant.
Øvreige mål: b-e= 7.3 m.
Areal = 2540 m2.
Det bevitnes: at nytt fellesskap ikke er stiftet,
at hvert bruk har fått en for fredning og
avhenyttelse så hensiktsmessig form som
forholdene tillater.

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt.

skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 2 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4 øre. De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] Solhøy

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Anders Talleraas skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Anders Talleraas /s/

G. Tjernshaugen /s/ Oddvar Randen /s/

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

G. Tjernshaugen

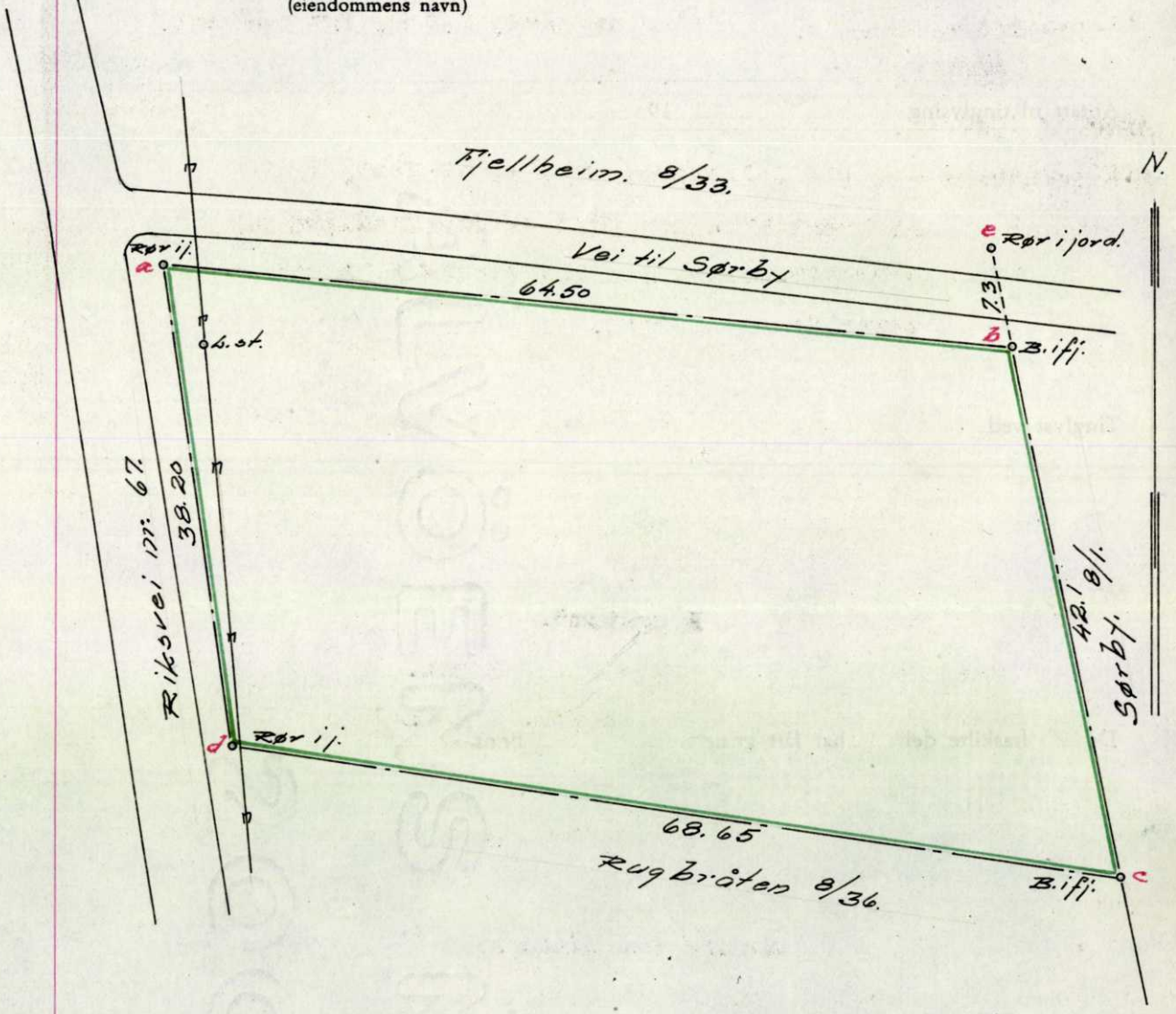
Gebyr kr. 103.-

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 8 br.nr. 36

Solhøy i Nesodden herred.
(eiendommens navn)



Solhøy
Areal = 2540 m.²
M. = 1:500.

G. Tj.

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved 

dnn 26/10. 1959.

De nr fraskilte del ..... har fått gr.nr. 8 ..... br.nr. 40 .....

KAREN IZADI
ENGVN 21
0487 OSLO

Doknr: 402849 Tinglyst: 07.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Undertegnede eiere av h.h.v. gnr. 8 b.nr. 1 og g.nr. 8 bnr. 36, begge i Nesodden kommune, har avtalt følgende:

1. Eier av b.nr. 36 er pålagt å bygge nytt renseanlegg. Grunnforholdene på eiendommen tilfredsstiller ikke alle krav som må oppfylles. En del av anlegget, nemlig et såkalt etterpoleringsmagasin, skal derfor kunne anbringes på tilstøtende del av b.nr. 1.

2. Eier av b.nr. 1 samtykker i at nevnte etterpoleringsmagasin på ca 10 kubikkmeter plasseres helt eller delvis på b.nr. 1. Det samme gjelder nødvendige rør. Magasinet dekkes med jord, og holdes fritt for busker og trær. Det påligger den som til enhver tid er eier av b.nr. 36 å sørge for nødvendig vedlikehold av anlegget, inklusive den delen av anlegget som ligger på b.nr. 1, herunder også det som er nevnt i foregående punktum.

3. Eier av b.nr. 36, samt kommunens eller annen kontrollmyndighets personale, samt personale som skal foreta vedlikehold av anlegget, har fri adgang til magasinet.

4. Alle utgifter forbundet med etablering, drift og vedlikehold av anlegget, inklusive den delen som ligger på b.nr. 1, bæres av eier av b.nr. 36.

5. Dersom fremtidig utbygging av boliger eller annet på b.nr. 1 gjør det nødvendig, plikter den som på det aktuelle tidspunkt er eier av b.nr. 36 å foreta, samt bære kostnadene ved, fjerning av anlegget, og tilknytte sin eiendom til offentlig eller privat avløpsanlegg.

6. Denne avtale inneholder gjensidige forpliktelser for begge eiendommer, og med begge eiendommer som rettighetshavere. Avtalen skal derfor tinglyses som heftelse på begge eiendommene. Eier av b.nr. 36 besørger og betaler dette.

Nesodden, 30. april 2015

Som eier av g.nr. 8 b.nr 1:

Arne O. Sørby
f.nr. 230445[redacted]

Oslo, 30. april 2016

Som eiere av g.nr. 8 b.nr. 36:

Karen M N Izadi
Karen Marieke Nieuwenburg Izadi
f.nr. 060470[redacted]

Parviz Izadi
Parviz Nieuwenburg Izadi
f.nr. 240760[redacted]

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:
Røerveien 174, 1459 Nesodden
Gnr. 8, Bnr. 36, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260262

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
