PRIVATMEGLEREN
PARK

RØERVEIEN 233

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

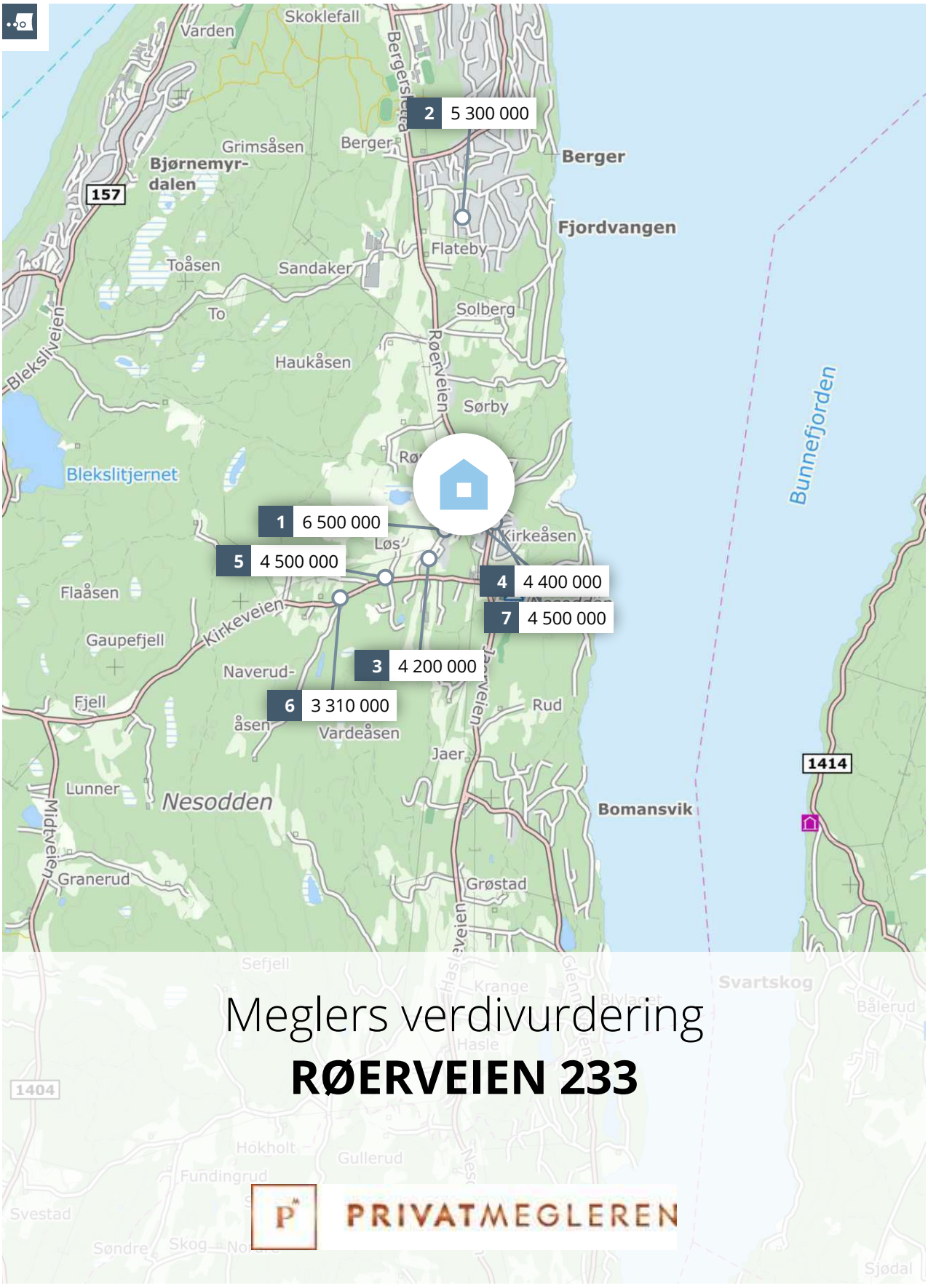
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØERVEIEN 233

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.05.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Røerveien 233, 1459 NESODDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1820

GNR 9 BNR 223 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS RØER

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	83 721
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	- m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Tomt					1 335 m²	
Byggeår					1820	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løeshagaveien 37	62 m²	1875	8 397 m²	1 sov	16.10.2023	6 000 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**104 839**
2	Sjølies vei 19	43 m²	1939	1 858 m²	1 sov	28.04.2026	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**123 256**
3	Løeshagaveien 140	47 m²	1875	1 713 m²	2 sov	18.06.2021	4 000 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**89 362**
4	Løeshagaveien 10	88 m²	1910	1 680 m²	2 sov	22.11.2017	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**50 000**
5	Kirkeveien 67	61 m²	1920	1 239 m²	2 sov	16.06.2025	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**73 770**
6	Kirkeveien 103	43 m²	1920	990 m²	1 sov	10.05.2021	3 150 000	**3 310 000**	0	3 310 000	**76 977**
7	Kirkeåsveien 8	159 m²	1964	1 435 m²	3 sov	14.08.2018	4 550 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**28 302**

Vurdering laget for salg.

