PRIVATMEGLEREN
PARK

OKSVAL TERRASSE 40A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

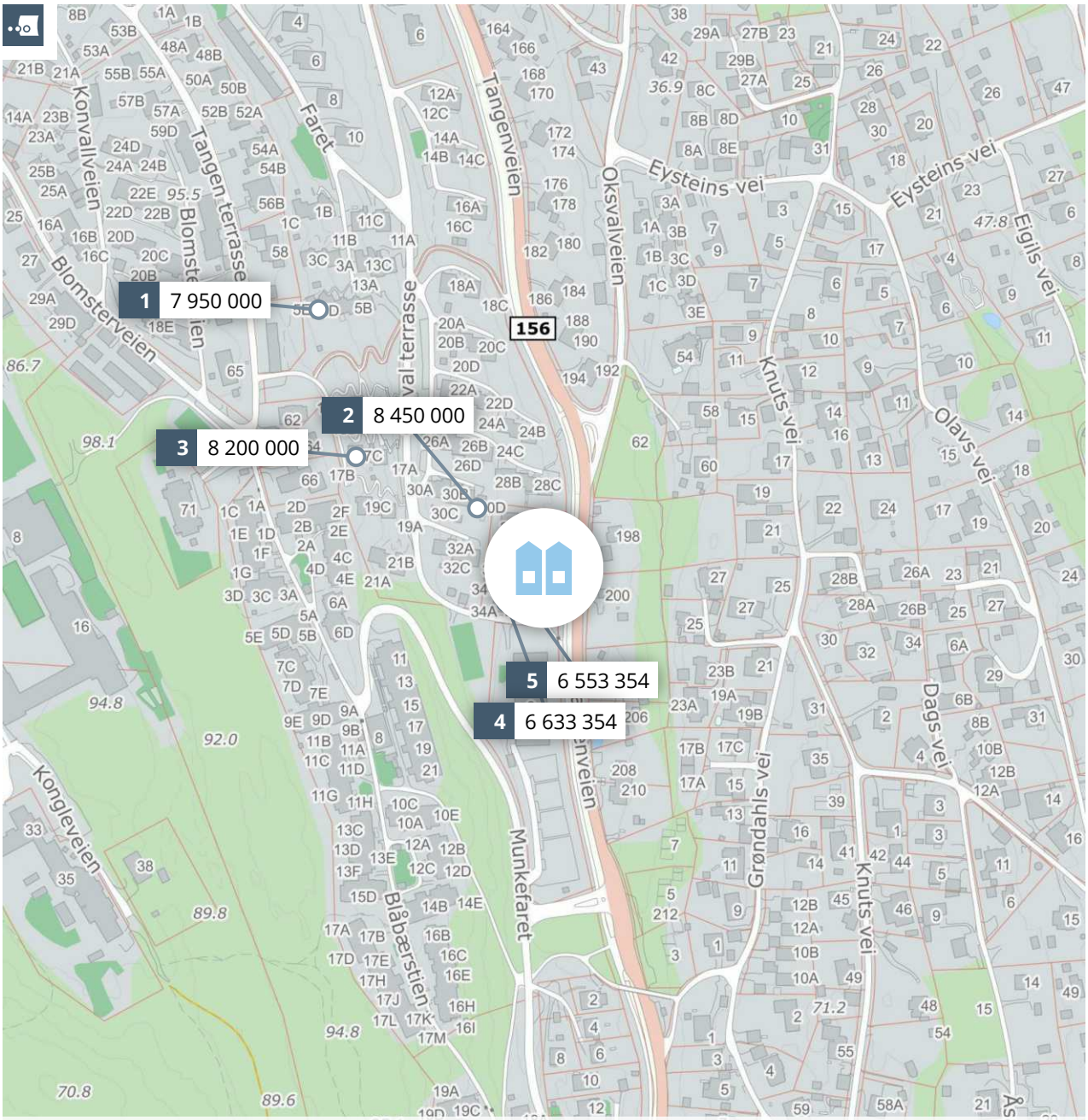
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OKSVAL TERRASSE 40 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.05.2026

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

Oksval terrasse 40 A, 1456 NESODDTANGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 2 BNR 690 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS OKSVAL

Verdivurdert til

6 500 000

21 092	6 521 092	79 512
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	6 m²	- m²	60 m²	- m²	- m²
Tomt					3 061 m²	
Byggeår					2011	

Fellesutgifter	6 091
Formue	35 637
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Faret 5 E 110 m² 1968 60,0 daa 2 sov	04.05.2026	7 900 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**72 273**
2	Oksval terrasse 30 D 109 m² 1969 60,0 daa 3 sov	26.05.2025	7 750 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**77 523**
3	Oksval terrasse 17 C 113 m² 1968 60,0 daa 3 sov	26.05.2025	8 500 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**72 566**
4	Oksval terrasse 34 A 82 m² 2010 3 061 m² 3 sov	27.05.2024	6 400 000	**6 630 000**	3 354	6 633 354	**80 895**
5	Oksval terrasse 34 D 83 m² 2010 3 061 m² 3 sov	17.06.2024	6 630 000	**6 550 000**	3 354	6 553 354	**78 956**

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

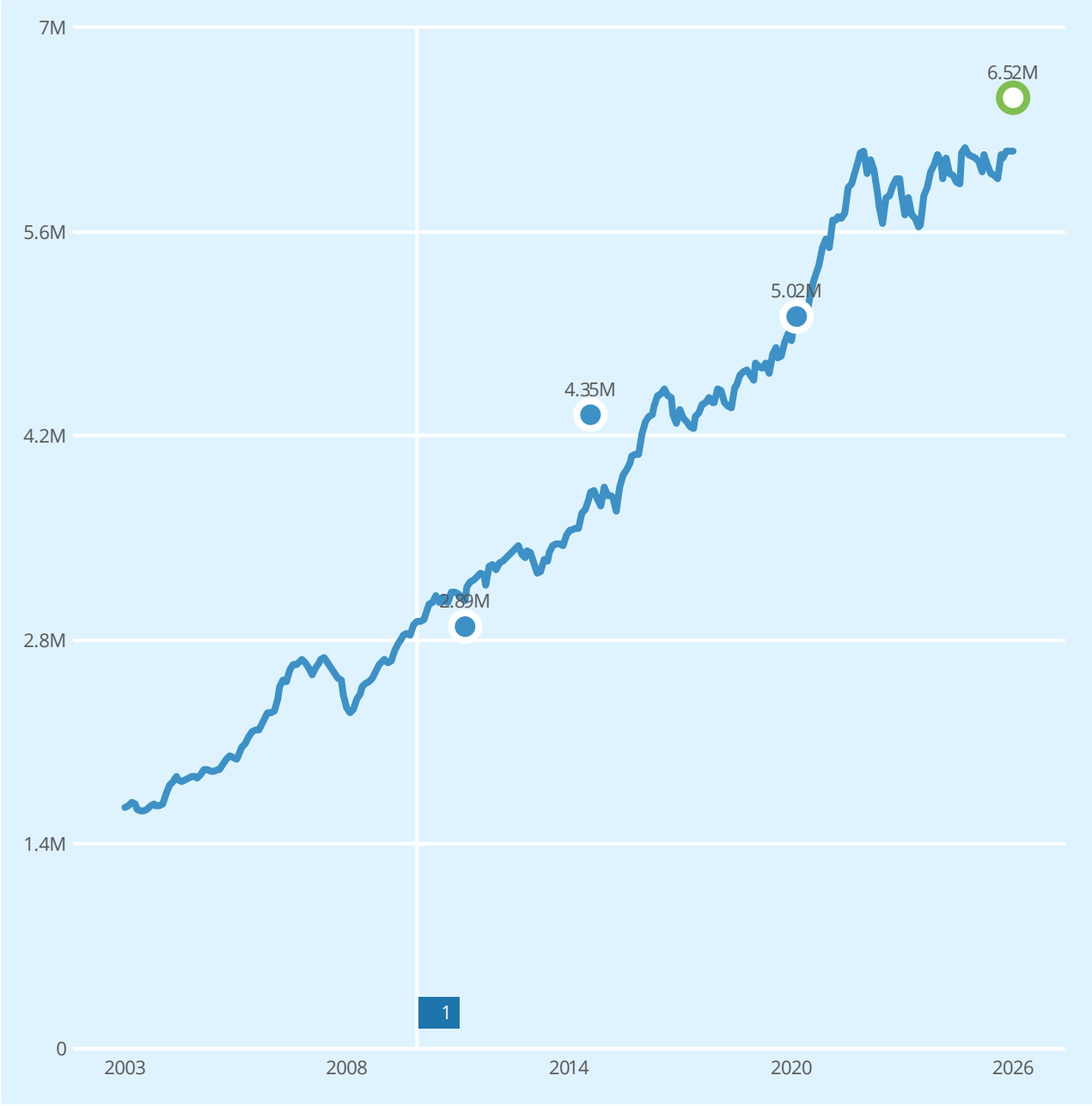
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.02.2020		01.09.2020	4 990 000	4 990 000	26 939	5 016 939
20.04.2015	27.04.2015	02.07.2015	4 200 000	4 345 000	0	4 345 000
27.12.2011		27.12.2011	-	2 890 000	-	2 890 000

Rekkehus til salgs i 1456 NESODDTANGEN nå

2
rekkehus til salgs

9.0M
8.7M
8 334 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Rekkehus solgt i 1456 NESODDTANGEN siste 12 mnd

15
rekkehus solgt

7 363 000 Salgspris i snitt
7 339 000 Prisantydning i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 512 Oksval terrasse 40 A
Totalpris 6 520 000

66 001 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

55 546 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Oksval terrasse 40 A, 1456
NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 690, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22769-1007 **Referansenummer:** TP7672

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
Uavhengig Takstingeniør
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

Boligen er et rekkehus oppført i 2011 og fremstår med normal standard og bruksslitasje sett mot alder og bruk. Innvendige overflater, kjøkken, vinduer, dører og synlige tekniske installasjoner er i hovedsak uten vesentlige avvik. Boligen har terrasse på plan 1, balkong på plan 2 og takterrasse over plan 2. På balkong i 2. etasje er det registrert svekket utførelse og råteskader ved enkelte rekkverkstolper. Rekkverk på takterrassen viser ikke tegn til tilsvarende skader. Forholdet bør utbedres som del av videre vedlikehold.
Øvrige forhold som bør følges opp er lokal slagskade på kledning, kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale og riss i grunnmur

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, nedløp, beslag, takkonstruksjon, vinduer, dører og utvendige trapper fremstår i hovedsak uten vesentlige avvik. Det er registrert lokal slagskade på bordkledning. På balkong i 2. etasje er det registrert svekket utførelse og råteskader ved rekkverkstolper. Rekkverk på takterrassen viser ikke tegn til tilsvarende skader.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater, etasjeskiller, gulv mot grunn, innvendige trapper og innvendige dører fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det er registrert kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Egnet varmebeskyttelse mot vegg anbefales.

VÅTROM Gå til side

Badet fremstår i hovedsak i normal stand, men det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt. Dette gir usikkerhet ved vurdering av våtrommet, særlig ved sluk hvor tettesjiktet ikke kunne verifiseres fullt ut. Det er ca 10mm oppkant ved dør, men det er ikke etablert terskel som ekstra sikring mot vannsøl. Sanitærutstyr og ventilasjon fremstår uten vesentlige synlige avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenets overflater, innredning og avtrekk fremstår uten vesentlige synlige avvik på de kontrollerte delene. Eier opplyser om at ett lys i ventilator ryker raskt. Saken bør undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger, avløpsrør og varmtvannstank fremstår uten vesentlige synlige avvik. Elektrisk anlegg er kun kontrollert visuelt og på forenklet nivå. Full kontroll av elektrisk anlegg må utføres av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikring/drenering og utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelige opplysninger. Det er registrert riss i grunnmur som bør utbedres for å beskytte konstruksjonen.

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

Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier akutt fare for helse, miljø og sikkerhet ved den visuelle kontrollen, utover forholdene som er beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Rekkverkstolper på balkong i 2. etasje bør utbedres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

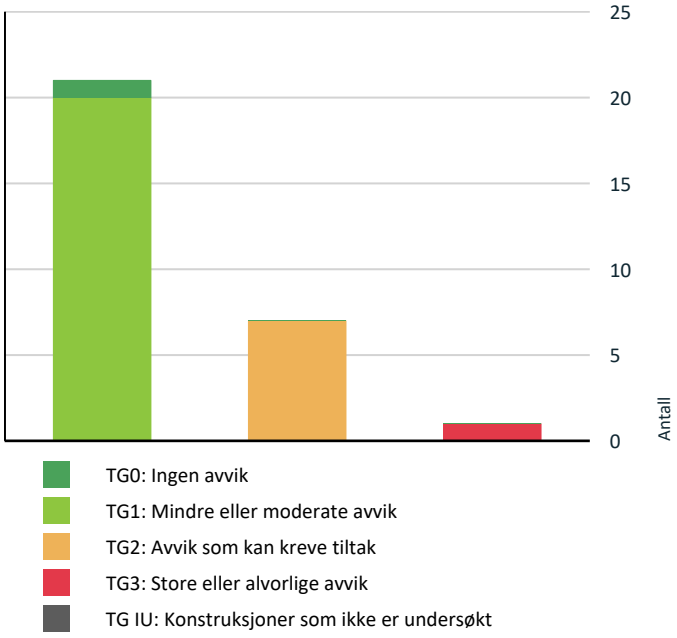
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

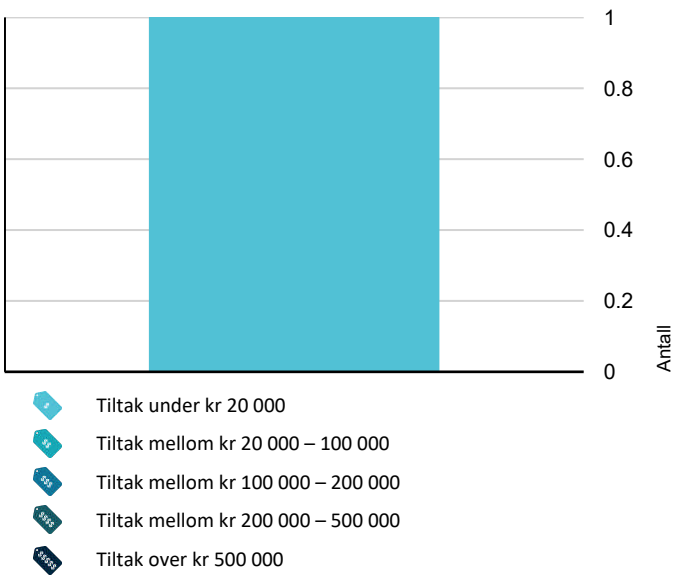
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Standard
Rekkehus oppført i 2011. Boligen fremstår med normal standard sett mot alder og bruk. Innvendige overflater, kjøkken, vinduer, dører og synlige tekniske installasjoner fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det er registrert avvik på enkelte bygningsdeler, herunder balkong i 2. etasje, lokal slagskade på kledning, ildsted, baderomsgulv, sluk og grunnmur.

Vedlikehold
Boligen har behov for normalt løpende vedlikehold. Det viktigste registrerte tiltaket gjelder balkong i 2. etasje med svekket utførelse og råteskader ved rekkverkstolper. Rekkverk på takterrassen viser ikke tegn til tilsvarende skader. Øvrige forhold som bør følges opp er lokal slagskade på kledning, avstand ved ildsted, oppkant og sluk på bad, samt riss i grunnmur.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Eier opplyser om at takrenner har fått utbedringer i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert lokal slagskade på bordkledning mot sør ved første plan.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal slagskade på bordkledning bør utbedres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flatt tak. Eier opplyser om en lekkasje fra tak i 2020. Det dryppet i stuen. Eier opplyser at årsaken var en dårlig sveis mot pipen, og at dette ble utbedret. Det ble ikke observert visuelle skader på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har terrasse på plan 1, balkong på plan 2 og takterrasse over plan 2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist svekket utførelse og det som fremstår som råteskade ved rekkverkstolper på balkong i 2. etasje. Skaden er avgrenset til balkongen i 2. etasje. Rekkverk på takterrassen viser ikke tegn til tilsvarende skader, og terrasse på plan 1 er ikke vurdert med samme avvik.
Rekkverkstolpene på balkong i 2. etasje er kuttet til etter terrassebordene, noe som gir et svakt punkt ved kuttsonen. Det kan tyde på at stolpene ikke ble tilstrekkelig overflatebehandlet i kuttsonen ved terrassebordene. Eier har innhentet tilbud for utbedring, med grovt estimat ca. kr 10 000. Kontakt eier/entreprenør for nærmere informasjon.

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

Rekkverkstolper på balkong i 2. etasje bør byttes/utbedres og bygges på en måte som unngår kuttsoner/svake punkter med fare for ny råteskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte på flere stolper til rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp med ståltrinn opp til takterrasse.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvet fremstår som 1-stavs parkett. Vegger og himling er slette og malte vegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Antar at etasjeskille mot er av betong. Kan ikke bekreftes på befaringsdagen

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand fra peisovn til vegg er målt til ca. 20 cm. Anbefalt/kravmessig avstand må kontrolleres mot monteringsanvisning, men avstanden fremstår lavere enn normalt angitt 30 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere egnet varmebeskyttelse mot vegg. Det ble ikke observert tegn til skade på befaringen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Eier har etter befaring fremlagt bilde som viser sprekk i veggflis i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i veggflis i dusjsonen. Sprekk i flis i våtsone gir usikkerhet rundt overflatens tetthet og eventuell fuktbelastning bak flis, selv om tettesjikt normalt ligger bak flislaget.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Forholdet bør undersøkes nærmere og skadet flis/fuge bør utbedres av kvalifisert håndverker. Det bør samtidig kontrolleres at underliggende tettesjikt ikke er skadet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet mangler terskel ved dør. Det er ca. 10 mm oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Badegulv er støpt relativt flatt, uten oppbrett på terskel. Det er ca. 10 mm forhøyet kant mot dør. Etter dagens standard bør det normalt være 25 mm høydeforskjell/oppkant. Det er fall mot sluk i dusjsonen, men vannsøl på resterende gulv ledes ikke nødvendigvis mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere. Det anbefales å være oppmerksom på vannbruk og sikre at sluk holdes åpent/rent. Eventuelle tiltak med terskel/oppkant eller dokumentasjon på prosjektert løsning bør vurderes.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tettesjikt er ukjent og ikke dokumentert. Tilslutning ved sluk er ikke sikkert verifisert på grunn av belegg i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon på tettesjikt bør fremskaffes dersom dette finnes. Sluk bør rengjøres og tilslutning ved sluk bør kontrolleres nærmere. Ved manglende dokumentasjon må forholdet legges til grunn som en usikkerhet ved våtrommet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser om at lys ventilator ryker raskt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre undersøkelse og utbedring av feil med lys anbefales

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent materiale. Eier opplyser at det ikke har vært problemer knyttet til avløp. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Elektrisk anlegg fra 2011 viser ingen tegn til synlige skader.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier har fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon for elektriske arbeider utført i egen eiertid. Dokumentasjonen gjelder blant annet ny kurs til varmepumpe, bytte av lys på kjøkken og bad, samt bytte av termostater til varmekabler. Arbeidene er utført av registrerte elektroinstallasjonsvirksomheter. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra utbygger for det elektriske anlegget som helhet fra byggeår.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei Det er fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon for konkrete elektriske arbeider utført i eiers eiertid, men ikke komplett samsvarserklæring for hele anlegget fra byggeår/utbygger.

   Det foreligger samsvarserklæringer/dokumentasjon for elektriske arbeider utført i eiers eiertid, herunder arbeid utført av Nesodden Elektro AS og Elektroide AS. Dokumentasjonen omfatter konkrete arbeider: ny kurs til varmepumpe, bytte av lys på kjøkken/bad og bytte av termostater til varmekabler. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra utbygger/for det opprinnelige anlegget som helhet.

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?
    Nei

Generell kommentar

Eier opplyser om at det har vært tilløp til brann i fellesarealets anlegg i garasjen. Sameier har en pågående sak for å utbedre dette.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering/fuktsikring fra byggeår. Eier opplyser at anlegget er ca. 15 år gammelt. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Videre fundamentering er ikke kjent på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er observert riss i grunnmur. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss bør utbedres for å beskytte armering i betongen mot korrosjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget grenser mot asfalt og plen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent på befaringsdagen. Eier antar at vann og avløp ble bygget i 2010 i forbindelse med byggingen.

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

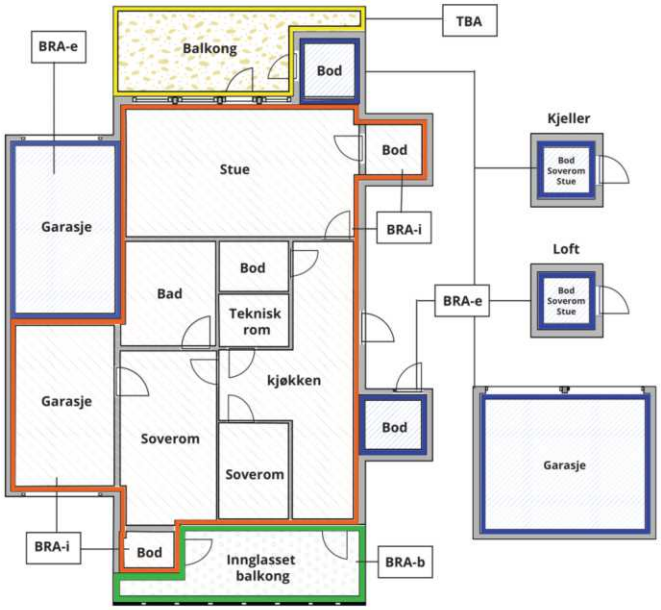
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	41	6		47	20
Etasje 2	41			41	40
SUM	**82**	**6**			**60**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	
Etasje 2	Stue/kjøkken		

Kommentar

Mindre måleavvik kan derfor forekomme.

Takterrassen er på 33kvm og er lagt sammen med balkongen i plan 2 i oppstillingen

Eier opplyser om at boligen disponerer en bod i eget bygg ved inngangen. Denne er målt til 6 m².
Eier opplyser også at boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. På befaringsdagen vises opplegg til elbillader. Det er betydelig mengde vannsøl på gulvet som tyder på vanninntrengning fra terrenget utenfor parkeringsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Beskrevet i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Harald Brobakk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	690		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oksval terrasse 40 A

Hjemmelshaver

Lindström Ida Camilla Maria, Berg Kristoffer Aspelund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Oksval/Nesoddtangen i Nesodden kommune. Området består i hovedsak av boligbebyggelse, med kort vei til sjø, tur- og friluftsområder. Det er tilgang til servicefunksjoner i nærområdet, herunder kollektivforbindelse fra Nesoddtangen brygge mot Oslo.

Adkomstvei

Adkomst via Oksval terrasse. Nærmere rettighetsforhold for intern adkomst/vei er ikke kontrollert av takstingeniør.

Tilknytning vann

Eier opplyser om at boligen er tilknyttet kommunalt vann. Tilknytning til vann er ikke kontrollert av takstingeniør på befaringstidspunktet.

Tilknytning avløp

Eier opplyser om at boligen er tilknyttet kommunalt avløp. Tilknytning til avløp er ikke kontrollert av takstingeniør på befaringstidspunktet.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Full reguleringsmessig kontroll er ikke utført av takstingeniør. Planstatus og eventuelle bestemmelser bør ved behov kontrolleres hos kommunen.

Om tomten

Eierseksjon i sameie. Matrikkelopplysninger viser ikke særskilt tomteareal for seksjonen. Felles tomte- og utearealer tilhører sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok/tinglyste rettigheter er ikke kontrollert utover tilgjengelige/fremlagte opplysninger. Det kan foreligge servitutter, rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen/sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	
3	22.05.2026	
4	22.05.2026	

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

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600 og bygger på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet, samt opplysninger og dokumentasjon som var tilgjengelig for takstingeniør. Det er utført hulltaking mot våtrom som beskrevet i rapporten. Det er ikke foretatt andre åpninger av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller full funksjonstesting av tekniske anlegg.

Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, membraner, drenering, fundamentering og tekniske installasjoner er bare vurdert i den grad de var synlige eller dokumentert. Skjulte feil og mangler kan derfor foreligge uten at dette fremkommer av rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260260
Addresse	Oksval terrasse 40 A		
Postnr.	1456	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn	Kristoffer Aspelund Berg		
Selgers navn	Ida Camilla Maria Lindström		

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?

07/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB Forsikring

Polise/avtalenr.:

32548926

Våtrom

Initialer selger:
K B
I L

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:

Antydning til svertesopp på silikon i dusj, par steder med begynnende løs silikon. Liten vannskade i selve skapet under vask, som var der ved kjøp i 2020. en liten flis på vegg med hakk i seg. Par hakk i gulvfliser.

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

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

Nye spotter i taket 2023.

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:

Utført av Nesodden Elektro

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var hull i takrenner. Alt ble byttet sommeren 2023.

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

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

Byttet takrenner sommeren 2023 av Tak og membran AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tak og Membran AS

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Av Tak og Membran AS

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

Beskrivelse:

Det var i høst/vinter 2020 vanninntrengning via pipeløp på peis. Konstruksjonsfeil i alle peiser i sameiet, ble rettet opp med en gang.

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

Beskrivelse:

Råte nederst på gjerdestolper på terrasse i 2 etasje.

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 faglært, og av hvem:

Bytte av terrassegulv i 2 etasje sommeren 2025.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet selv 10 terrassebord på markterrasse våren 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Grønvold AS - Mesterbedriften

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Grønvold AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Rens av ventilasjonsanlegg og varmepumpe

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:

Utført av AT Ventilasjon Februar 2026.

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

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

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:

Noe inntrengning av regn i hjørnet på felles garasjeanlegg

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

søppelrom, parkeringsplassene, elbilanlegget i garasjen, trapper. Felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledning og kanaler.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Marginal økning grunnet vedlikehold

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe råte på enkelte kledningsbord, og noen terrassestolper.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var skjeggkre i annen enhet i sameiet i 2020, men ikke sett noe til det hos oss etter vi flyttet inn i 2020. Likevel foretatt en behandling i 2020 hos oss. Noe maur fra under dørkarm på badet i 2023/24, men ble brukt middel mot dette og ikke sett siden

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Bytte av termostater på alle 3 soverom nede, utført ev Elektroide AS i 2022 og 2025. Installasjon av varmepumpe i 2022 utført av Nesodden Elektro. Lagt inn elbillader i garasjen i 2021.

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 22.05.2026

Signert av *Kristoffer Aspelund Berg*

Signert av *Ida Camilla Maria Lindström*

Initialer selger:
K B
I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oksval terrasse 40A

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	3 min 2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	21 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oksval Linje 560, 560N, 561, 565E	3 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 28.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 69 barn	6 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	12 min
Coop Extra Nesoddtangen	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	12 min
Vitusapotek Nesodden	12 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Tangenåsen ungdomsskole	8 min
Søndre Blåbærstien ballplass	9 min
Energihuset Treningssenter	6 min
Orange Studio	21 min

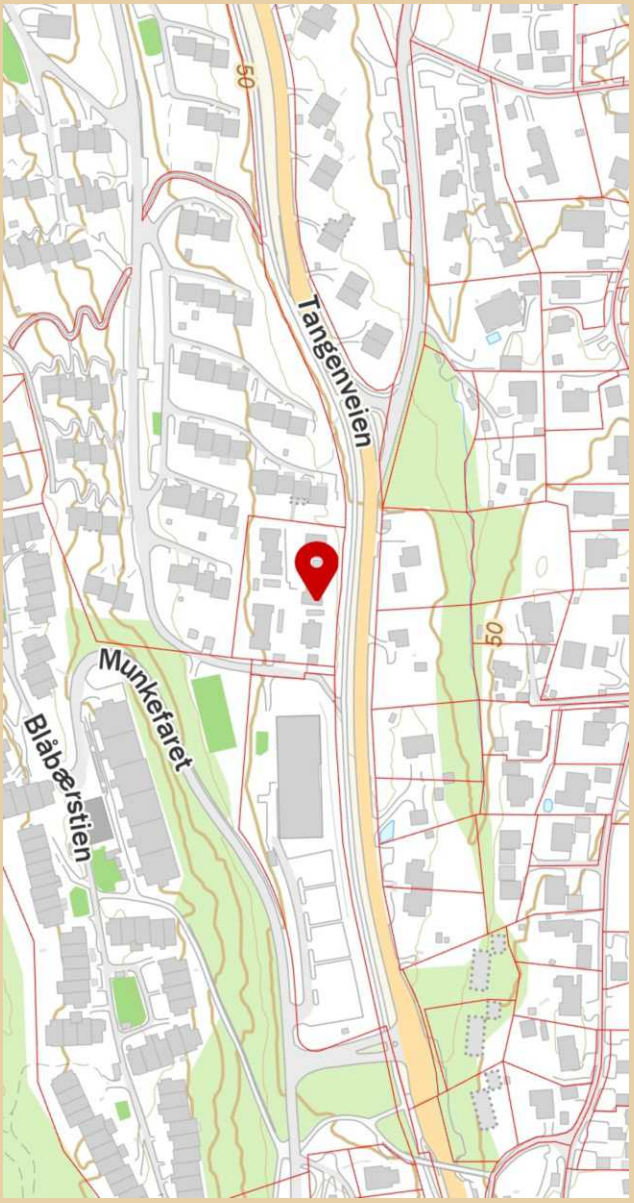
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Gående



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 **Oksval terrasse 40A, 1456 NESODDTANGEN**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298045**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300166289**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **690**
Seksjonsnummer **13**	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 **2011**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **124,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **124,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 546 kWh**



Oksval terrasse 40A, 1456 NESODDTANGEN

Detaljering

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

Oksval terrasse 40A, 1456 NESODDTANGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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.

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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 2, bnr. 690, snr. 13 i Nesodden
Adresse: Oksval terrasse 40 A, 1456 NESODDTANGEN
Onr. 6260260

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6091,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, bredbånd/kabel-TV, fjernforsel, div. vedl.hold, garasje

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 2.215,- pr 30/4-26

Forsikret i IF Polisenr 595584077 Forfall 25/5-26 Betalt

Andel felles gjeld kr. 21092 pr 31/12-25
Långiver / lånenr. DnB
Lånets totale saldo 296514 pr 31/12-25
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats 6,65 pr 31/12-25
Dato siste termin 1/7-29

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 35637 pr 31/12-25
Total formue kr. 523.775 pr 31/12-25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke som vi kjenner til

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke som vi kjenner til

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 5 000,- inkl. mva

Innhenting av opplysninger Kr 4 500,- inkl mva

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 7056.05.36451

Styreleder i sameiet

Navn: Geir Iversen

Adresse: Ekeveld Terrasse 38 b

Telefon:

Fax:

E-post:

Send svar til: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

Dato og sted: 8/5-26 Nesoddtangen

Camilla Kruger

Forretningsførers stempel/underskrift

Hagelundberg Regnskapsbyrå AS
--- Autorisert regnskapsførerselskap ---
Hagelundveien 2 - 1459 Nesodden
Telefon: 66965300

Innkalling til sameiemøte Sameiet Oksval terrasse 34-42, 16. april kl 18:30

Deltakelse ved fullmakt

Dersom noen ikke har anledning til å delta og ønsker å gi fullmakt til en annen deltaker, vennligst send en mail til gro.tronshart@mfa.no med følgende informasjon:

Jeg <Navn og nummer på boenhet> gir fullmakt til å møte på mine vegne i

sameiermøte til <Fullmakthavers navn og nummer på boenhet>.

Agenda

Sak 1 – Godkjenning av agenda

Sak 2 – Valg av møteleder og protokollfører, samt person til å signere protokoll

Sak 3 – Godkjenning av innkalling

Sak 4 – Regnskap 2025

Sak 5 – Styrets årsberetning 2025

Sak 6 – Seriekoblede røykvarslere

Sak 7 – Utbedring av varmekabler

Sak 8 – Ny renovasjonsløsning

Sak 9 – Opparbeiding av det felles uteområdet

Sak 10 – Innmeldt sak fra Silje Ruud Birkelid – manglende rekkverk på støttemur ved bodene/innkjøring til p-kjeller

Sak 11 – Justering av husleie

Sak 12 – Valg av styremedlemmer

a. Valg av styreleder (ett år)

b. Valg av ordinært styremedlem (to år)

c. Valg av varamedlem (ett år)

Sak 13 – (Eventuelt)

Saksliste

Sak 1 - Godkjenning av agenda

Forslag til vedtak: Agenda for sameiermøtet 2026 godkjennes.

Sak 2 - Valg av møteleder og protokollfører, samt person til å signere protokoll

Forslag til vedtak: Sameiermøtet velger:

- Gro Tronshart (møteleder)

- Jannicke Kristoffersen (protokollfører)

- Lotte Semb (signere protokoll)

Sak 3 - Godkjenning av innkalling

Ifølge eierseksjonsloven § 43, skal innkalling til årsmøtet sendes ut skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkalling til årets sameiermøte ble sendt ut til alle sameiere 07. april 2026.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner innkallingen.

Sak 4 - Regnskap 2025

Regnskap for 2025 ligger i vedlegg 1.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner regnskapet for 2025.

Sak 5 - Styrets årsberetning

Styret har bestått av styreleder Gro Tronshart, styremedlemmene Kristine Grimsrud og Jannicke Kristoffersen, samt varamedlem Lotte Semb.

Styret har hatt 2 møter i 2025 og 3 møter i 2026.

Siden sist sameiermøte er det gjennomført to dugnader, en på våren og en på høsten. Under begge dugnadene har det vært ryddet på fellesarealene, og det er leid inn container for restavfall og henting av hageavfall. Kompost ved bodene til nr 42 er fjernet, og styret har i stedet inngått avtale med Follo Ren om henting av hageavfall. Det er også arrangert sommerfest for sameiet og julemarkering med tenning av julegran på fellesområdet. Styret har også behandlet en søknad om installering av varmepumpe. Videre har styret inngått avtale om Norgespris for fellesanlegget i sameiet.

I 2025 har arbeidet med utbedring av balkongene fortsatt. Arbeidet er i hovedsak ferdigstilt, men det gjenstår utbedring av utvendig trapp i nr 40 C og reklamasjonsarbeid hos enkelte andelseiere. Merarbeid bestilt av de enkelte andelseierne er fakturert til, og betalt av sameiet. Det er sendt ut regninger til andelseierne som har bestilt tilleggsarbeid. De fleste av disse er betalt, men noen er fortsatt ubetalt. Sameiet har pt kr 16 705 utestående fra tre andelseiere.