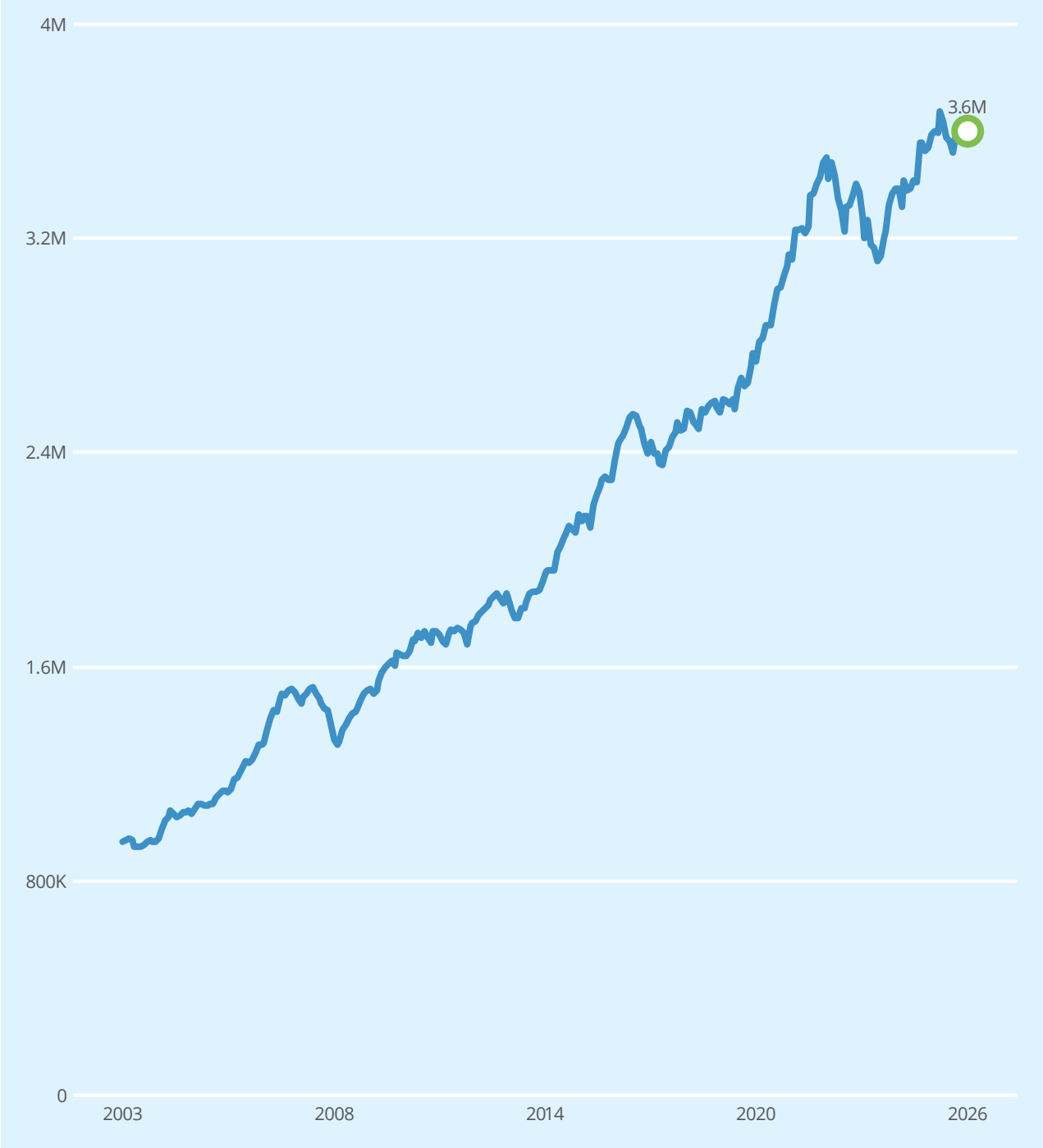
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1459 NESODDEN nå

7
eneboliger til salgs

11.0M
10.7M
10 264 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Eneboliger solgt i 1459 NESODDEN siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

11.0M
10.8M
10 532 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10 364 000 Salgspris i snitt
10.2M
10.0M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 721 Røerveien 233 Totalpris 3 600 000

68 613 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

58 481 NESODDEN kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Røerveien 233 , 1459 NESODDEN

NESODDEN kommune

gnr. 9, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22769-1009 **Referansenummer:** CL4617

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

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Harald Brobakk

Harald.Brobakk@BEAeiendom.no

451 03 391

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Eldre enebolig med opplyst byggeår ca. 1820 og tilbygg fra ca. 1960. Boligen har enkel standard. Det er registrert skjevheter i gulv, svai i tak og bjelker, lav takhøyde i innredet loft og flere bygningsdeler med alder og slitasje. Innredet loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning, dagslys og takhøyde. Krypkjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette gir usikkerhet rundt gulvkonstruksjon, fukt, råte, ventilasjon og skadedyr. Utvendig er det fuktbelastning mot grunnmur og kledning. Terreng og vegetasjon ligger tett på bygningen. Badet er eldre med vinylbelegg og dusjkabinett. Alder og utførelse gir økt risiko for svekket tetthet. Vindu på bad har synlige fuktmerker. Kjøkkenet fungerer, men har eldre standard og behov for modernisering. Det er opplyst privat brønn og registrert partikler i forbruksvann. Elektrisk anlegg har varierende alder og mangler dokumentasjon. Uthuset er eldre og enkelt med slitasje og vedlikeholdsbehov. Innredet rom i uthus er ikke dokumentert som godkjent oppholdsrom.