Styret har organisert vedlikehold av ventilasjonssystem til selvkost for de enkelte sameierne.

I tråd med vedtak i sameiermøtet 2025 har styret arbeidet med å innhente tilbud på seriekoblede røykvarslere i sameiet. Se sak 6 nedenfor.

Høsten 2025 ble det oppdaget problemer med det elektriske anlegget/utelys på fellesområdet. I forbindelse med at elektriker utbedret dette ble det avdekket flere feil med det elektriske anlegget tilknyttet utendørs varmekabler både i avløp rundt bygning 34 og i nedkjørselen til sameiet. Feilen besto i isolasjonssvikt i varmekablene som medførte fare for brann i det elektriske anlegget i garasjen. Årsaken til feilen i nedkjørselen er setningsskader i bakken, men det er ukjent hvorfor feilen har oppstått i varmekablene rundt bygning 34. På bakgrunn av tilstandsrapport fra elektriker besluttet styret å frakoble varmekablene. Det er kjøpt inn ekstra strøsand som er utplassert i bakken ved nedkjørselen. Det er innhentet tilbud på utbedring av varmekablene, se sak 7 nedenfor.

Sameiet har mottatt varsel fra Follo Ren om endring i renovasjonsordningen med virkning fra april 2026. Dette innebærer en økning i antall søppeldunker sammenlignet med i dag, og det er derfor behov for å gjøre endringer / utvide området for oppstilling av søppeldunker i sameiet. Styret har vurdert de forskjellige alternativene og hatt en dialog med Follo Ren om dette, se sak 8 nedenfor.

Styret har vurdert det videre vedlikeholdsbehovet for sameiet. Byggmester Grønvold har foretatt befaring av utvendig panel på bygningsmassen da det er sprekker flere steder og soppdannelse. De kan ikke oppgi fastpris på å bytte ut enkeltplanker der det er råte eller sopp, men kan utføre arbeidet på timer og materiell for det som må byttes. De anbefaler ikke denne løsningen da eksisterende kledning og en ny kledning kan ha noe mm forskjeller på panelene jf. fukt /inntørking og produsent. Grønvold oppgir videre at en slik "lapping" av kledningen ikke er en god løsning totalt sett, da det kan bli et evigvarende vedlikeholds prosjekt og at det kunne vært hensiktsmessig å la fasaden stå noen år til for så å gå på hele fasaden for å få dette skikkelig bra. Grønvold vurderer at skadene i kledningen ikke har stor betydning for bygningsmassen da det er tett membran under kledningen.

Styret har ikke prioritert videre befaring av tak og skiller mellom enhetene i oppfølgingen av taklekasjen mellom nr 36 A og B.

Styret har videre mottatt varsel om lekkasje i tak på bodrekken for bygning 34 og 40. Det nye styret må gjennomføre befaring og utbedring av dette, og vurdere å innhente befaring av tak på samtlige utvendige boder.

Styret har vært i kontakt med Follo Brannvesen, de sender ut varsler om feiing i månedsskiftet mai/juni.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner årsberetning for 2025.

Sak 6 – Seriekoblede røykvarslere

Styret har vært i kontakt med Sikring 24 som installerte systemet som er der nå.

Styret har også kontaktet Firesafe. Firesafe ved Kyrre Malnes anbefalte oss å ta

kontakt med leverandør av allerede eksisterende brannvarslingsanlegg.

Sikring 24, ved kontaktperson Danel René Hansen, har gitt to alternative tilbud. I

begge tilbudet vil installasjonen være gratis, men det er et månedlig abonnement,

noe sameiet også har i dag. I tillegg kommer et årlig service-gebyr. Bindingstid på abonnementet er 5 år.

Alt 1: Full seriekobling fra brannalarmen i garasjen til alle leilighetene i sameiet koster

2700 kr inkl mva per måned og årlige service-gebyr på 6990 kr inkl mva.

Alt 2: Kun seriekobling til leilighetene som ligger over garasjen blir prisen 1500 kr inkl.

mva per måned og årlig service-gebyr på 2990 kr inkl. mva.

Kostnadene knyttet seriekoblede brannvarslere må dekkes inn gjennom økning i husleie.

Etablering av seriekoblede røykvarslere for samtlige enheter og garasje vil medføre en årlig kostand på kr 83 880. Dette vil innebære en økning i husleie pr enhet på hhv kr 476, kr 460, og kr 361 pr mnd for de 3 leilighetstypene.

Etablering av seriekoblede røykvarslere for enhetene over garasjen (34-rekka) og garasjen vil medføre en årlig kostnad på kr 35 880. Dette vil innebære en økning i husleie pr enhet på hhv kr 203, kr 197, og kr 154 pr mnd for de 3 leilighetstypene.

I lys av brannfaren knyttet til garasjeanlegget som sådan, ladeanlegg for biler og det elektriske anlegget som er plassert i kjeller mener styret at det bør etableres seriekoblede brannvarslerer for hele bygning 34. Dette anses som tilstrekkelig for å ivareta brannsikkerhet for hele sameiet, uten at man da også seriekobler øvrige boenheter.

Forslag til vedtak:

> ***Det inngås avtale med Sikring 24 om seriekoblede brannvarslere i garasjeanlegg og de fire boenhetene i nr 34. Kostnadene dekkes inn ved økning i husleie som i alternativ 2 ovenfor.***

Sak 7 – Utbedring av varmekabler

Det er innhentet pristilbud fra Elektropartner AS på to alternative løsninger

> Alt 1: Utbedring av samtlige varmekabler (vei + avløp rundt bygning 34) inkludert opp-pigging av vei og ny asfaltering av nedkjørselen, opp-pigging av renne og ny støp samt utbedring av kurser i sikringsskap
>
> Kr. 464 950,- eks mva (Kr 581 187,50 inkl mva)
>
> Alt 2: Utbedring kun av varmekabler i avløp rundt bygning 34 inkludert opp-pigging av renne og ny støp samt utbedring av kurser i sikringsskap
>
> Kr. 122 950,- eks mva (Kr 153 687,50 inkl mva)

Styret vurderer **alternativ 2** som et påkrevd tiltak for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Det er problemer knyttet til fukt i grunnen rundt bygningen, og også problemer med vannansamling i garasjen. Åpne avløp i vinterhalvåret er med å lede vann vekk fra bygningen og dermed sikre nødvendig drenering.

Alternativ 2 kan finansieres ved bruk av sameiets eksisterende midler, uten at det må tas opp nye lån eller får konsekvenser for husleien.

Styret vurderer videre ikke **alternativ 1** som et tilsvarende påkrevd tiltak. Det må her foretas en bredere avveining av om varmekablene skal utbedres eller ikke. Her kan anføres følgende argumenter for og imot utbedring:

Varmekabler i nedkjørselen til sameiet er med på å sikre at veien er kjørbar gjennom hele vinteren, selv på glatt føre. Dette er viktig for adkomst til sameiet, også for varelevering og annen påkrevd transport. Frem til denne vinteren har det vært varmekabler i bakken siden sameiet ble bygget, og boligene er solgt med dette. Å ikke utbedre varmekablene vil derfor medføre et tap for sameiet.

Samtidig er det få dager i løpet av vinterhalvåret at føret er så vanskelig at snøbrøyting og grusing ikke vil gjøre veien kjørbar. Andre veier i området har ikke varmekabler og er kjørbare de aller fleste dager i vinterhalvåret. Siden svikten i varmekablene skyldes setningsskader i bakken vil det måtte påregnes at en tilsvarende skade vil kunne oppstå på nytt etter noen år. Kostnaden til en utbedring vil derfor ikke være en engangsutgift for sameiet. Utbedring av varmekablene medføre at adkomsten til sameiet vil være blokkert i anslagsvis 2 dager.

Alternativ 2 krever at det tas opp et nytt lån av sameiet for minimum kr 400 000 i tillegg til at det tas anslagsvis 165 000 av sameiets eksisterende midler. Det er uklart om sameiet vil få de samme betingelsene ved et nytt låneopptak som ved dagens lån, da gjeldsgraden på sameiet øker. Forutsatt at sameiet kan oppnå tilsvarende betingelser som ved eksisterende lån vil dette medføre en husleieøkning på anslagsvis kr 434, kr 553 og kr 572 for å dekke ekstra lånekostnad. Kostnaden vil bli høyere pr måned ved ev renteøkning eller dårligere betingelser ved låneopptak.

I lys av kostnadsbildet anbefaler styret at varmekablene i nedkjørselen ikke utbedres, og at det sees an over de neste vintrene hvordan kjøreforholdene blir i bakken.

Forslag til vedtak:

> ***Det inngås avtale om utbedring av varmekabler i avløp rundt bygning 34.***
> ***Varmekablene i innkjørselen utbedres ikke.***

Sak 8 – Ny renovasjonsløsning

I oktober 2025 fikk sameiet beskjed om at Follo Ren i løpet av våren 2026 innfører ny renovasjonsløsning på husstandsnivå. Alle husstander skal ha separate beholdere til matavfall og glass- og metallemballasjeavfall i tillegg til dagens løsning. Vi har fått utdelt 3 stk. 240L beholdere til matavfall 3 og stk. 240L beholdere til glass- og metallemballasjeavfall. Vi har i dag 4 stk. 660L til restavfall inkl. plastavfall og 4 stk. 660L til papp, papir og drikkekartong. Antall beholdere til restavfall endres ikke. Follo Ren har varslet at vi også vil få satt ut ytterligere 2 stk 660L for papp, papir og drikkekartong når Follo Ren endrer tømmefrekvensen. Dette vil ikke utgjøre noen forskjell i renovasjonsgebyret.

Tømmefrekvensen vil bli som følger:

Matavfall: Hver 2.uke

Restavfall inkl. plastavfall: Hver 3.uke

Papp, papir og drikkekartong: Hver 6.uke

Glass- og metallemballasjeavfall: Hver 10.uke

Det påpekes at utformingen av plassen der beholderne står må være i henhold til forskrift om husholdningsavfall §8. Det betyr blant annet at standplassen må ha plant underlag, være uten nivåforskjeller, og med et underlag som muliggjør å trille beholdere som for eksempel asfalt og betong. Standplassen må brøytes ved behov om vinteren, og ellers holdes i orden. Det må ikke parkeres biler eller andre gjenstander som er til hinder for renovasjonsbilen eller trilling av beholdere ut til denne.

Styret har vurdert de forskjellige løsningene for plassering av nye søppelbeholdere, herunder også muligheten for delvis nedgravd søppelbrønn for noe av avfallet. Dette anses ikke som aktuelt pga både kostnad, tilkomstvei til sameiet og at det vil forutsette betydelige endringer i arealutnyttelsen på fellesområdene. Styret har kommet til at det beste alternativet er at en parkeringsplass inntil det nåværende søppelskuret omdisponeres til dette formålet. Samtidig mener styret at det av plasshensyn bør revurderes om vi har behov for ytterligere to beholdere til papp, papir og drikkekartong. Plassmessig vil det antall nye søppelbeholdere Follo Ren har beregnet innebære nesten en dobling av antall søppelbeholdere sammenlignet med den tidligere løsningen. Dersom sameiet skal plassere så mange beholdere er den mest aktuelle løsningen som styret har funnet å bygge et ekstra søppelskur tilsvarende det vi har i dag, herunder støpe en ny hevet såle med mur, og plassere det på parkeringplassen inn mot tunet. Dette vil kostnadsmessig innebære en så stor investering at det gitt sameiets totale økonomi og øvrige vedlikeholdsbehov vil kreve ny låneopptakelse.

Erfaringer tilsier at beholdere for papp, papir og drikkekartong kan benyttes mer effektivt dersom samtlige beboere presser esker flate før de kastes, og større embalasje, f eks ifm flytting eller møbelleveranser, leveres på Teigen av den enkelte beboer. De eksisterende 4 søppelbeholderne for papp, papir og drikkekarong burde i et slikt scenario være tilstrekkelig for de 16 boenhetene i sameiet.

Styret er i kontakt med murer for å undersøke muligheten og kostnadsbildet for å få murt opp et plant underlag på stedet. Av kostnadshensyn anbefales det imidlertid at plassering av beholderne inntil videre er som de er i dag for å se an behovet for endring av underlaget. Tilsvarende må det på sikt vurderes om det bør bygges et tak over plassen utifra det eksisterende bygget. Dette kan evt gjennomføres på en dugnad.

Husk at dere må vente med å ta i bruk matavfallsdunken. Follo Ren starter tømming i løpet av mai. Vi finner tømmedag i appen og på nettsidene fra april. Inntil videre skal matavfall fortsatt kastes i grønne poser sammen med restavfall.

Forslag til vedtak:

1. ***En av gjesteparkeringsplassene omdisponeres til oppstillingsplass for beholdere for avfall.***
2. ***Sameiet avbestiller de to nye beholderne for papp, papir og drikkekartonger og innskjerper i stedet bedre plassutnyttelse i eksisterende beholdere.***

3. **Subsidiært dersom alternativ 2 nedstemmes:**

   Det nye styret innhenter tilbud om bygging av nytt søppelskur tilsvarende det eksisterende. Dersom dette kostnadsmessig forutsetter nytt låneopptak må styret kalle inn til ekstraordinært sameiemøte.

Sak 9 – Opparbeiding av det felles uteområdet

Styret fremmer et forslag om å utbedre det felles uteområdet i sameiet. Det er i dag ingen naturlige samlingsplasser i sameiet. Samtidig er store deler av uteområdet asfaltert uten beplanting eller tilrettelegging for lek eller samhold. Det har tidligere vært diskutert muligheten for både å etablere en lekeplass i sameiet eller et område med bålpanne. Plassbegrensingene gjør imidlertid dette vanskelig å realisere uten at det går på bekostning av det eksisterende grøntområdet eller er til vesentlig sjenanse for noen av beboerne.

Sameiet har i dag 6 gjesteparkeringsplasser, 3 parkeringsplasser i tilknytning til bodene tilhørende nr 42 og 16 parkeringsplasser i garasjen. Plasseringen av de nye søppelbeholderne gjør beslag på en av gjesteparkeringsplassene, slik at det i realiteten er 5 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig.

Styret foreslår å omgjøre gjesteparkeringsplassen ved inngangen til nr 36 til en samlingsplass for sameiet.

For å skjerme beboerne i nr 40 foreslås det at det settes opp plantekasser ved den eksisterende muren og at disse beplantes med busker som er egnet til å skjerme mot innsyn. I tillegg kjøpes det inn langbord og benke(r) som utplasseres der.

Anslått budsjett for hele tiltaket er kr 20 000. I tillegg vil det komme årlige utgifter til eventuelle sesongblomster. Utgiftene vil dekkes innenfor sameiets eksisterende midler/budsjett.

Forslag til vedtak:

Gjesteparkeringsplassen ved nr 36 omgjøres til samlingsplass for sameiet med benker og beplantning.

Sak 10 – Innmeldt sak fra Silje Ruud Birkelid – manglende rekkverk på støttemur ved bodene/innkjøring til p-kjeller:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur ut i fra dagens krav. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det sikring av støttemur med rekkverk på min. 1 meter der høyde over terreng overstiger 0,5 meter for å unngå fallulykker.

Dette får TG3 i tilstandsrapporter av salg av boliger. Senest når 36 C var til salgs.

Jeg foreslår at styret må sette opp eller utbedre rekkverk eller annen sikring i og med at støttemuren ligger på et felles område og det er sameiets felles ansvar og anliggende.

Alternativt kan det settes opp plantekasser der høyde overstiger 0,5 meter. Se vedlagte illustrasjon vedrørende det siste.



Dersom det skal settes opp rekkverk er det sameiets ansvar at dette er forsvarlig oppsatt og vedlikeholdes jevnlig, ikke påvirker eksisterende støttemur eller står i fare for å falle ned dersom for eksempel barn klatrer på det. Styret vurderer at dette må utføres av fagfolk, og det er uklart hva dette vil innebære kostnadsmessig og hvordan dette tiltaket bør prioriteres sammenlignet med andre vedlikeholdsoppgaver. Derimot fremstår sikring ved bruk av plantekasser som et enklere tiltak som krever mindre forarbeid eller utredning. Styret foreslår at dette inkluderes i arbeid med opparbeiding av fellesarealer i sak 9, og at det anskaffes plantekasser med innebygd vanningssystem som beplantes med busker/stauder/sesongblomster.

Anslått kostnad for tiltaket er kr 20-30 000. I tillegg vil det komme årlige utgifter til ev sesongblomster. Utgiftene vil dekkes innenfor sameiets eksisterende midler/budsjett.

Forslag til vedtak:

Støttemur ved garasje sikres med faste plantekasser med beplantning.

Sak 11 – Justering av husleie

Det foreslås å indeksregulere husleien. Anslått prisutvikling i 2026 er på 3,2 %. Styret har innhentet beregninger på husleieøkning på hhv 3,2 % og 5 %.

Med 3,2% økning i husleien med virkning fra 1.mai vil det bli ca kr 14.000 i økt inntekt i 2026. Fellesutgiftene vil da økes med hhv kr 91, kr 115 og kr 118 pr måned fra mai.