Enebolig - Byggeår: 1820

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har eldre utvendige konstruksjoner med noe vedlikeholdsbehov. Tak av aluminiumsplater. Kledning, vinduer og dører har alder og slitasje. Terreng og vegetasjon ligger tett på bygningen flere steder. Dette gir økt fuktbelastning mot kledning, sokkel og grunnmur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen eldre overflater og enkel standard. Det er registrert skjevheter i gulv og synlig svai i tak og bjelker. Innredet loft har lav takhøyde og tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning, dagslys og takhøyde. Krypkjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

VÅTROM Gå til side

Badet er eldre og enkelt utført. Det har vinylbelegg på gulv, dusjkabinett og vindu i fuktutsatt sone. Det er synlig oppbrett av belegget langs deler av vegg. Terskel og tilslutning mot sluk fremstår som usikre punkter. Alder og utførelse gir økt risiko for svekket tetthet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fungerer, men har eldre standard og behov for modernisering. Innredningen har bruksslitasje. Det er registrert skjevheter i gulv. Vannopplegg under vask er enkelt utført. Kjøkkenet har ikke lekkasjestopper eller komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner omfatter privat brønn, privat avløpsløsning med tett tank, varmtvannstank, trykktank og elektrisk anlegg. Det er registrert partikler i forbruksvann. Vannkvalitet er ikke dokumentert. Privat avløpsanlegg og tett tank er ikke funksjonskontrollert. Elektrisk anlegg har varierende alder og mangler komplett dokumentasjon. Det er registrert synlige og løse ledninger samt åpne arbeider på kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten har vegetasjon og terreng tett mot bygningen flere steder. Dette gir økt fuktbelastning mot kledning, sokkel og grunnmur. Krypkjeller var ikke tilgjengelig. Tinglyste rettigheter for vei og privat avløp er registrert. Juridisk innhold og ansvar er ikke vurdert av takstingeniør.

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

Det er registrert usikre forhold knyttet til vannkvalitet, mulig skadedyraktivitet og elektrisk anlegg uten komplett dokumentasjon. Det er også synlige og løse ledninger samt åpne arbeider på kjøkken. Lav takhøyde i innredet loft gir bruksmessige begrensninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

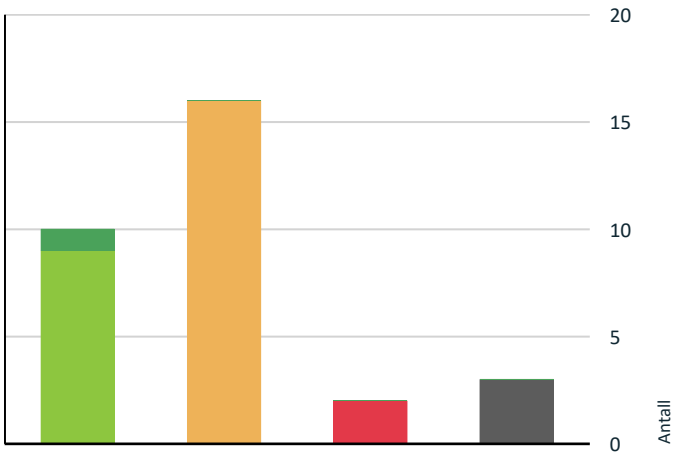
- Det foreligger ikke tegninger

Annet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

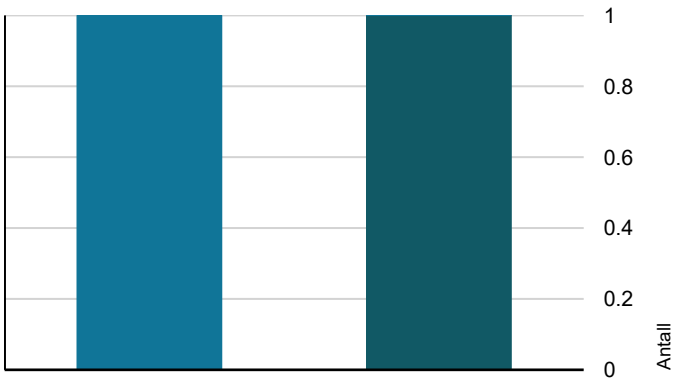
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1820

Kommentar
Byggeår er opplyst til ca. 1820.
Tilbygg er opplyst fra ca. 1960.
Opplysningene er eieropplysninger

Anvendelse

Standard
Boligen fremstår som eldre bygg med varierende standard og flere aldersforhold som bør hensynstas. Det er registrert skjevheter i gulv og tak. Det er utført varierende arbeider på bygget over tid

Vedlikehold
Det må påregnes vesentlig vedlikehold, nærmere undersøkelser og oppgraderinger. Særlig gjelder dette krypkjeller/gulvkonstruksjon, utvendig kledning, bad, elektrisk anlegg. Vannforsyning fra privat brønn med usikker vannkvalitet. Avløpsanlegg med septiktank. Tilhørende uthus på tomten.

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Eier opplyser om at det er bygget entre, bod og bad som del av tilbygg i 1960

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takflater, takrenner og beslag fremstår eldre, og vurderingen er begrenset fra bakkenivå. Innvendig er det registrert svai/nedbøyning i tak-/bjelkeflater, omtalt under takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Taktekking, undertak, renner og beslag bør kontrolleres nærmere av fagkyndig ved behov, særlig før større vedlikehold/oppgradering.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, renner og beslag er visuelt vurdert fra bakkenivå/fotodokumentasjon.