Med 5% økning med virkning fra 1.mai vil det gi en økt inntekt på ca kr 22.000 i budsjettet for 2026. Det vil medføre en økning pr mnd på hhv kr 143, kr 181 og kr 187 for de 3 leilighetstypene.

I lys av store vedlikeholdsoppgaver for sameiet foreslår styret en økning på 5 % i husleien.

Forslag til vedtak:

Husleien økes med 5 % med virkning fra 1. mai.

Forslag til subsidiært vedtak dersom primærforslaget nedstemmes:

Husleien økes med 3,2 % med virkning fra 1. mai.

12. Valg av styremedlemmer

Tre styremedlemmer er på valg i år.

Kristine Grimsrud fortsetter 1 år til som ordinært styremedlem.

• Valg av styreleder (ett år)

• Valg av styremedlem (to år)

• Valg av varamedlem (ett år)

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar følgende:

• ***XX som styreleder i 1 år***

• ***XX som styremedlem 2 år***

• ***XX som varamedlem i 1 år***

.

13. Eventuelt

Regnskap 2025 / 2024, budsjett 2025 og budsjettutkast 2026

Sameiet Oksval Terrasse 34-42

	Note	Regnskap 31.12.2025	Regnskap 31.12.2024	Budsjett 2025	Utkast til budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 127 500	821 458	901 104	923 000
Andre driftsinntekter	2	0	65 137	13 000	0
SUM INNTEKTER		**1 127 500**	**886 595**	**914 104**	**923 000**
KOSTNADER					
Lønn, honorar, arb.avg. m.m.	3	0	0	0	0
Styrehonorar		0	0	0	0
Revisjonshonorar		0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		63 375	61 500	61 500	66 500
Drift/vedlikehold	4	379 375	680 812	459 000	250 000
Forsikringer		102 429	137 841	102 000	114 000
Energi/strøm		49 999	57 406	52 000	55 000
Andre driftskostnader		158 793	140 470	153 478	176 300
SUM KOSTNADER		**753 971**	**1 078 028**	**827 978**	**661 800**
DRIFTSRESULTAT		**373 529**	**-191 433**	**86 126**	**261 200**
FINANSINNT. OG -KOSTN.					
Div. renteinnt.		0	0	0	0
Div rentekostn		24 553	19 239	26 840	18 200
RES. AV FINANSINNT. OG -KOSTN		**-24 553**	**-19 239**	**-26 840**	**-18 200**
RESULTAT OVF. OPPTJ. EK		**348 976**	**-210 673**	**59 286**	**243 000**

Balanse pr 31.12.25

Sameiet Oksval Terrasse 34-42

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	5	40 065	5 297
Andre fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	5	84 111	75 122
Bankinnskudd			
Innestående bank		401 660	232 967
Sum Omløpsmidler		**525 837**	**313 386**
SUM EIENDELER		525 837	313 386
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	213 778	-135 198
Sum egenkapital		**213 778**	**-135 198**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	7	296 514	370 682
Sum langsiktig gjeld		296 514	370 682
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad	5	2 060	2 090
Leverandørgjeld		13 484	75 812
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		15 544	77 902
Sum gjeld		**312 058**	**448 584**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 837	313 386

Nesodden, _____

_____ _____ _____

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven,
Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk, og under forutsetning av fortsatt drift.
Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene.
Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre,
avsettes det til forventet tap.

Note 2	**Inntekter**	**2025**	**2024**
	Fellesutgifter	644 572	573 308
	Kabel-TV abo	134 820	124 872
	Lading El-bil	24 621	22 418
	Lånekostnad	100 860	100 860
	Utfakt tilleggsarbeider	222 627	
	Kunde-utbytte Gjensdige-stiftelsen	0	14 813
	Utbetalt forsikringsoppgjør	0	50 324
	Sum inntekter	1 127 500	886 595

Note 3	**Lønn/honorarer**	**2025**	**2024**
	Det er ikke utbetalt lønn/honorarer.	0	0

Note 4	**Drift/vedlikehold**	**2025**	**2024**
	Containerleie	13 460	7 746
	Utstyr som ikke aktiveres	0	4 350
	Rep/vedlikehold	342 652	586 403
	Vedlikehold utv.anlegg	9 428	23 859
	Vedlikehold garasjer	7 158	40 810
	El-bil ladeanlegg	6 678	17 644
	Sum vedlikehold	379 375	680 812

Note 5	**Fordringer**	**2025**	**2024**
	Restanser	40 095	5 297
	Forskuddsbetalte fellesutgifter	2 090	2 090
	Forskuddsbetalte kostnader	37 101	32 836
	Forskuddsbetalt forsikring	47 010	42 286

Note 6	**Egenkapital pr. 31.12.**	**2025**	**2024**
	Annen egenkapital	-135 198	75 475
	Årets resultat	348 976	-210 673
	Sum Egenkapital	213 778	-135 198

Note 7 Langsiktig gjeld

Året for låneopptak	**2024**
Kreditors navn	**DnB**
Opprinnelig gjeld	400 000
Restlån pr. 01.01.	370 682
Opptak lån	0
Årets betalte avdrag	74 168
Restlån pr. 31.12.	296 514
Restlån m/forfall mer enn 5 år fram i tid	0
Lånets løpetid	5
Rente og avdragsbetingelser	
	An
nuitetslån Flytende rente, p.t.	6,65 %
Formålet med låneopptaket	Vedlikehold

Protokoll fra sameiemøtet i sameiet Oksval terrasse 34-42, 16. april kl 18:30

Tilstede på Teams: Jannicke Kristoffersen, Frode Løes Hvatum, Anne Marie Steinberg, Camilla Knoph, Gro Tronshart, Greger Thorvaldsen, Rune Liabø, Helga Cathrine Semb, Line Viktoria Fineide, Enikø Weisz, Kristoffer Aspelund Berg, Kjell Grundvold, Martin Ask (for Nina Fjell)

Geir Iversen kom senere og deltok fom Sak 9

Ikke tilstede: Nday Fatou Garlind Sillah-Guttuhaugen, Michael Solbakken

Deltakelse ved fullmakt

Fullmakt levert av Kristine Grimsrud til Gro Tronshart.

Agenda

Sak 1 – Godkjenning av agenda

Sak 2 – Valg av møteleder og protokollfører, samt person til å signere protokoll

Sak 3 – Godkjenning av innkalling

Sak 4 – Regnskap 2025

Sak 5 – Styrets årsberetning 2025

Sak 6 – Seriekoblede røykvarslere

Sak 7 – Utbedring av varmekabler

Sak 8 – Ny renovasjonsløsning

Sak 9 – Opparbeiding av det felles uteområdet

Sak 10 – Innmeldt sak fra Silje Ruud Birkelid – manglende rekkverk på støttemur ved bodene/innkjøring til p-kjeller

Sak 11 – Justering av husleie

Sak 12 – Valg av styremedlemmer

a. Valg av styreleder (ett år)

b. Valg av ordinært styremedlem (to år)

c. Valg av varamedlem (ett år)

Sak 13 – (Eventuelt)

Saksliste

Sak 1 - Godkjenning av agenda

Vedtak: Agenda for sameiermøtet 2026 ble godkjent.

Sak 2 - Valg av møteleder og protokollfører, samt person til å signere protokoll

Vedtak: Sameiermøtet valgte:

- Gro Tronshart (møteleder)
- Jannicke Kristoffersen (protokollfører)
- Helga Cathrine Semb (signere protokoll)

Sak 3 - Godkjenning av innkalling

Ifølge eierseksjonsloven § 43, skal innkalling til årsmøtet sendes ut skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkalling til årets sameiermøte ble sendt ut til alle sameiere 07. april 2026.

Vedtak: Sameiermøtet godkjente innkallingen.

Sak 4 - Regnskap 2025

Regnskap for 2025 ligger i vedlegg 1.

Vedtak: Sameiermøtet godkjente regnskapet for 2025.

Sak 5 - Styrets årsberetning

Styret har bestått av styreleder Gro Tronshart, styremedlemmene Kristine Grimsrud og Jannicke Kristoffersen, samt varamedlem Helga Cathrine Semb.

Styret har hatt 2 møter i 2025 og 3 møter i 2026.

Siden sist sameiermøte er det gjennomført to dugnader, en på våren og en på høsten. Under begge dugnadene har det vært ryddet på fellesarealene, og det er leid inn container for restavfall og henting av hageavfall. Kompost ved bodene til nr 42 er fjernet, og styret har i stedet inngått avtale med Follo Ren om henting av hageavfall. Det er også arrangert sommerfest for sameiet og julemarkering med tenning av julegran på fellesområdet. Styret har også behandlet en søknad om installering av varmepumpe. Videre har styret inngått avtale om Norgespris for fellesanlegget i sameiet.

I 2025 har arbeidet med utbedring av balkongene fortsatt. Arbeidet er i hovedsak ferdigstilt, men det gjenstår utbedring av utvendig trapp i nr 40 C og reklamasjonsarbeid hos enkelte andelseiere. Merarbeid bestilt av de enkelte andelseierne er fakturert til, og betalt av sameiet. Det er sendt ut regninger til andelseierne som har bestilt tilleggsarbeid. De fleste av disse er betalt, men noen er fortsatt ubetalt. Sameiet har pt kr 16 705 utestående fra tre andelseiere.

Styret har organisert vedlikehold av ventilasjonssystem til selvkost for de enkelte sameierne.

I tråd med vedtak i sameiermøtet 2025 har styret arbeidet med å innhente tilbud på seriekoblede røykvarslere i sameiet. Se sak 6 nedenfor.

Høsten 2025 ble det oppdaget problemer med det elektriske anlegget/utelys på fellesområdet. I forbindelse med at elektriker utbedret dette ble det avdekket flere feil med det elektriske anlegget tilknyttet utendørs varmekabler både i avløp rundt bygning 34 og i nedkjørselen til sameiet. Feilen besto i isolasjonssvikt i varmekablene som medførte fare for brann i det elektriske anlegget i garasjen. Årsaken til feilen i nedkjørselen er setningsskader i bakken, men det er ukjent hvorfor feilen har oppstått i varmekablene rundt bygning 34. På bakgrunn av tilstandsrapport fra elektriker besluttet styret å frakoble varmekablene. Det er kjøpt inn ekstra strøsand som er utplassert i bakken ved nedkjørselen. Det er innhentet tilbud på utbedring av varmekablene, se sak 7 nedenfor.

Sameiet har mottatt varsel fra Follo Ren om endring i renovasjonsordningen med virkning fra april 2026. Dette innebærer en økning i antall søppeldunker sammenlignet med i dag, og det er derfor behov for å gjøre endringer / utvide området for oppstilling av søppeldunker i sameiet. Styret har vurdert de forskjellige alternativene og hatt en dialog med Follo Ren om dette, se sak 8 nedenfor.

Styret har vurdert det videre vedlikeholdsbehovet for sameiet. Byggmester Grønvold har foretatt befaring av utvendig panel på bygningsmassen da det er sprekker flere steder og soppdannelse. De kan ikke oppgi fastpris på å bytte ut enkeltplanker der det er råte eller sopp, men kan utføre arbeidet på timer og materiell for det som må byttes. De anbefaler ikke denne løsningen da eksisterende kledning og en ny kledning kan ha noe mm forskjeller på panelene jf. fukt /inntørking og produsent. Grønvold oppgir videre at en slik "lapping" av kledningen ikke er en god løsning totalt sett, da det kan bli et evigvarende vedlikeholds prosjekt og at det kunne vært hensiktsmessig å la fasaden stå noen år til for så å gå på hele fasaden for å få dette skikkelig bra. Grønvold vurderer at skadene i kledningen ikke har stor betydning for bygningsmassen da det er tett membran under kledningen.

Styret har ikke prioritert videre befaring av tak og skiller mellom enhetene i oppfølgingen av taklekkasjen mellom nr 36 A og B.

Styret har videre mottatt varsel om lekkasje i tak på bodrekken for bygning 34 og 40. Det nye styret må gjennomføre befaring og utbedring av dette, og vurdere å innhente befaring av tak på samtlige utvendige boder.

Styret har vært i kontakt med Follo Brannvesen, de sender ut varsler om feiing i månedsskiftet mai/juni.

Vedtak: Sameiermøtet godkjente årsberetning for 2025.

Sak 6 – Seriekoblede røykvarslere

Styret har vært i kontakt med Sikring 24 som installerte systemet som er der nå. Styret har også kontaktet Firesafe. Firesafe ved Kyrre Malnes anbefalte oss å ta kontakt med leverandør av allerede eksisterende brannvarslingsanlegg.
Sikring 24, ved kontaktperson Daniel René Hansen, har gitt to alternative tilbud. I begge tilbudet vil installasjonen være gratis, men det er et månedlig abonnement, noe sameiet også har i dag. I tillegg kommer et årlig service-gebyr. Bindingstid på abonnementet er 5 år.
Alt 1: Full seriekobling fra brannalarmen i garasjen til alle leilighetene i sameiet koster 2700 kr inkl mva per måned og årlige service-gebyr på 6990 kr inkl mva.
Alt 2: Kun seriekobling til leilighetene som ligger over garasjen blir prisen 1500 kr inkl. mva per måned og årlig service-gebyr på 2990 kr inkl. mva.
Kostnadene knyttet seriekoblede brannvarslere må dekkes inn gjennom økning i husleie.

Etablering av seriekoblede røykvarslere for samtlige enheter og garasje vil medføre en årlig kostand på kr 83 880. Dette vil innebære en økning i husleie pr enhet på hhv kr 476, kr 460, og kr 361 pr mnd for de 3 leilighetstypene.

Etablering av seriekoblede røykvarslere for enhetene over garasjen (34-rekka) og garasjen vil medføre en årlig kostnad på kr 35 880. Dette vil innebære en økning i husleie pr enhet på hhv kr 203, kr 197, og kr 154 pr mnd for de 3 leilighetstypene.

I lys av brannfaren knyttet til garasjeanlegget som sådan, ladeanlegg for biler og det elektriske anlegget som er plassert i kjeller mener styret at det bør etableres seriekoblede brannvarslerer for hele bygning 34. Dette anses som tilstrekkelig for å ivareta brannsikkerhet for hele sameiet, uten at man da også seriekobler øvrige boenheter.

Vedtak:

Sameiet vedtok enstemmig at det inngås avtale med Sikring 24 om seriekoblede brannvarslere i garasjeanlegg og de fire boenhetene i nr 34. Kostnadene dekkes inn ved økning i husleie som i alternativ 2 ovenfor.

Sak 7 – Utbedring av varmekabler

Det er innhentet pristilbud fra Elektropartner AS på to alternative løsninger

> Alt 1: Utbedring av samtlige varmekabler (vei + avløp rundt bygning 34) inkludert opp-pigging av vei og ny asfaltering av nedkjørselen, opp-pigging av renne og ny støp samt utbedring av kurser i sikringsskap
>
> Kr. 464 950,- eks mva (Kr 581 187,50 inkl mva)
>
> Alt 2: Utbedring kun av varmekabler i avløp rundt bygning 34 inkludert opp-pigging av renne og ny støp samt utbedring av kurser i sikringsskap
>
> Kr. 122 950,- eks mva (Kr 153 687,50 inkl mva)

Styret vurderer **alternativ 2** som et påkrevd tiltak for å sikre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Det er problemer knyttet til fukt i grunnen rundt bygningen, og også problemer med vannansamling i garasjen. Åpne avløp i vinterhalvåret er med å lede vann vekk fra bygningen og dermed sikre nødvendig drenering.

Alternativ 2 kan finansieres ved bruk av sameiets eksisterende midler, uten at det må tas opp nye lån eller får konsekvenser for husleien.

Styret vurderer videre ikke **alternativ 1** som et tilsvarende påkrevd tiltak. Det må her foretas en bredere avveining av om varmekablene skal utbedres eller ikke. Her kan anføres følgende argumenter for og imot utbedring:

Varmekabler i nedkjørselen til sameiet er med på å sikre at veien er kjørbar gjennom hele vinteren, selv på glatt føre. Dette er viktig for adkomst til sameiet, også for varelevering og annen påkrevd transport. Frem til denne vinteren har det vært varmekabler i bakken siden sameiet ble bygget, og boligene er solgt med dette. Å ikke utbedre varmekablene vil derfor medføre et tap for sameiet.

Samtidig er det få dager i løpet av vinterhalvåret at føret er så vanskelig at snøbrøyting og grusing ikke vil gjøre veien kjørbar. Andre veier i området har ikke varmekabler og er kjørbare de aller fleste dager i vinterhalvåret. Siden svikten i varmekablene skyldes setningsskader i bakken vil det måtte påregnes at en tilsvarende skade vil kunne oppstå på nytt etter noen år. Kostnaden til en utbedring vil derfor ikke være en engangsutgift for sameiet. Utbedring av varmekablene medføre at adkomsten til sameiet vil være blokkert i anslagsvis 2 dager.

Alternativ 2 krever at det tas opp et nytt lån av sameiet for minimum kr 400 000 i tillegg til at det tas anslagsvis 165 000 av sameiets eksisterende midler. Det er uklart om sameiet vil få de samme betingelsene ved et nytt låneopptak som ved dagens lån, da gjeldsgraden på sameiet øker. Forutsatt at sameiet kan oppnå tilsvarende betingelser som ved eksisterende lån vil dette medføre en husleieøkning på anslagsvis kr 434, kr 553 og kr 572 for å dekke ekstra lånekostnad. Kostnaden vil bli høyere pr måned ved ev renteøkning eller dårligere betingelser ved låneopptak.

I lys av kostnadsbildet anbefaler styret at varmekablene i nedkjørselen ikke utbedres, og at det sees an over de neste vintrene hvordan kjøreforholdene blir i bakken.

Vedtak:

Sameiemøtet vedtok enstemmig å overlate til det nye styret å utrede årsaker til brudd i varmekablene og manglende drenering samt innhente eventuelle løsningsforslag. Dersom styret ønsker å iverksette nye tiltak som har store økonomiske implikasjoner for sameiet før neste ordinære årsmøte, innkalles det til ekstraordinært møte i sameiet.

Sak 8 – Ny renovasjonsløsning

I oktober 2025 fikk sameiet beskjed om at Follo Ren i løpet av våren 2026 innfører ny renovasjonsløsning på husstandsnivå. Alle husstander skal ha separate beholdere til matavfall og glass- og metallemballasjeavfall i tillegg til dagens løsning. Vi har fått utdelt 3 stk. 240L beholdere til matavfall 3 og stk. 240L beholdere til glass- og metallemballasjeavfall. Vi har i dag 4 stk. 660L til restavfall inkl. plastavfall og 4 stk. 660L til papp, papir og drikkekartong. Antall beholdere til restavfall endres ikke. Follo Ren har varslet at vi også vil få satt ut ytterligere 2 stk 660L for papp, papir og drikkekartong når Follo Ren endrer tømmefrekvensen. Dette vil ikke utgjøre noen forskjell i renovasjonsgebyret.

Tømmefrekvensen vil bli som følger:

Matavfall: Hver 2.uke

Restavfall inkl. plastavfall: Hver 3.uke

Papp, papir og drikkekartong: Hver 6.uke

Glass- og metallemballasjeavfall: Hver 10.uke

Det påpekes at utformingen av plassen der beholderne står må være i henhold til forskrift om husholdningsavfall §8. Det betyr blant annet at standplassen må ha plant underlag, være uten nivåforskjeller, og med et underlag som muliggjør å trille beholdere som for eksempel asfalt og betong. Standplassen må brøytes ved behov om vinteren, og ellers holdes i orden. Det må ikke parkeres biler eller andre gjenstander som er til hinder for renovasjonsbilen eller trilling av beholdere ut til denne.

Styret har vurdert de forskjellige løsningene for plassering av nye søppelbeholdere, herunder også muligheten for delvis nedgravd søppelbrønn for noe av avfallet. Dette anses ikke som aktuelt pga både kostnad, tilkomstvei til sameiet og at det vil forutsette betydelige endringer i arealutnyttelsen på fellesområdene. Styret har kommet til at det beste alternativet er at en parkeringsplass inntil det nåværende søppelskuret omdisponeres til dette formålet. Samtidig mener styret at det av plasshensyn bør revurderes om vi har behov for ytterligere to beholdere til papp, papir og drikkekartong. Plassmessig vil det antall nye søppelbeholdere Follo Ren har beregnet innebære nesten en dobling av antall søppelbeholdere sammenlignet med den tidligere løsningen. Dersom sameiet skal plassere så mange beholdere er den mest aktuelle løsningen som styret har funnet å bygge et ekstra søppelskur tilsvarende det vi har i dag, herunder støpe en ny hevet såle med mur, og plassere det på parkeringplassen inn mot tunet. Dette vil kostnadsmessig innebære en så stor investering at det gitt sameiets totale økonomi og øvrige vedlikeholdsbehov vil kreve ny låneopptakelse.

Erfaringer tilsier at beholdere for papp, papir og drikkekartong kan benyttes mer effektivt dersom samtlige beboere presser esker flate før de kastes, og større embalasje, f eks ifm flytting eller møbelleveranser, leveres på Teigen av den enkelte beboer. De eksisterende 4 søppelbeholderne for papp, papir og drikkekarong burde i et slikt scenario være tilstrekkelig for de 16 boenhetene i sameiet.

Styret er i kontakt med murer for å undersøke muligheten og kostnadsbildet for å få murt opp et plant underlag på stedet. Av kostnadshensyn anbefales det imidlertid at plassering av beholderne inntil videre er som de er i dag for å se an behovet for endring av underlaget. Tilsvarende må det på sikt vurderes om det bør bygges et tak over plassen utifra det eksisterende bygget. Dette kan evt gjennomføres på en dugnad.

Husk at dere må vente med å ta i bruk matavfallsdunken. Follo Ren starter tømming i løpet av mai. Vi finner tømmedag i appen og på nettsidene fra april. Inntil videre skal matavfall fortsatt kastes i grønne poser sammen med restavfall.

Vedtak, sameiet vedtok enstemmig at:

1. ***En av gjesteparkeringsplassene omdisponeres til oppstillingsplass for beholdere for avfall.***
2. ***Sameiet avbestiller de to nye beholderne for papp, papir og drikkekartonger og innskjerper i stedet bedre plassutnyttelse i eksisterende beholdere.***

Sak 9 – Opparbeiding av det felles uteområdet

Styret fremmer et forslag om å utbedre det felles uteområdet i sameiet. Det er i dag ingen naturlige samlingsplasser i sameiet. Samtidig er store deler av uteområdet asfaltert uten beplanting eller tilrettelegging for lek eller samhold. Det har tidligere vært diskutert muligheten for både å etablere en lekeplass i sameiet eller et område med bålpanne. Plassbegrensingene gjør imidlertid dette vanskelig å realisere uten at det går på bekostning av det eksisterende grøntområdet eller er til vesentlig sjenanse for noen av beboerne.

Sameiet har i dag 6 gjesteparkeringsplasser, 3 parkeringsplasser i tilknytning til bodene tilhørende nr 42 og 16 parkeringsplasser i garasjen. Plasseringen av de nye søppelbeholderne gjør beslag på en av gjesteparkeringsplassene, slik at det i realiteten er 5 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig.

Styret foreslår å omgjøre gjesteparkeringsplassen ved inngangen til nr 36 til en samlingsplass for sameiet.

For å skjerme beboerne i nr 40 foreslås det at det settes opp plantekasser ved den eksisterende muren og at disse beplantes med busker som er egnet til å skjerme mot innsyn. I tillegg kjøpes det inn langbord og benke(r) som utplasseres der.

Anslått budsjett for hele tiltaket er kr 20 000. I tillegg vil det komme årlige utgifter til eventuelle sesongblomster. Utgiftene vil dekkes innenfor sameiets eksisterende midler/budsjett.

Vedtak:

Styret vedtok enstemmig å gå til innkjøp av to benker som skal plasseres på sideveggen av bodene i 36 og 40.

Sak 10 – Innmeldt sak fra Silje Ruud Birkelid – manglende rekkverk på støttemur ved bodene/innkjøring til p-kjeller:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur ut i fra dagens krav. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det sikring av støttemur med rekkverk på min. 1 meter der høyde over terreng overstiger 0,5 meter for å unngå fallulykker.

Dette får TG3 i tilstandsrapporter av salg av boliger. Senest når 36 C var til salgs.

Jeg foreslår at styret må sette opp eller utbedre rekkverk eller annen sikring i og med at støttemuren ligger på et felles område og det er sameiets felles ansvar og anliggende.

Alternativt kan det settes opp plantekasser der høyde overstiger 0,5 meter. Se vedlagte illustrasjon vedrørende det siste.

Dersom det skal settes opp rekkverk er det sameiets ansvar at dette er forsvarlig oppsatt og vedlikeholdes jevnlig, ikke påvirker eksisterende støttemur eller står i fare for å falle ned dersom for eksempel barn klatrer på det. Styret vurderer at dette må utføres av fagfolk, og det er uklart hva dette vil innebære kostnadsmessig og hvordan dette tiltaket bør prioriteres sammenlignet med andre vedlikeholdsoppgaver. Derimot fremstår sikring ved bruk av plantekasser som et enklere tiltak som krever mindre forarbeid eller utredning. Styret foreslår at dette inkluderes i arbeid med opparbeiding av fellesarealer i sak 9, og at det anskaffes plantekasser med innebygd vanningssystem som beplantes med busker/stauder/sesongblomster.

Anslått kostnad for tiltaket er kr 20-30 000. I tillegg vil det komme årlige utgifter til ev sesongblomster. Utgiftene vil dekkes innenfor sameiets eksisterende midler/budsjett.

Vedtak:

Møtet vedtok ved flertall at det nye styret skal utrede og iverksette tiltak for å sikre mur ved innkjørsel til garasjen slik at det er forskriftsmessig.

Sak 11 – Justering av husleie

Det foreslås å indeksregulere husleien. Anslått prisutvikling i 2026 er på 3,2 %. Styret har innhentet beregninger på husleieøkning på hhv 3,2 % og 5 %.

Med 3,2% økning i husleien med virkning fra 1.mai vil det bli ca kr 14.000 i økt inntekt i 2026. Fellesutgiftene vil da økes med hhv kr 91, kr 115 og kr 118 pr måned fra mai.

Med 5% økning med virkning fra 1.mai vil det gi en økt inntekt på ca kr 22.000 i budsjettet for 2026. Det vil medføre en økning pr mnd på hhv kr 143, kr 181 og kr 187 for de 3 leilighetstypene.

I lys av store vedlikeholdsoppgaver for sameiet foreslår styret en økning på 5 % i husleien.

Vedtak:

Forslaget om å øke husleien med 5 % med virkning fra 1. mai ble nedstemt.

Forslag til subsidiært vedtak dersom primærforslaget ble nedstemt, om at husleien økes med 3,2 % med virkning fra 1. mai, ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

12. Valg av styremedlemmer

Tre styremedlemmer er på valg i år.

Kristine Grimsrud fortsetter 1 år til som ordinært styremedlem.

- Valg av styreleder (ett år)
- Valg av styremedlem (to år)
- Valg av varamedlem (ett år)

Vedtak: Sameiermøtet vedtok følgende enstemmig:

- **Geir Iversen som styreleder i 1 år**
- **Kjell Grundvold som styremedlem 2 år**
- **Anne Marie Steinberg som varamedlem i 1 år**

.

13. Eventuelt

Helga Cathrine (Lotte) Semb takker styret for den fine jobben de har gjort i løpet av året.

Kristoffer Aspelund Berg vil ta kontakt med styret i Oksval II Sameie for å undersøke muligheten for å få til et samarbeid om å utbedre fotballplassen.

Nesodden, 21.04.2026

Gro Tronshart/Sign.

Styreleder

Helga Cathrine Semb /Sign.

Varamedlem

Jannicke Kristoffersen/Sign.

Styremedlem

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSAMEIET
OKSVAL TERRASSE 34-42

Opprettet av sameiermøte 14.04.21
Denne versjon (4) er vedtatt av sameiermøtet 08.04.2025.
fastsatt i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 § 1.

§ 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Oksval terrasse 34-42 med adresse Oksval terrasse 34-42, 1456 Nesoddtangen.

§ 2. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 2 bnr 690 på Nesodden med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 3. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal, BRA (eksklusive tilleggsdeler, boder, garasjeanlegg, terrasser og balkonger). Stor seksjon Oksval terrasse 34 A og D, 36 A og D, 38A og B og 40 A og C er 83 m², liten Oksval terrasse 34 B og C, 36 B og C og 40B er 63 m². Oksval terrasse 42A og B er 80 m², C er 81 m². Brøkene blir da 83/1220, 63/1220, 80/1220 og 81/1220.

De delene av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhetenes hoveddel, grunn eller tilleggsareal, er fellesareal, denne inndelingen fremgår av sameiets vedtekter m/vedlegg.

§ 4. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og disse vedtekter. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt i mer enn 60 døgn i året.

§ 5. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten som består av en hoveddel og eventuell(-e) tilleggsdel(-er). Tilleggsdel(-ene) består av arealer som i

den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal. Kartet er vedlagt vedtektene.

De seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass, har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i sameiets fellesareal i garasjekjeller, i medhold av eierseksjonsloven § 25, femte ledd. Bruksretten håndheves av det til enhver tid sittende styre. Rettighetshaverne til parkeringsarealet innbetaler et a konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsarealet, jf. § 8. Det er ikke tillatt å benytte vanlige strømuttak i garasjen til lading av elbil eller hybridbil. Seksjonseiere som ønsker mulighet for lading av elbil eller hybridbil på sin parkeringsplass i garasjen må søke styret om dette og selv bekoste eventuell installasjon av ladepunkt. Strømforbruk fra det aktuelle ladepunktet faktureres den enkelte seksjonseier, i tillegg til andelsmessig del av strømabonnement for el-bil-anlegget. Kostnad til årlig kontroll og utbedring av el-bil-anlegget dekkes 60% av sameiet og 40% av brukerne av el-bil-anlegget.

De seksjonseiere som har utgang til uteplass på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til avmerket areal i henhold til vedlagte kart, i sameiets fellesareal i medhold av eierseksjonsloven § 25, femte ledd. Men beplantning på uteareal skal ikke være til urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller til skade for bygget. Bygging på uteareal må søkes om til styret.

Parkerings- og bodområdet eies og disponeres av Utbygger inntil det foreligger salg eller annen avtale om denne delen av eiendommen, slik at Utbygger kan organisere den på den for Utbygger mest hensiktsmessige måte. Seksjonseier med ervervet bruksrett til parkering vil ha enerett til bruk av plass(ene) som er tildelt vedkommende.

Seksjonene 42 B og C har parkering utenfor egne sportsboder og må fravike bruk av de 7 utvendige parkeringsplassene. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13, annet ledd.

§ 6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se vedtektenes § 13.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, utvendige lamper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, samt øvrige bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utforme en slik samlet plan.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres uten unødvendig ulempe for eier eller andre brukere.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Når ikke annet fremgår av disse vedtektene eller av lov om eierseksjoner, skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Alle kostnader til vedlikehold av bygningsmessige konstruksjoner, tak, etc. fordeles etter sameiebrøk.

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis per måned. De stipulerte beløp kan endres av sameiestyret, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på de med bruksrett med et likt beløp pr. parkeringsplass (renhold, oppmerking, strøm med mer).

§ 9. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Seksjonseierne og de med bruksrett til garasjeanlegg skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

§ 10. SEKSJONSEIERS PLIKT TIL VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer og andre bruksenheter eller utgjør ulempe for de andre seksjonseierne. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Den enkelte seksjonseier plikter å holde vedlike (herunder reparasjon og utskifting) av slikt som:

a. Inventar
b. Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. Skap, benker, innvendige dører med karmer
e. Listverk, skillevegger, tapet
f. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. Vegg-, gulv- og himlingsplater
h. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. Vinduer og ytterdører*
j. Innvendige flater på balkong eller liknende
k. Våtrom slik at lekkasjer unngås
l. Rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller liknende som ligger til bruksenheten.

*Vedlikeholdsplikten av vinduer, vinduskarmer, ytterdører og sluk omfatter ikke utskifting. Sameiet er ansvarlig for nødvendig utskifting av disse.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende takkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 11. SAMEIETS PLIKT TIL VEDLIKEHOLD

Sameiet plikter å holde følgende forsvarlig vedlike (herunder reparasjoner og utskifting):

a. utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner (herunder blant annet søppelrom, parkeringsplassene, elbilanlegget i garasjen, trapper)

b. felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledning og kanaler.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter likevel ikke terrassegulv og piper fra vedovn. Sameiet har heller ikke vedlikeholdsansvar for tiltak den enkelte seksjonseier har etablert på sin del av tomten. Ved utskifting av ytterdører, vinduer eller vinduskarmer, må det velges ytterdører, vinduer og vinduskarmer med samme uttrykk som de opprinnelige.

§ 12. ANDRE BESTEMMELSER

Gjerder og hekker inne på sameiet og på seksjoners tilleggsareal er satt til maks 90 cm, endring kan vedtas på sameiermøte. Gjerder/hekker mot sameiets ytre naboer/vei bestemmes på sameiermøte.

§ 13. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 14. STYRET

§ 14-1. Plikt og sammensetning av styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

§ 14-2. Valg av styret og tjenestetid

Sameiermøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styreleder velges for ett år av gangen, styremedlemmer velges for to år av gangen. For overlapp skal det på det første sameiermøtet gjøres unntak slik at ett styremedlem velges for ett år. I tillegg velges ett varamedlem for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

§ 14-3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 14-4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

§ 14-5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14-6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14-7. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15. SAMEIERMØTE (ÅRSMØTE)

§ 15-1. Myndighet og mindretallsvern

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15-2. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 15-3. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 15-4. Innkalling til sameiermøte

Styret innkaller til sameiermøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

§ 15-5. Saker sameiermøtet skal behandle

Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 15-6. Saker sameiermøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte (se §15.5 annet ledd), kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Sameiermøtet skal ved behov beslutte følgende: Farger på fasader, vinduer, dører og annet utendørs.