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasader fremstår med stående trekledning av eldre dato. Tilbygg er opplyst fra ca. 1960.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe fukt-/råteutsatte kan forekomme. Ingen lufting i bunn av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Lokale utbedringer på bord og etablering av lufting bak kledning anbefales.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon/loft er vurdert visuelt i tilgjengelige områder og ut fra innvendige observasjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer er visuelt kontrollert. Flere vinduer fremstår som eldre trevinduer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert malingsslitasje, avflassing og fukt-/vedlikeholdsutsatte karmer/rammer. På bad er det vindu i våtromssone med kondens/fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes/kontrolleres nærmere. Fuktutsatte vinduer, særlig i våtrom, bør vurderes for utbedring/oppgradering.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendige rom fremstår med eldre tregulv, panelte/malte vegger og himlinger, synlige bjelker og varierende alder/standard.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter i gulv og takflater. Møblering/lagring og pågående arbeid begrenset inspeksjonen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må vedlikeholdes/oppgraderes etter behov. Skjevheter og svai bør vurderes sammen med konstruksjonen av bygningen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv mot grunn er visuelt vurdert i tilgjengelige rom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert svai/skjevheter i gulv, herunder ca. 30 mm fall over ca. 2 meter på kjøkken. Det er også opplyst betydelig kalde gulv flere steder. Krypkjeller var ikke tilgjengelig for kontroll for videre undersøkelse av kalde deler av gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere kontroll av gulvkonstruksjon og krypkjeller anbefales. Høy sannynlighet for skjulte feil.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er registrert ildsted/ovn på plan 2. Det er opplyst at ett element inne i ovnen har sprukket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Funksjon, pipe/ildsted og dokumentasjon er ikke nærmere kontrollert. Defekt element er opplyst.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Pipe/ildsted/ovn bør kontrolleres av feier eller kompetent fagperson før bruk dersom status er uklar.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er ikke registrert som egen kontrollert bygningsdel i foreliggende grunnlag.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og kontrollere krypkjeller/gulvkonstruksjon for fukt, råte, ventilasjon, isolering og skadedyr.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapp til øvre etasje. Takhøyden er for lav for måleverdig areal.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Lav takhøyde/eldre utførelse gir bruksmessige begrensninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet bør hensyntas ved bruk. Utbedring vurderes ved oppgradering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hvitmalt innerdør fra entre til kjøkken. Dør mellom til bad, oppholdsrom og bod mangler

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler etablering av innerdører

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst at sovealkove ble etablert på 1990-tallet. Oppholdsrommet møter ikke krav om rømning, sollys eller takhøyde.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet er innredet som soverom/oppholdsrom. Etasjen har ikke måleverdig areal og tilfredstiller ikke dagens standard til rømning, sollys eller takhøyde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det ikke å bruke innredet loft til annet enn lagring.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst å være ca. 20 år gammelt. Dusjkabinett er opplyst ca. 7 år gammelt. Våtrommet har belegg på gulv uten oppbrett på terskel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Alder og begrenset dokumentasjon gir risiko/usikkerhet. Vindu i våtromssone har registrert fukt/kondens.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet har vinylbelegg på gulv, og det er synlig oppbrett av belegget langs deler av vegg. Avslutning ved terskel og døråpning fremstår imidlertid som et usikkert og svakt punkt. Korrekt tetthet ved terskel samt tilslutning mot sluk og klemring er ikke verifisert.
Alder tilsier at våtrommet er i en periode hvor økt risiko for svekket tetthet og behov for oppgradering må forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Alder og stand på badet tilsier at det behov for oppgradering

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler renovering av bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er opplyst ca. 15 år gammelt. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter, benkeplate, platetopp/komfyr, ventilator og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Funksjonibelt kjøkken med oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøl, frys og komfyr. Forskjellig utførelse på benkeplate. Svelling i bunnplate under vask observert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefales utbedring av svelling i plate under vask. Oppgradering av kjøkken for å møte dagens standard kan vurderes. Lekkasjestopper og komfyrvakt anbefales etablert.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator/avtrekkshette er visuelt kontrollert. Ingen særskilte avvik er registrert utover normal kontroll av funksjon/vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning er opplyst å være privat brønn, ca. 100 m dyp og ca. 35 år gammel. Synlige vanninstallasjoner er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 1991 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er opplyst/registrert partikler i forbruksvann. Dette kan skade vannrør og forkorte levetiden. Matlaging, drikkevann og klesvask kan også være utfordrende med partikler i vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales bedre anlegg for å filtrere vannet for å beskytte innvendige rør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2001 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har mekanisk avtrekk/ventil. Kjøkken har avtrekksventilator.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykk-/ekspansjonstank er opplyst å være ca.20 år gammel. Privat brønn/vannforsyning er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er opplyst å være ca. 20 år gammel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

TG IU 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 er ikke elektrofaglig kontrollert. Sikringsskap har automatsikringer/jordfeilautomater og overspenningsvern. Kursfortegnelse foreligger i skap. I egenerklæring opplyser eier at sist kjente arbeid på el-anlegget ble utført for ca. 20 år siden av Elektrogutta AS. Dokumentasjon og samsvarserklæringer er ikke fremlagt eller verifisert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at det ikke er utført dreneringsarbeider, og at eier ikke kjenner til problemer med drenering/fukt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er likevel registrert flere fuktbelastende forhold utvendig, herunder vegetasjon/terreng tett på konstruksjoner, fuktpreg/mose ved sokkel og eldre bygningsdeler nær terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Drenering/fuktsikring bør vurderes videre sammen med krypkjeller/gulvkonstruksjon og eventuelle fuktmålinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert mose/fuktpreg/misfarging og fuktbelastende terreng/vegetasjon/plastduk nær grunnmur/fasade. Krypkjeller/gulvkonstruksjon er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