§ 15-7. Hvem kan delta på sameiermøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig fravær.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15-8. Ledelse av sameiermøtet

Styreleder leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 15-9. Stemmegivning i sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene på følgende måte: Hver boligseksjon har én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15-10. Beslutninger som krever enighet fra alle

Alle seksjonseiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 15-11. Beslutninger som krever minst 2/3 flertall

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

§ 15-12. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15-13. Inhabilitet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 15-14. Protokoll fra sameiermøtet

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på sameiermøtet. Møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på sameiermøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 16. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 18. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 19. FORSIKRING

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret (bygningene samt det felles garasjeanlegget). Den seksjonseier som benytter seg av sameiets forsikring, betaler selv egenandelen. Styret kan beslutte at sameiet dekker egenandelen i særskilte tilfeller hvor det anses urimelig at en sameier skal betale egenandelen. Dette gjelder situasjoner der sameieren ikke kan holdes ansvarlig for skaden og er utenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt ifølge eierseksjonslovens §32.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

seeiendom.kartverket.no/eiendom/3023/2/690/0/0

Dette er et vedlegg til vedtekter for sameiet Oksval terrasse 34-42, versjon 6

	Eiendom koblet til bruksenheten	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Oksval terrasse 34A	3023-2/690/0/1	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 34B	3023-2/690/0/2	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 34C	3023-2/690/0/3	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 34D	3023-2/690/0/4	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 36A	3023-2/690/0/5	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 36B	3023-2/690/0/6	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 36C	3023-2/690/0/7	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 36D	3023-2/690/0/8	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 38A	3023-2/690/0/10	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 38B	3023-2/690/0/9	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 40A	3023-2/690/0/13	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 40B	3023-2/690/0/12	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 40C	3023-2/690/0/11	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 42A	3023-2/690/0/15	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 42B	3023-2/690/0/14	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN
Oksval terrasse 42C	3023-2/690/0/16	1456 NESODDTANGEN	Oksval	Skoklefall	TANGEN

Dette er et vedlegg til vedtektene for sameiet Oksval terrasse 34-42, versjon 6

Velkommen til sameiet oksval terrasse 34-42!

Som ny i vårt sameie ønsker vi å gi deg best mulig informasjon så du kan trives og nyte tilværelsen her i vårt sameie.

Under kan du lese om:

- husordensregler

- søppel, papir, plast og tømmedag

- garasjen

- vinterforhold

- dugnad

- andre forhold

Søppel, papir, plast og tømmedag

- søppel kastes i containere merket avfall, tømmedag er hver tirsdag.

- papir kastes i container merket papir, tømmedag er annenhver tirsdag i partallsuker

- plast sorteres i hjemmet og henges ut på egne knagger i søppelhuset tirsdag partallsuker

- det settes stor pris på at søppelcontainerne ikke overfylles, lukket skal kunne lokkes, dette av hensyn til beboere i nærheten, lukt, og skadedyr.

- EE-avfall kastes ikke i våre containere, det er satt opp egne rosa containere i munken (lavblokken og veien over oss)

Garasjen

- Garasjen inneholder mange verdier, og beboer må selv åpne og lukke garasjen med medfølgende nøkkel fra Hörmann. Skulle nøkkelen bli borte eller innelåst er det satt opp en kodeboks ved hjørnet av fellesboden denne koden er "1450". Denne boksen inneholder portåpner som kan benyttes. Den skal på ingenmåte tas bort fra kodeboksen. Ny portåpner bestilles selv fra Hörmann med kostnad.

- tilfelle brann er det satt opp alarm knyttet til "sikring24". De har egen kodeboks ved garasjeinngang.

- Garasjen inneholder også sikringsskap for sameiets strøm, samt bryter til varmekabler.

- Garasjen rengjøres på dugnad i sameiet

- garasje ventilasjonen reguleres ved egen bryter (denne står på 5 i vinterhalvåret og 2 i sommerhalvåret).

Vinterforhold

- snø og strøing av bakke og p-plasser er satt bort til ..... Og tlf dit er ..... Disse er flinke å komme ved behov.

Sameiet har varmekabler i bakken opp til fotballbanen, disse slåes på automatisk ved snø og is.

- det er en strøkasse ved garasjeinngang for å strø ved beboerinnganger eller ved behov andre steder.

Dugnad:

Det kalles inn dugnad 1 gang pr år, eller ved behov. Det oppfordres til å møte på disse dugnadene for å holde sameiet vedlike og for å skape gode naboforhold.

Det leies inn avfalls container og EE-avfalls bur til dugnads dagen, disse står fra torsdag-mandag. Og kan fritt benyttes av beboere i sameiet.

Vanlig agenda er for dugnad:

- vask av garasjen

- stell av hekker

- feiing av strøsand

- rakking av plenarealer

Andre forhold:

- hver husstand har sin egen systemair400 maskin, balansert ventilasjon, sameiet har egen innkjøpsavtale og filtre blir tilsendt styreleder i mai og fordeles til hver husstand. Filtre må byttes hvert år. Filtre inngår i fellesutgiftene.

- røyking i sameiet, grunnet plassering av ventilasjonenluken bes besøkende og beboere røyke litt unna inngangsdørene. Da røyken dras inn via luken plassert over inngangsdøren.

Det er ikke ønskelig at snus kastes vilkårlig rundt i sameiets arealer!

- sameiet har egen fellesbod, i denne boden finnes høytrykkspyler, terrassevasker, kantklipper, gressklipper og teleskopstang til vask av vinduer. Alt kan fritt benyttes av beboer. Husk å sette batteri til kantklipper og gressklipper til lading etter bruk.

Heng opp sykler som ikke benyttes på egne knagger.

- Det kalles inn til årsmøte i april/mai hvert år, møtested, agenda og tidspunkt kommer i egen invitasjon.

- det oppfordres til å sende inn saker inn til styreleder pr e-post:

Send gjerne inn saker også utenom styres innkallinger da dette vil variere ut i fra behov i sameiet.

Velkommen til oss! Er det spørsmål er det bare å spørre!

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.**	2	**Bruksnr.**	690	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Oksval terrasse 40A, 1456 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiegebyr per pipe	287,00 kr
Fradrag Vann	-4 941,90 kr
Felles renovasjon NK	3 056,00 kr
Faktisk forbrukt/Vann	5 862,45 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Forbruksgebyr Avløp	2 378,00 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Forbruksgebyr Avløp	2 187,76 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	4 735,64 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Vann	2 836,20 kr
Fradrag Avløp	-3 992,05 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Forbruksgebyr Vann	2 609,30 kr
Sum	**22 285,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	1 492,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	1 920,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	126	34.79	1/1	0 %	4 383,23 kr	2 191,62 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	126	46.99	1/1	0 %	5 920,61 kr	2 960,30 kr
					Sum	**17 128,84 kr**	**8 564,42 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

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/60851

Ansvarlig søker:
Landsbyarkitektene AS
Gamle Ringeriksvei 58
1357 BEKKESTUA

Tiltakshaver:
Funksjonell AS
Oksval terrasse 42C
1456 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Oksval terrasse 40	2	690		

Tiltakets/byggets art

Nybygg bolig – boliger i rekke

Vedtaksdato	Saksnr
15.12.2022	22/3381 10/1670

Dato for søknad om ferdigattest:	01.11.2022

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato
Nesodden	15.12.2022

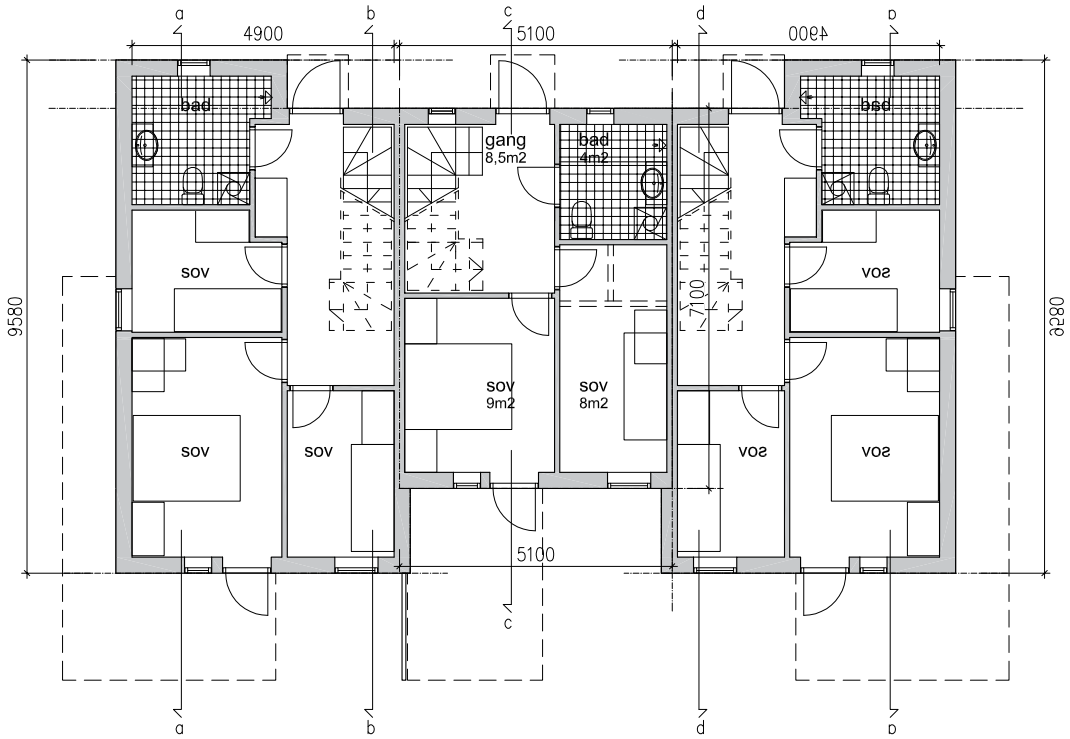
Underskrift

Madeleine Salveson

avdelingsleder

Lars Otto Høgvard
Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



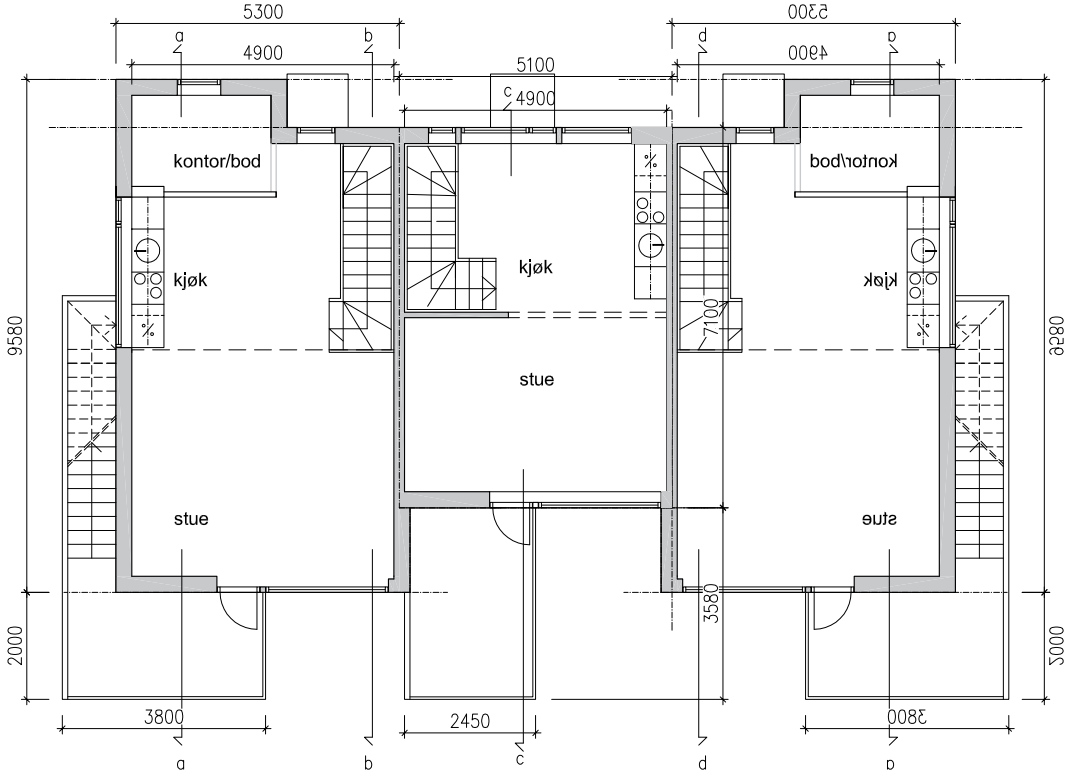
Plan 1. etg.

BYA: 134,6 m2 hus D
BRA: 231,2 m2 hus D

Funksjonell AS
Tangen Senter
1450 Nesoddtangen
tel.: 67 41 55 82
e-post: post@funksjonell.no

LEILIGHETER		Dato 08.06.10	Sign lr
Tangenveien 199	gnr/bnr: 2/690	Mål 1:100	Kontr bs
Plan 1. etg hus D	søk	Tegn nr. A-16	Rev -

boliger - hytter - tilbygg
landsbyarkitektene as
Gml Ringeriksvei 36 telefon: 67 53 10 20
1357 Bekkestua e-post: bibbi@landsbyarkitektene.no

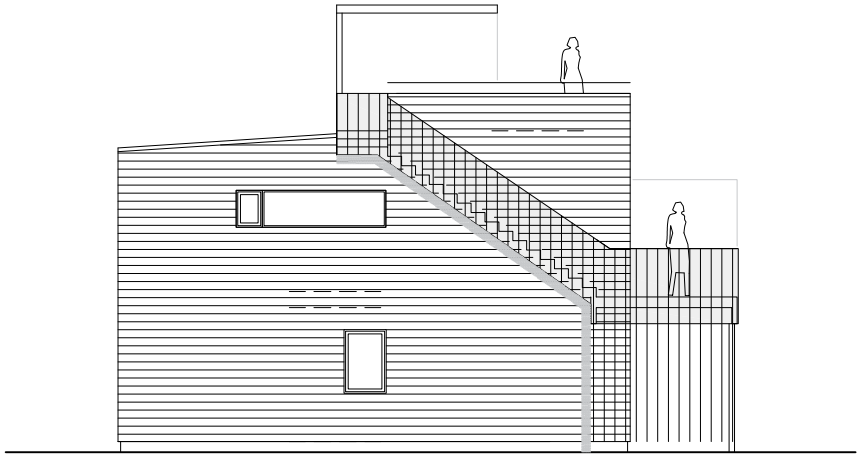


Plan 2. etg.

Funksjonell AS
Tangen Senter
1450 Nesoddtangen
tel.: 67 41 55 82
e-post: post@funksjonell.no

LEILIGHETER		Dato 08.06.10	Sign lr
Tangenveien 199	gnr/bnr: 2/690	Mål 1:100	Kontr bs
Plan 2. etg hus D	søk	Tegn nr. A-17	Rev -

boliger - hytter - tilbygg
landsbyarkitektene as
Gml Ringeriksvei 36 telefon: 67 53 10 20
1357 Bekkestua e-post: bibbi@landsbyarkitektene.no



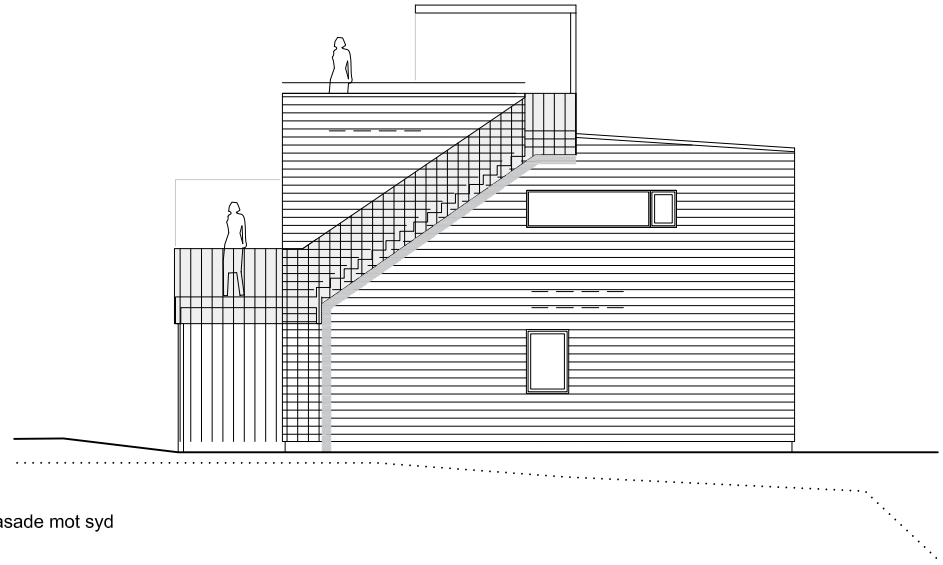
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot øst

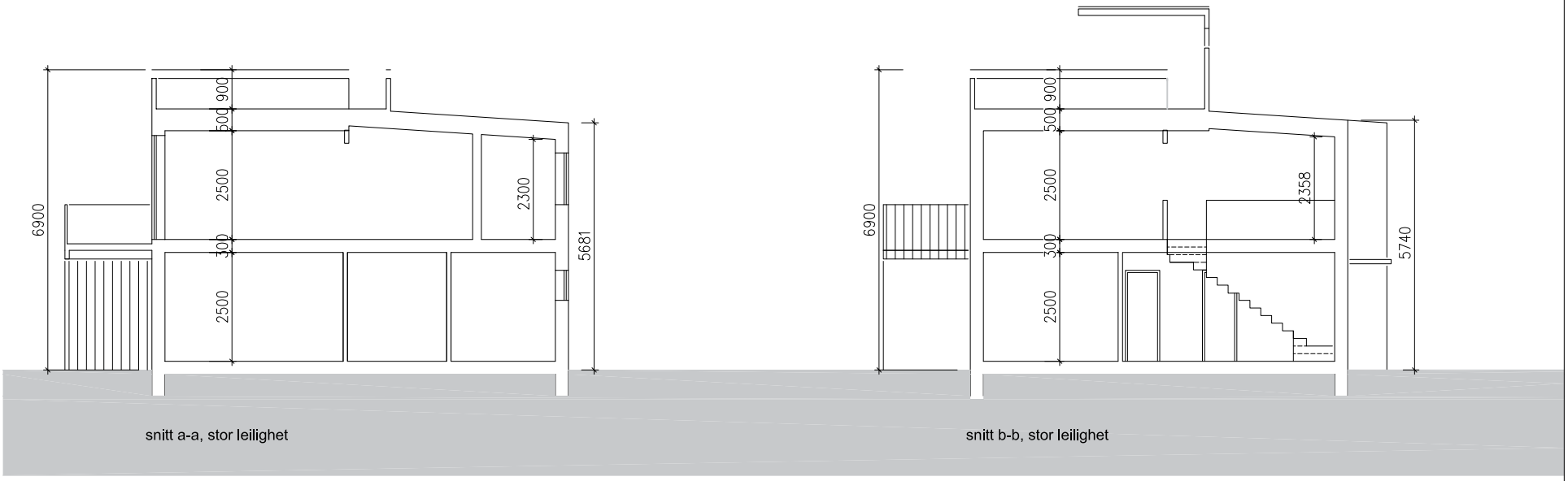


Fasade mot syd

Funksjonell AS
Tangen Senter
1450 Nesoddtangen
tel.: 67 41 55 82
e-post: post@funksjonell.no

LEILIGHETER		Dato 10.06.10	Sign lr
Tangenveien 199	gnr/bnr: 2/690	Mål 1:100	Kontr bs
Fasader hus D	søk	Tegn nr. A-33	Rev -

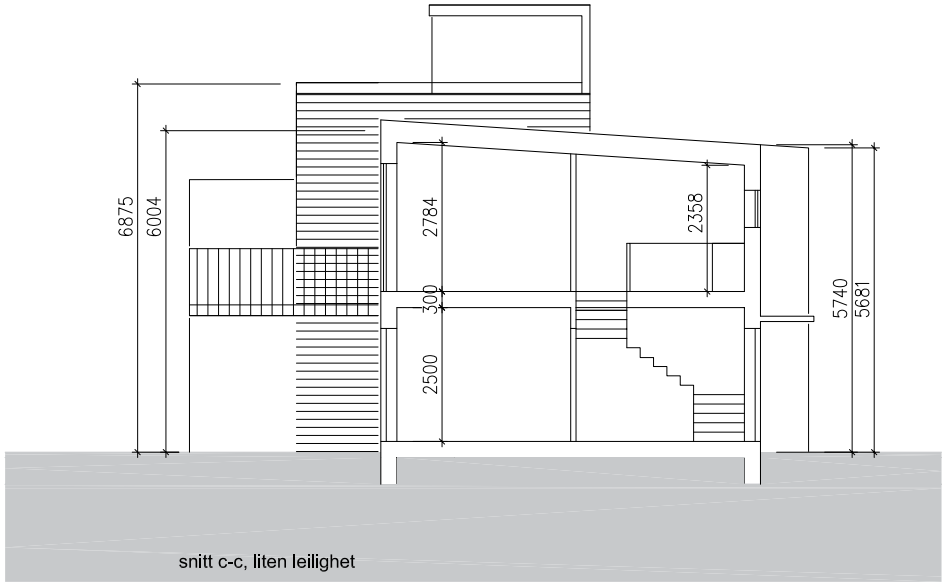
boliger - hytter - tilbygg
landsbyarkitektene as
Gml Ringeriksvei 36 telefon: 67 53 10 20
1357 Bekkestua e-post: bibbi@landsbyarkitektene.no



Funksjonell AS
Tangen Senter
1450 Nesoddtangen
tel.: 67 41 55 82
e-post: post@funksjonell.no

LEILIGHETER		Dato 10.06.10	Sign bs
Tangenveien 199	gnr/bnr:2/690	Mål 1:100	Kontr bs
Snitt a-a & b-b	søk	Tegn nr. A-20	Rev -

boliger - hytter - tilbygg
landsbyarkitektene as
Gml Ringeriksvei 36 telefon: 67 53 10 20
1357 Bekkestua e-post: bibbi@landsbyarkitektene.no



snitt c-c, liten leilighet

Funksjonell AS
Tangen Senter
1450 Nesoddtangen
tel.: 67 41 55 82
e-post: post@funksjonell.no

LEILIGHETER		Dato 10.06.10	Sign bs
Tangenveien 199	gnr/bnr:2/690	Mål 1:100	Kontr bs
Snitt c-c	søk	Tegn nr. A-21	Rev -

boliger - hytter - tilbygg
landsbyarkitektene as
Gml Ringeriksvei 36 telefon: 67 53 10 20
1357 Bekkestua e-post: bibbi@landsbyarkitektene.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 690, Seksjonsnr 13	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Oksval terrasse 40 A, gatenr 2450	**Grunnkrets:**	207	Oksval
(fra bruksenhet)	1456 Nesoddtangen	**Valgkrets:**	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.11.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	83/1 221
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 061,4 kvm
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	3212/2/690	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/690/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/2	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/3	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/4	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/5	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/6	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/7	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/8	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/9	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/10	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/11	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/12	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/13	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/14	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/15	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/16	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/690	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/690/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/2	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/3	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/4	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/5	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/6	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/7	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/8	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/9	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/10	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/11	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/12	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/13	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/14	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/15	0,0
			Mottaker	3212/2/690/0/16	0,0
Reseksjonering	Forretning:	27.06.2013	Etablert/Endret	3212/2/690	0,0
	Matrikkelført:	17.07.2013	Etablert/Endret	3212/2/690/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/16	0,0

Feilretting	Forretning:	04.11.2011	Etablert/Endret	3212/2/690	0,0
	Matrikkelført:	24.11.2011	Etablert/Endret	3212/2/690/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/14	0,0
Seksjonering	Forretning:	04.11.2011	Etablert/Endret	3212/2/690	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2011	Etablert/Endret	3212/2/690/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/690/0/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oksval terrasse 40 A	Bolig	84,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	134,0	Rammetillatelse:	28.09.2010
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	231,0	Igangset.till.:	28.09.2010
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	15.12.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	231,0	Midl. brukstil.:	09.12.2011
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	300166289			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		115,5		115,5				
H02			115,5		115,5				

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

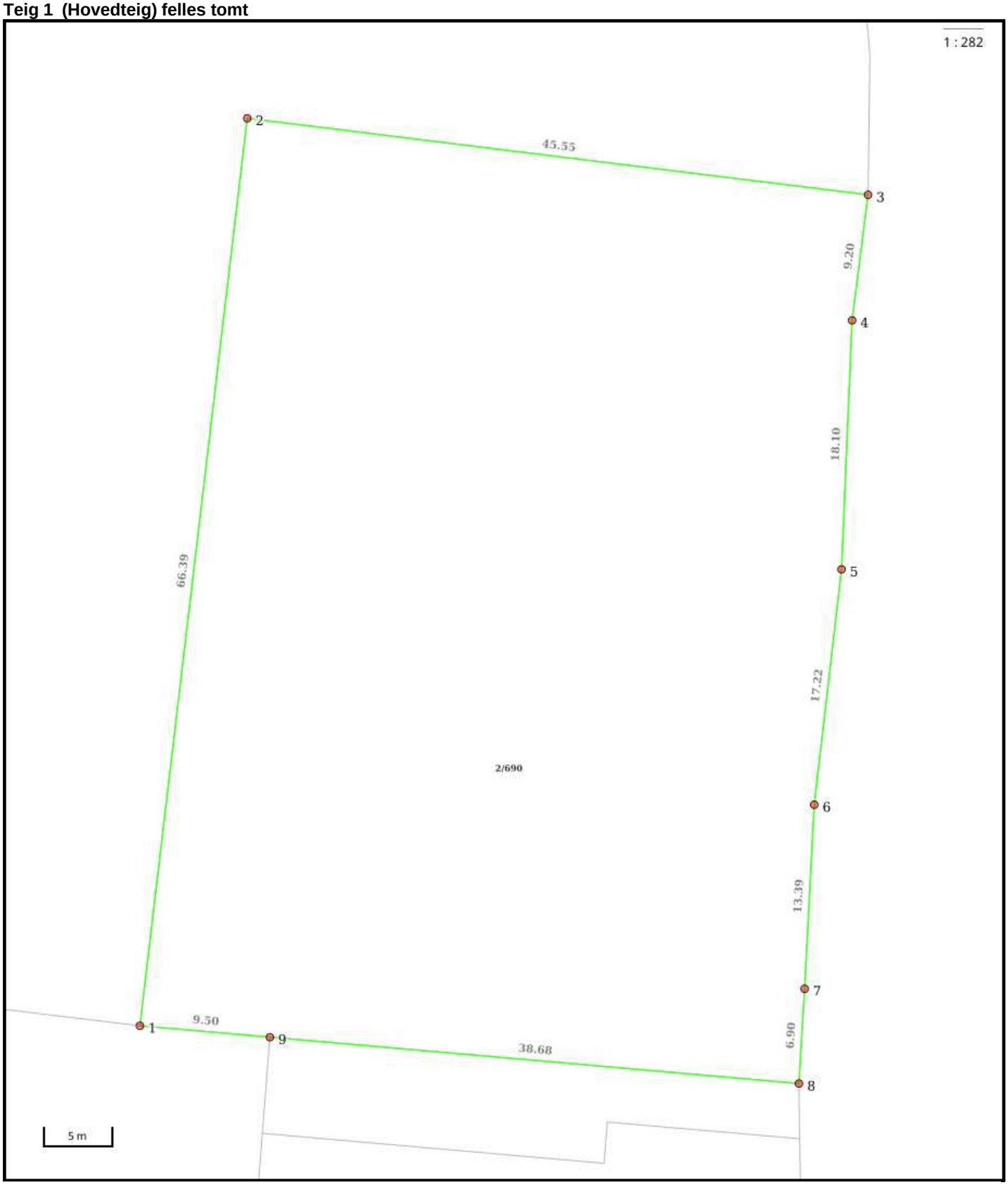
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 3 061,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 365,99	593 524,92	66,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 432,36	593 526,74	45,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 430,91	593 572,27	9,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 421,72	593 571,94	18,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 403,64	593 572,81	17,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 386,43	593 572,38	13,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 373,05	593 572,89	6,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 366,15	593 573,10	38,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 366,02	593 534,42	9,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(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.

ambita

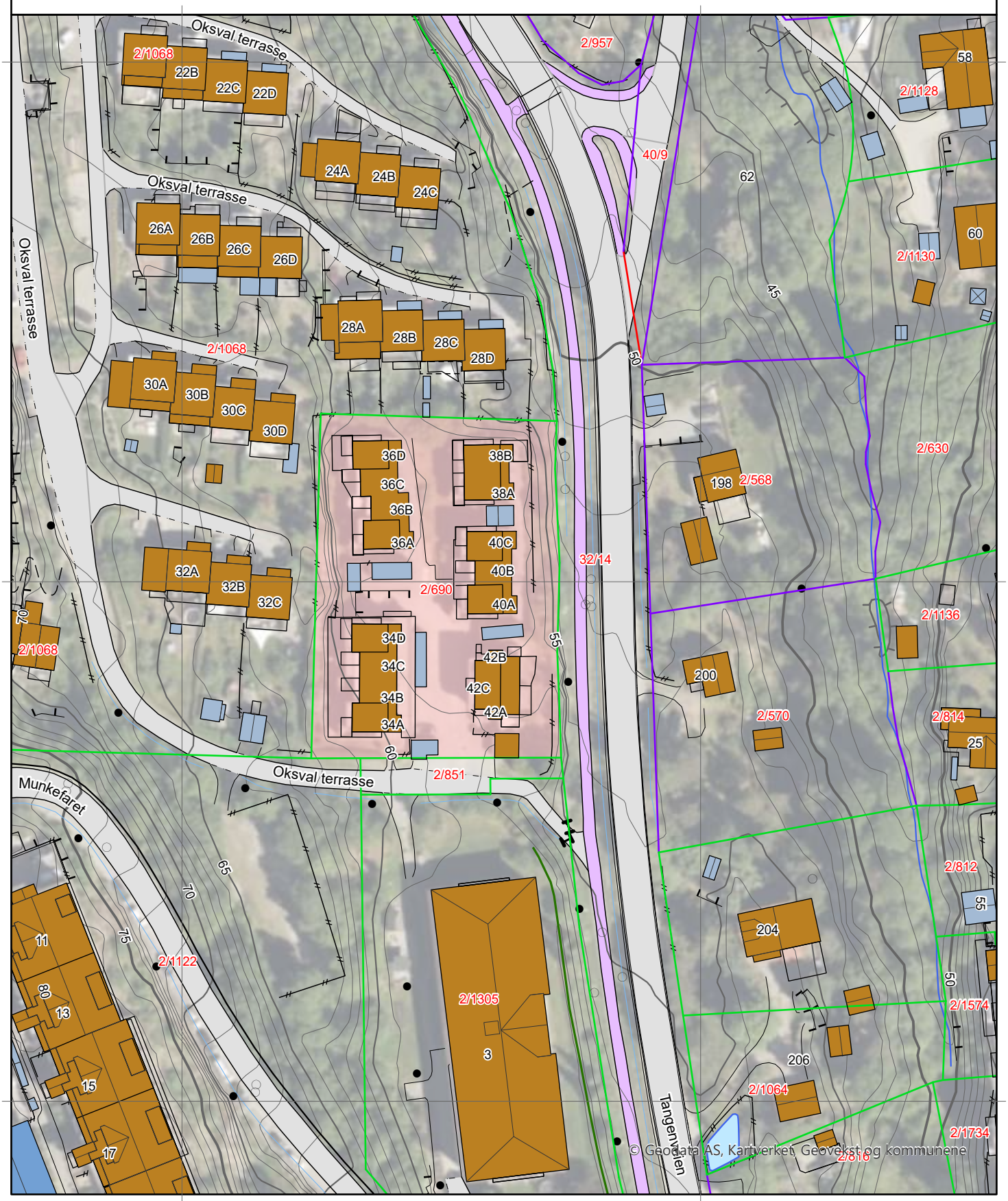
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/690/0/13

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

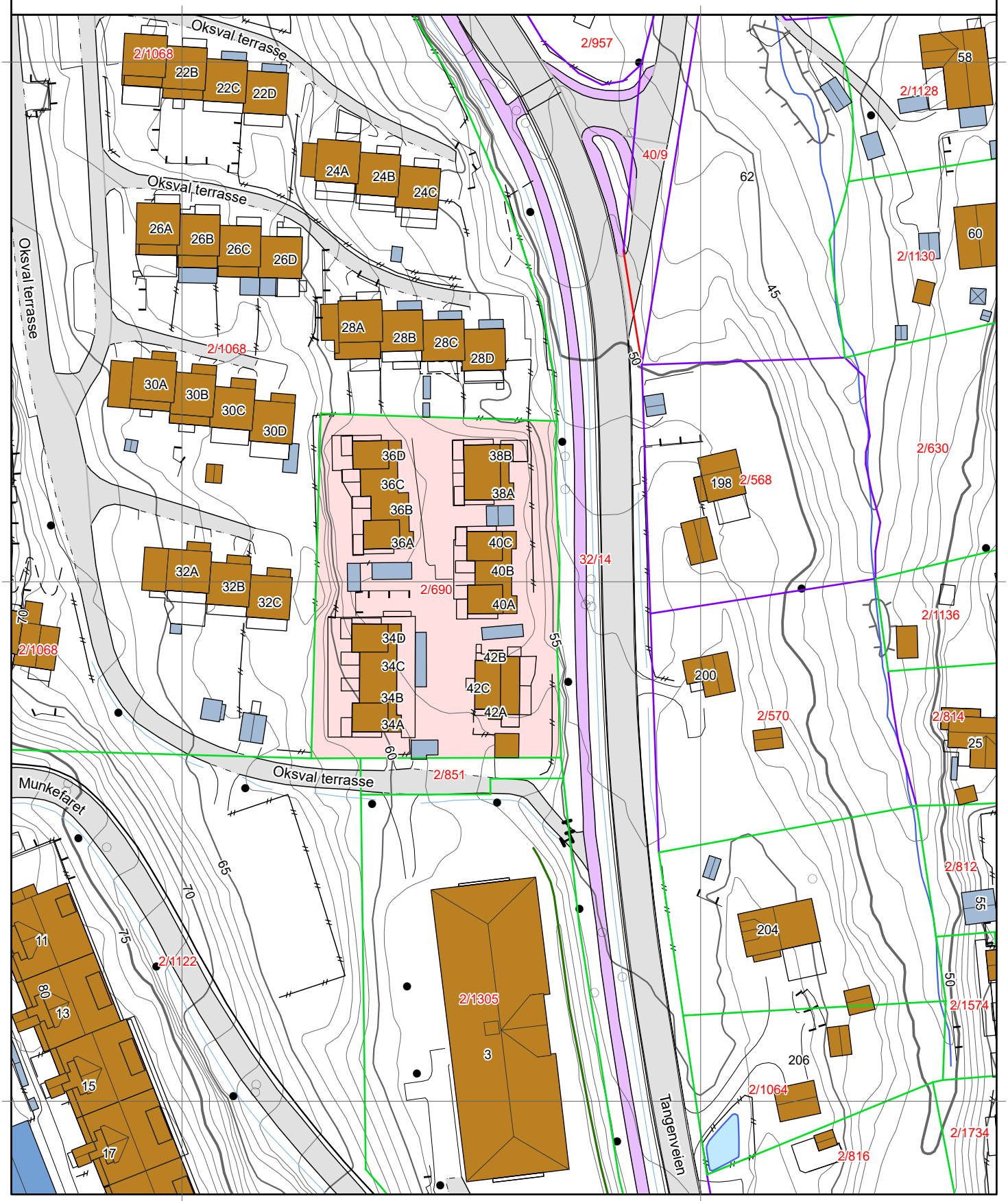
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/690/0/13