Grunnmur/sokkel og overgang mot gulvkonstruksjon bør kontrolleres nærmere for fukt/råte/skadedyr, særlig dersom inspeksjonsmulighet etableres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold er vurdert visuelt rundt bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløpsløsning iht. opplysninger/fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Det er opplyst/registrert partikler i vannet. Vannprøver ikke fremlagt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vann- og avløpsanlegg bør kontrolleres nærmere, inkludert brønn, ledninger, pumpe/filter og privat avløp. Det må påregnes utbedringer for filtrering og vannprøve for kvaliteten.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er registrert ett uthus på tomten. Uthuset fremstår som en enkel eldre uthusbygning med flere lager-/bodrom og utedo. Ett rom er innredet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Uthuset har alder, slitasje, lagring og begrenset inspeksjon. Innredet rom i uthus er ikke dokumentert som godkjent oppholdsrom/varig opphold. Uthusareal er grovt beregnet og må kvalitetssikres. Utedo med ny dør, kledning og tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uthusets tilstand og lovlig/godkjent bruk bør avklares ved planlagt bruk/oppgradering. Rommet bør ikke omtales som godkjent oppholdsrom uten dokumentasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert indikasjoner på mulig skadedyraktivitet, usikker vannkvalitet/partikler i forbruksvann, varierende elektrisk anlegg uten fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Skadedyrfirma, vannprøve/vannbehandlingskontroll, el-kontroll og våtromskontroll anbefales.

Bygninger på eiendommen

Annet



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Eldre, uisolert bygg av enkel utførelse. Ett rom innredet.

Vedlikehold
Krever betydelig vedlikehold for å møte dagens standard.

Beskrivelse
Uthus

Det er registrert ett uthus på eiendommen. Areal på ca. 43 m², fordelt på 4 bod-/lagerrom og en mindre utedo-/tilbyggsdel. Arealet må anses som omtrentlig og bør kvalitetssikres mot endelig oppmåling.

Uthuset fremstår som en eldre, enkel sekundærbygning med stående trekledning, taktekking av takstein/taktegl, flere dører/porter og enkel konstruksjonsmessig utførelse. Bygningen har gjennomgående enkel standard og bærer preg av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

Innvendig består bygningen hovedsakelig av bod-/lagerrom med åpne konstruksjoner, eldre treverk, tegl-/murpartier og varierende gulv/overflater. Ett rom er enkelt innredet med malt panel, vinduer, tregulv og enkel elektrisk installasjon/oppvarming. Dette bør omtales som innredet rom i uthus, ikke som godkjent oppholdsrom/varig opphold uten dokumentasjon.

Tilstanden er kun vurdert visuelt og inspeksjonen var begrenset av lagring. Det må påregnes vedlikehold og nærmere kontroll dersom uthuset skal brukes eller oppgraderes videre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

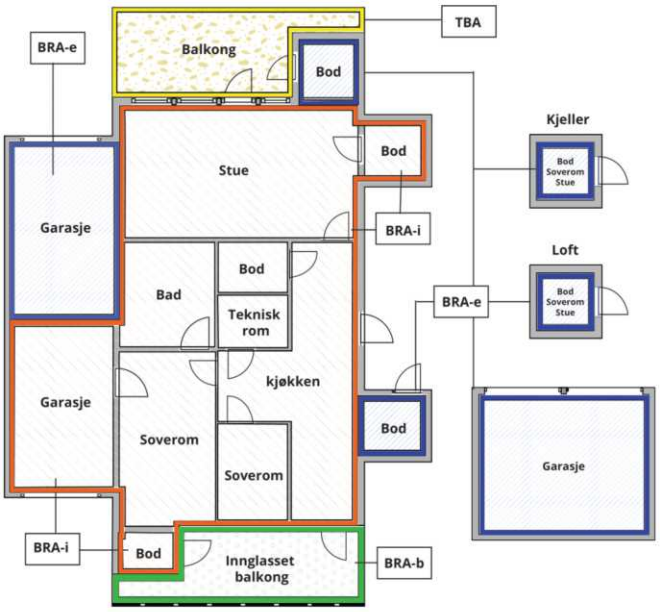
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	43			43	4
SUM	**43**				**4**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varierende vedlikehold gjort på boligen. Ingen dokumentasjon på arbeider foreligger på befaringsdagen.

Annet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Innredet rom fremstår som oppholdsrom. Det er ikke godkjent søknad om dette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Harald Brobakk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	9	223		0	1335.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Røerveien 233

Hjemmelshaver
Røer Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Røerveien 233, 1459 Nesodden, i et landlig, men etablert område på Nesodden. Eiendommen fremstår med eldre bolig og tilhørende uthus og utearealer.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via eksisterende vei. Det foreligger tinglyst veirett for ny parsell gnr. 9 bnr. 223 over gnr. 9 bnr. 1, med egen avtale om vedlikehold og snøbrøyting opplyst i dokumentasjon. Juridiske forhold er ikke vurdert utover fremlagt dokumentasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat brønn, opplyst ca. 100 m dyp og ca. 25 år gammel. Det er opplyst av eier om partikler i forbruksvann. Vannkvalitet og funksjon er ikke kontrollert av takstingeniør. Vannprøve, kontroll av brønn/pumpe/filter og eventuell vannbehandling anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning/septiktank iht. tinglyst rettighet. Tilstand, plassering, kapasitet, godkjenning, service/tømming og vedlikeholdsstatus er ikke kontrollert av takstingeniør. Dokumentasjon bør innhentes.

Regulering

Reguleringsmessige forhold, planstatus, byggegrenser, godkjente tegninger og eventuelle kommunale pålegg er ikke nærmere kontrollert av takstingeniør. For fullstendige opplysninger vises det til Nesodden kommune, grunnbok og kommunale opplysninger.

Om tomten

Tomten fremstår med eldre bolig, uthus, hage og vegetasjon tett på konstruksjoner enkelte steder. Terreng, vegetasjon, plastduk og organisk materiale tett inntil bygningen. Tiltak med duk er gjort for å hindre vegetasjon for tett på bygget.