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



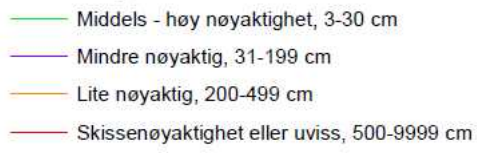
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

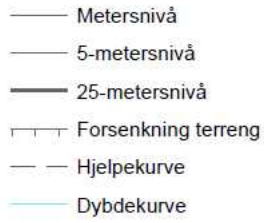


Eiendomsgrenser





Høydekurver







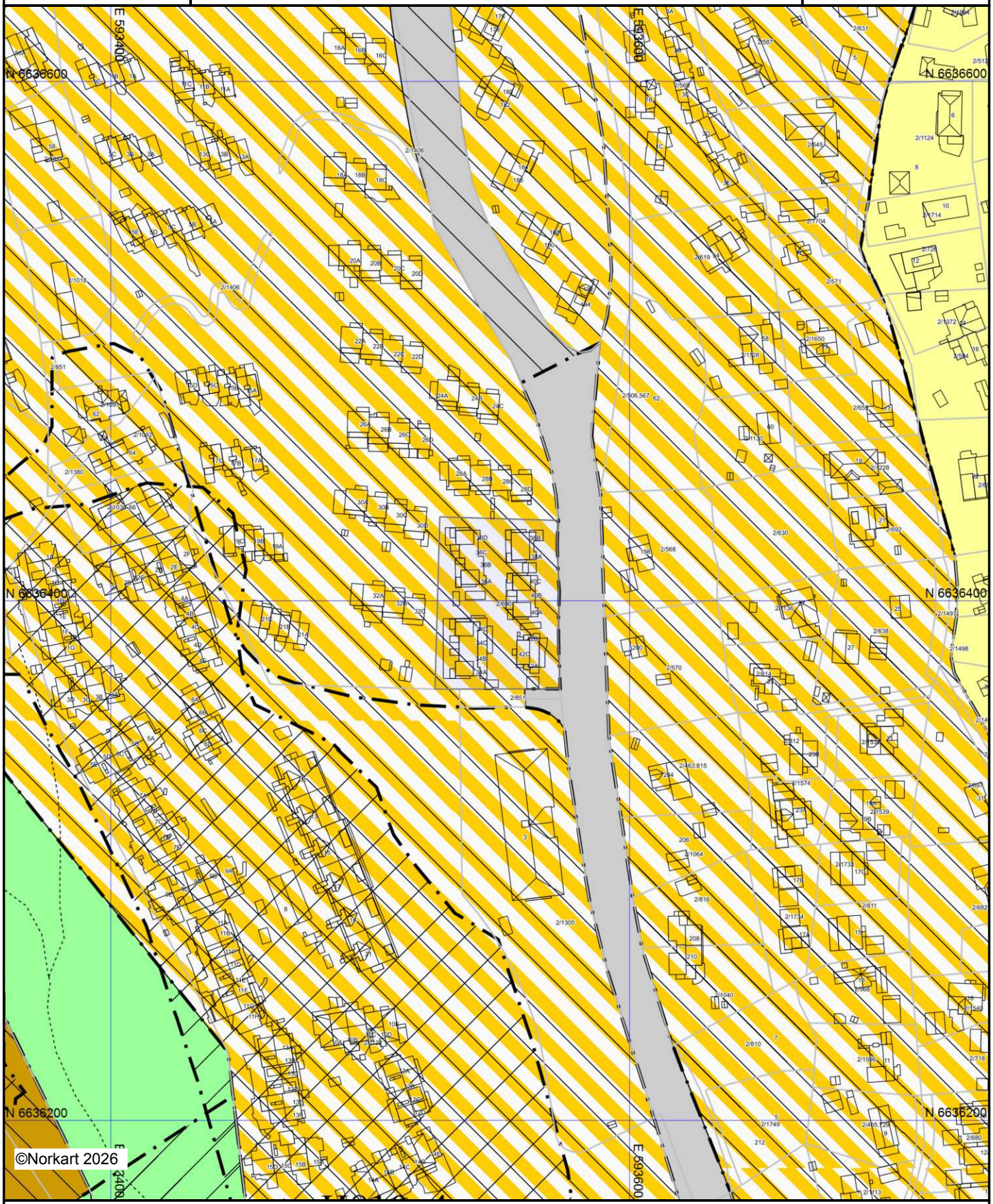
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/690/0/13
Adresse: Oksval terrasse 40A
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 - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

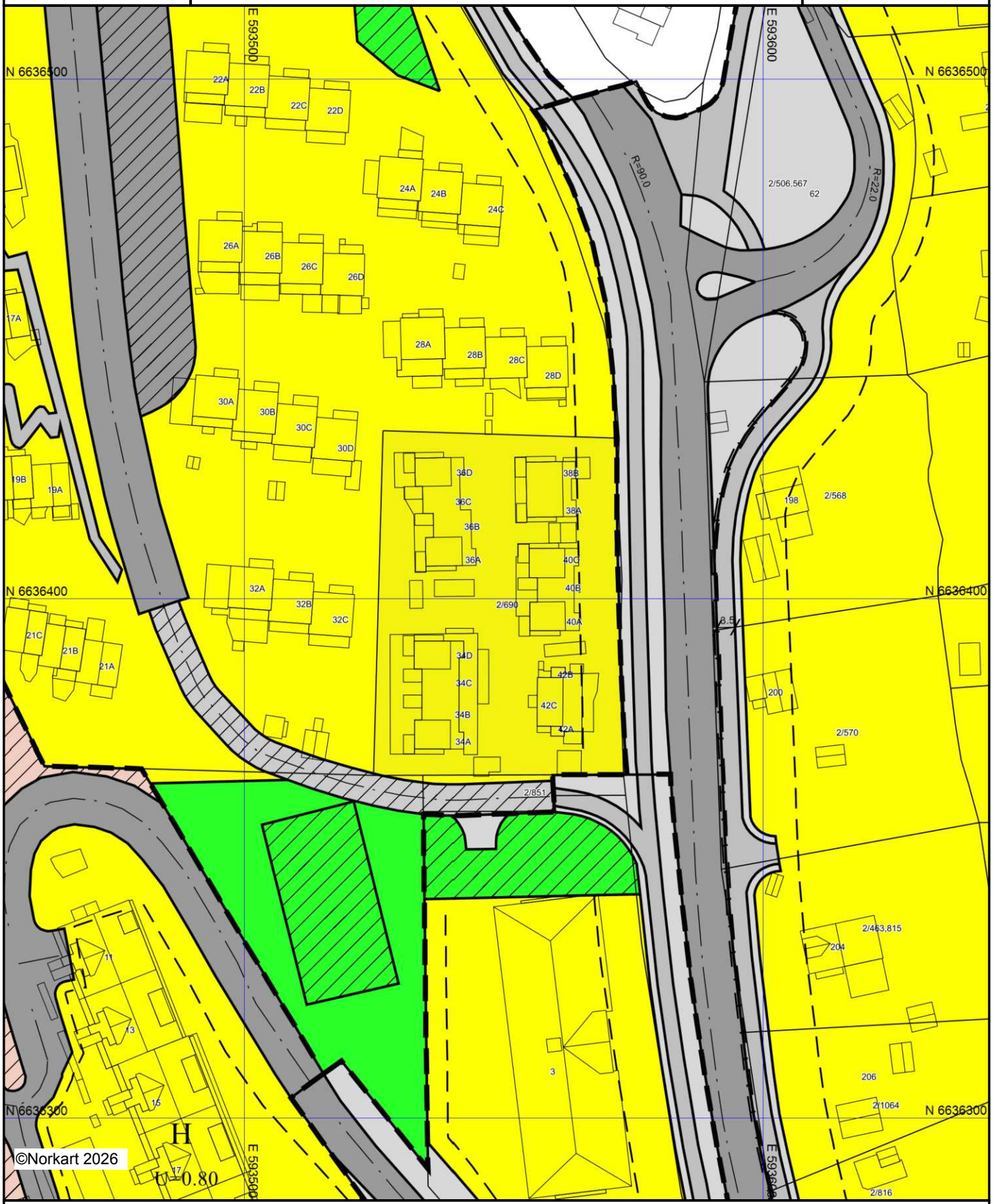
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/690/0/13
Adresse: Oksval terrasse 40A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/690/0/13
Adresse: Oksval terrasse 40A
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

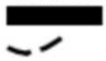
UTM-32



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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	690	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Oksval terrasse 40A, 1456 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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** 3 061 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_3 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 3 061 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19810032
Navn	OKSVAL II REV.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1043/19810032_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 043 m^2 **Formål** Boliger

Id	19850047
Navn	OKSVALVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1052/19850047_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20240235
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240237
Navn	Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20240235
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

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

Plantype	Områderegulering

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsbestemmelser "Oksval II" Nesodden kommune		Plan nr.:032	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		14.10.1981	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Oksval II. Stadfestet 14.10.81, rev. av kst 3.11.92

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Friområde
- Trafikkområder
- Fellesområder

3.

BYGGEOMRÅDER:

3.1. Generelt:

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

   Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

   Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

   Tomt er definert som det areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

   Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2. BOLIGOMRÅDER:

A. I boligområdene er det oppført boliger i rekke, terrasse (klatrehus) og lavblokker. Bygningene er plassert som vist på reguleringsplanen datert 25.03.80. Gjennomsnittshøyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m.

B. Det skal innen området avsettes 1. garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

   Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

TRAFIKKOMRÅDER:

A. I frisiktsonen ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

Reguleringsbestemmelser "Oksvalveien" Nesodden kommune		Plan nr.:047	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		29.11.1985	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Oksvalveien - Stadf. 29.11.85. Rev. av Nesodden kst. 03.11.92 og 21.11.95

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:
- byggeområder
- trafikkområder

3.

BYGGEOMRÅDER:
3.1. Generelt

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

Åpen terrasse /balkong/veranda medtas ikke i BYA.

Tomt er definert som det areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2. Boligområde A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og K.

A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje.
Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet.

I område A hvor det er avsatt areal til forretningsformål, kan tillates 1 familieleilighet.

Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 750 m2.

Tillatt bebygd areal er 15 %.

Garasjer/uthus inntil 36 m2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m.
Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25 %, skal bygning tilpasses terrenget.
Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

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

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

D. Ved deling av eiendom større enn 6 daa skal det avsettes 20 m2 areal pr. bolighus til friområde/lekeplass.

E. Ved søknad om deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedelingen skal vise felles avkjørsel og internt veisystem.

4.

TRAFIKKOMRÅDER:

A. I frisiktsonen ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/690/0/13, Oksval terrasse 40A, 1456 NESODDTANGEN

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

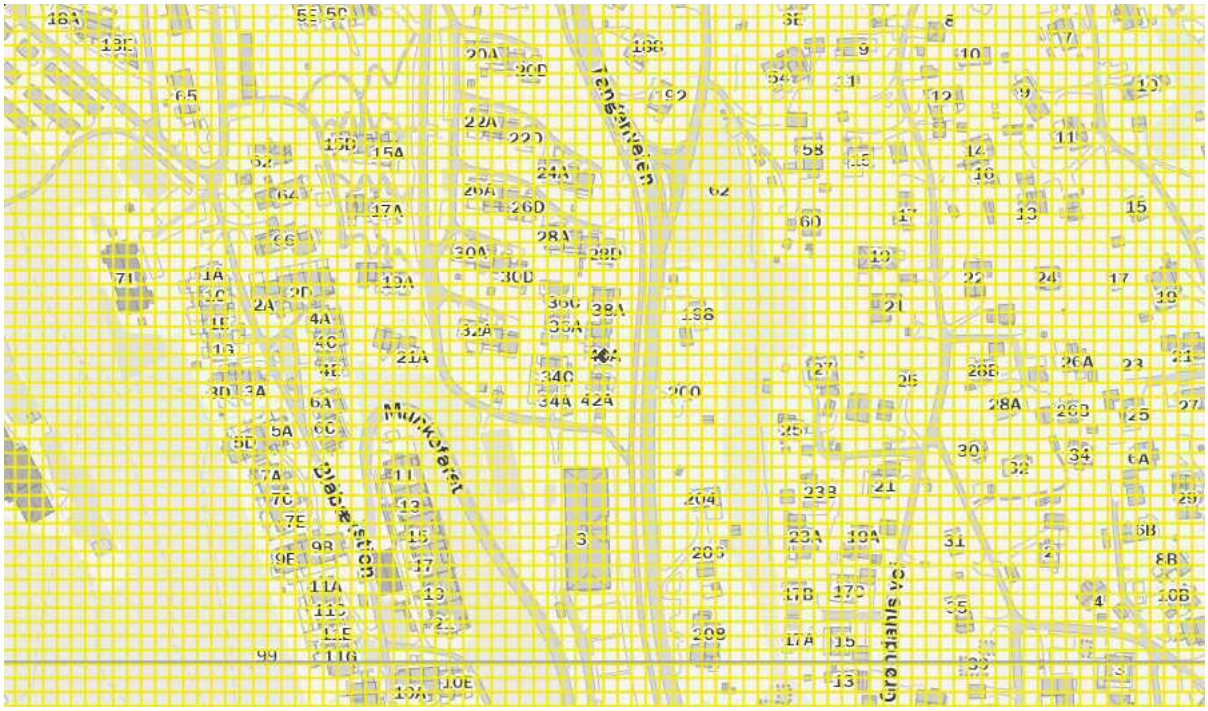
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.63 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.49 km
Kvikkleire	27.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	12.4 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.47 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

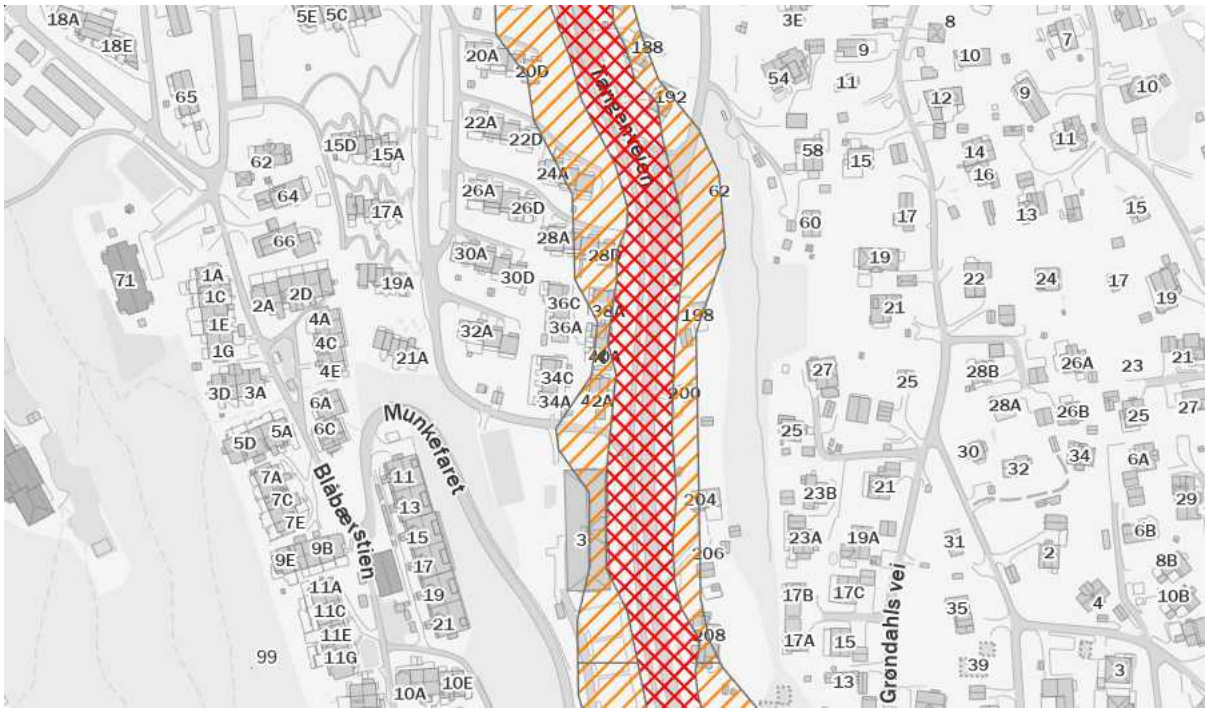
Beskrivelse

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

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:
Oksval Terrasse 40A, 1456 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 690, Snr. 13, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260260

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.