Tinglyste/andre forhold

Fremlagt dokumentasjon viser tinglyste rettigheter knyttet til veirett og rett til avløpsledning/tett tank på gnr. 9 bnr. 1 for eiendommen gnr. 9 bnr. 223. Tinglyste forhold, servitutter, heftelser og juridiske konsekvenser er ikke fullstendig vurdert av takstingeniør. Kjøper/rekvirent bør gjennomgå grunnbok og kommunale opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	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 bygger på visuell befaring av tilgjengelige arealer, opplysninger fra eier/bruker og fremlagt dokumentasjon. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremsto på befaringsdagen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260278
Addresse	Rørveien 233		
Postnr.	1459	Sted	NESODDEN
Selgers navn	Mathias Røer		

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?

1800

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Dette har vært en utleiebolig i århundrer

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Boligen har egen borehull-vannforsyning og septiktank. Boligen har eget kloakksystem/slamavskiller.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ildstedet trengs å skiftes.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byggingen er gammel og vil ha noe skjevheter.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Det ble etablert en sovealkove i huset for ca 30 årsiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble gjort av en håndverker engasjerte av leietaker for ca 30 år siden.

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

☑ 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

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

Sist gang det ble utført arbeid på det elektriske anlegget er for ca 20 år siden av Elektrogutta AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektrogutta AS. Det er så lenge siden at de dokumentene finner vi ikke.

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

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er så gammel at forekomst av mus vil skje.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Det er montert en platting mellom hovedhus og stall. Dette er bekostet av leietaker og utført av håndverker engasjert av leietaker.

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Selger har aldri bodd i boligen. Den har vært utleid helt siden den ble bygget.

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 18.05.2026

Signert av *Mathias Røer*

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Røerveien 233

SKOLER

Jaer skole (1-7 kl.) 88 elever, 7 klasser	4 min 2.5 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	3 min 3 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	5 min 4 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	9 min 5.7 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	10 min 8.3 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 3.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	18 min 15.1 km

SPORT

Berger skole	3 min
Jaer	3 min
Energihuset Treningssenter	10 min
Orange Studio	15 min

VARER/TJENESTER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Lovisenlund Linje 560, 560N, 561, 565	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	27 min 23.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 16 barn	11 min 1 km
Bergerkollektivet barnehage (1-5 å... 14 barn	3 min 2.8 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 2.9 km

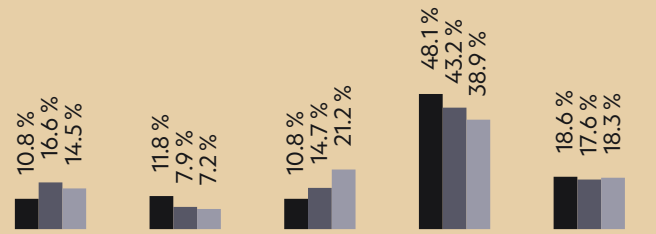
DAGLIGVARE

Kiwi Kirkekrysset	10 min
Coop Extra Nesoddtangen	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

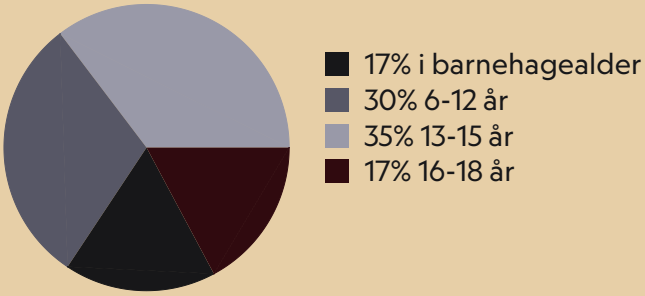
Kiwi Kirkekrysset	10 min
Coop Extra Nesoddtangen	5 min

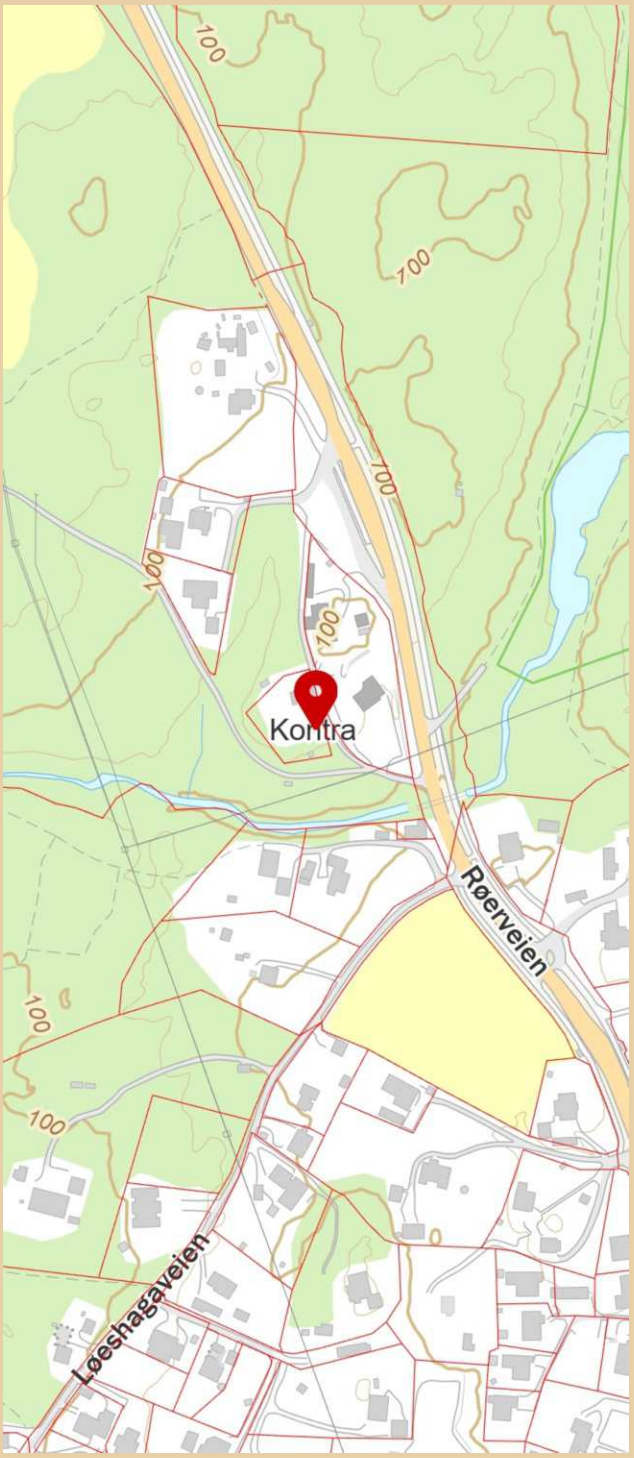
ALDERSFORDELING



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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





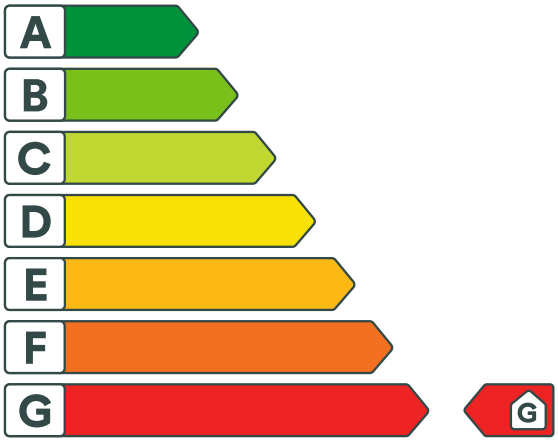
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Røerveien 233, 1459 NESODDEN**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298330**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140101818**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **223**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **583,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **588,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 184 kWh**

Røerveien 233, 1459 NESODDEN

Detaljering

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

Røerveien 233, 1459 NESODDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Nesodden kommune

Utskriftsdato: 19.05.2026

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Røerveien 233, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2019

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**
Tilsyn Avløpsanlegg	1 964,00 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Feiegebyr per pipe	287,00 kr
Tømming slamtank	1 224,00 kr
Grunnpris tømming	1 823,00 kr
Helårsrenovasjon NK	3 820,00 kr
Sum	**9 405,00 kr**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røerveien 233, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

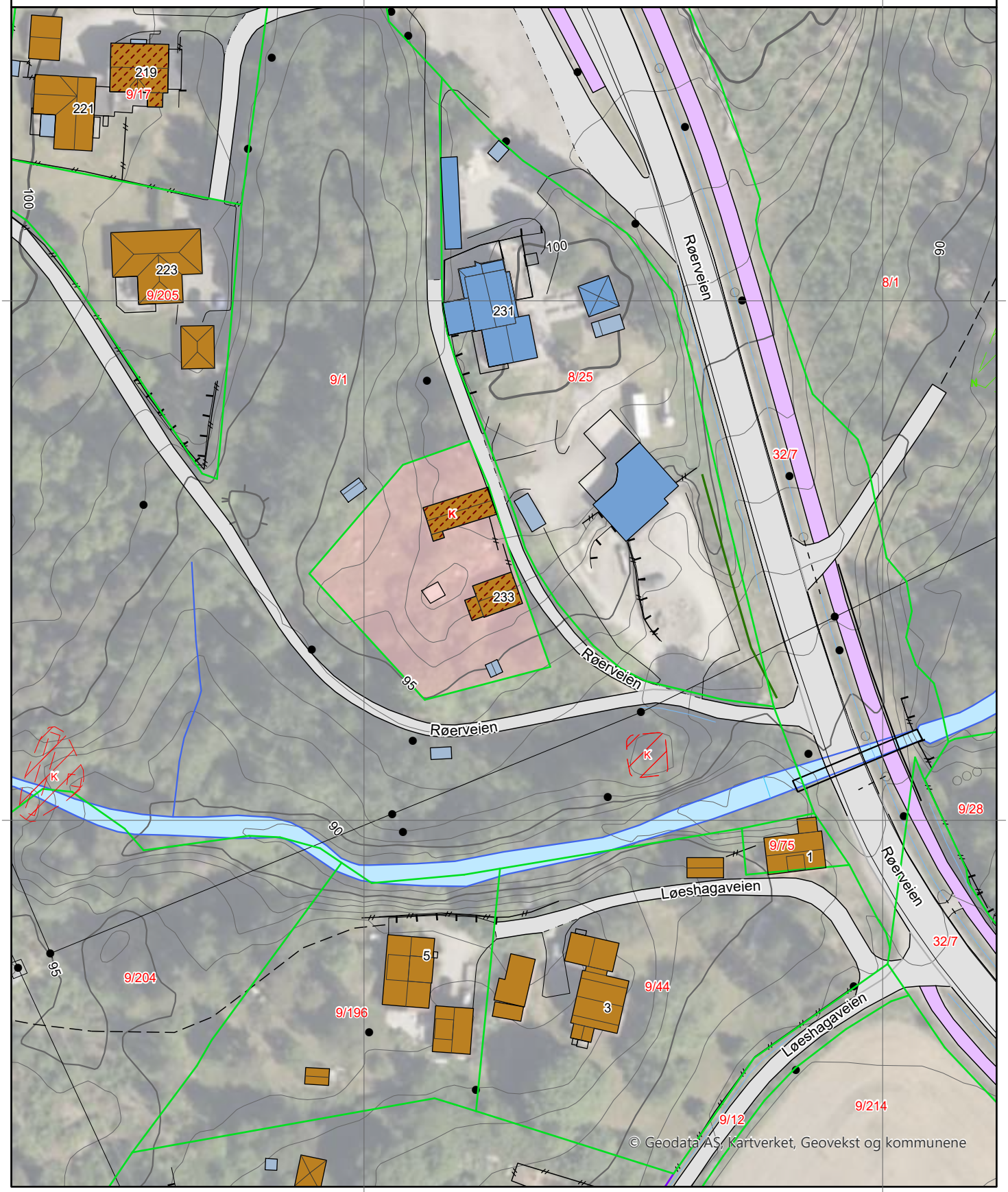
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/9/223/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2026



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

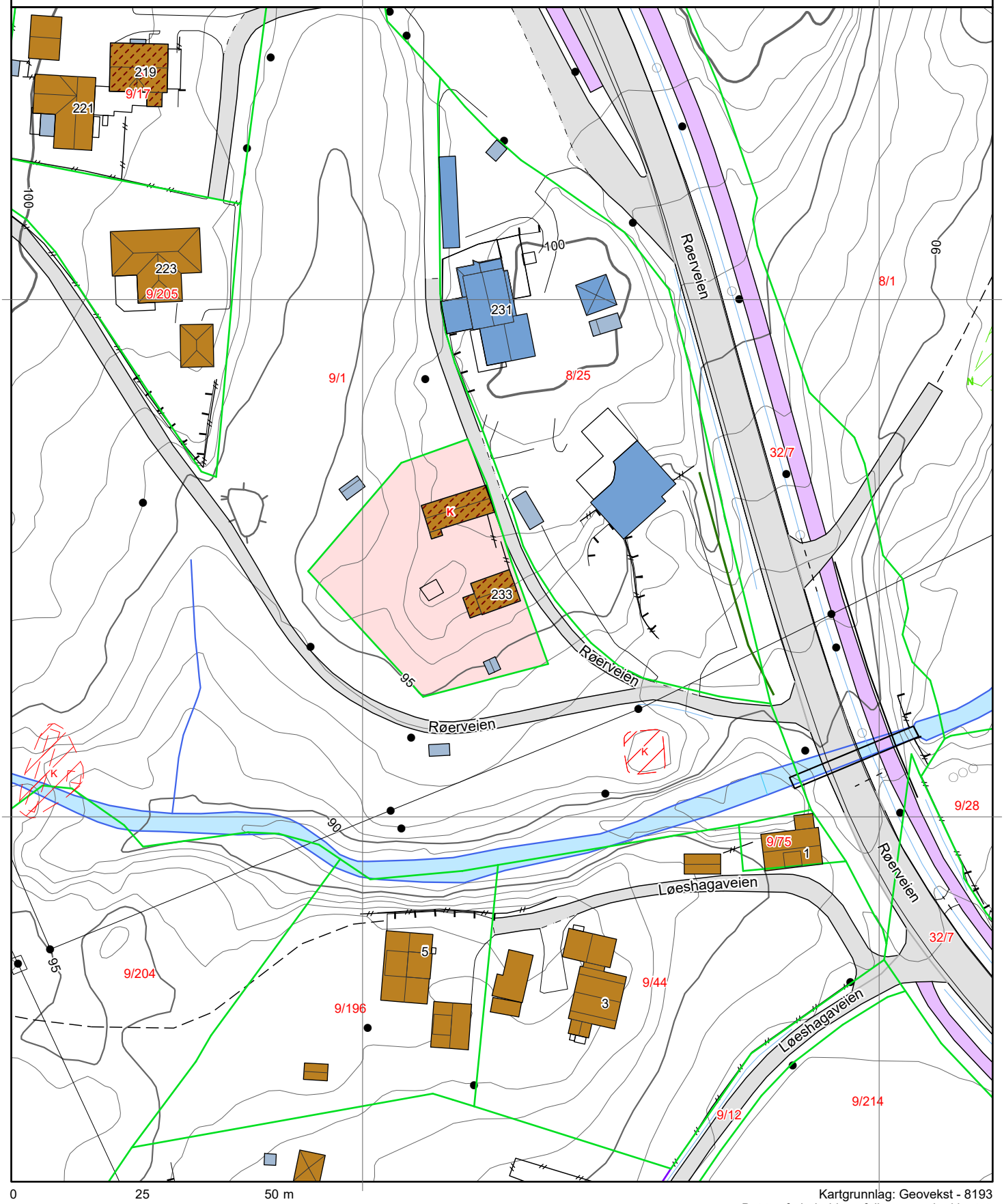
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/9/223/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2026



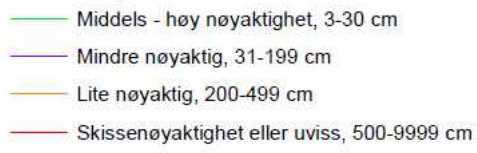
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

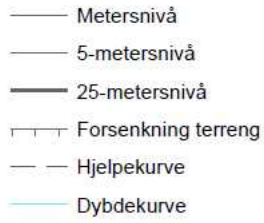


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 223	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Røerveien 233, gatenr 2512 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 1	Røer Nesodden Nord
Oppdatert:	05.01.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090401 544	Nesodden Torvvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.01.2026	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 335,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.01.2026	Avgiver	3212/9/1	-1 335,2
	Matrikkelført:	05.01.2026	Mottaker	3212/9/223	1 335,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røerveien 233	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140101818			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	216 401 33	Bolighus, Kontra.	1750-1774
Nåværende funksjon:		Huset leies ut	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 2: Annen landbruksbygning (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140101826			Antall etasjer:	

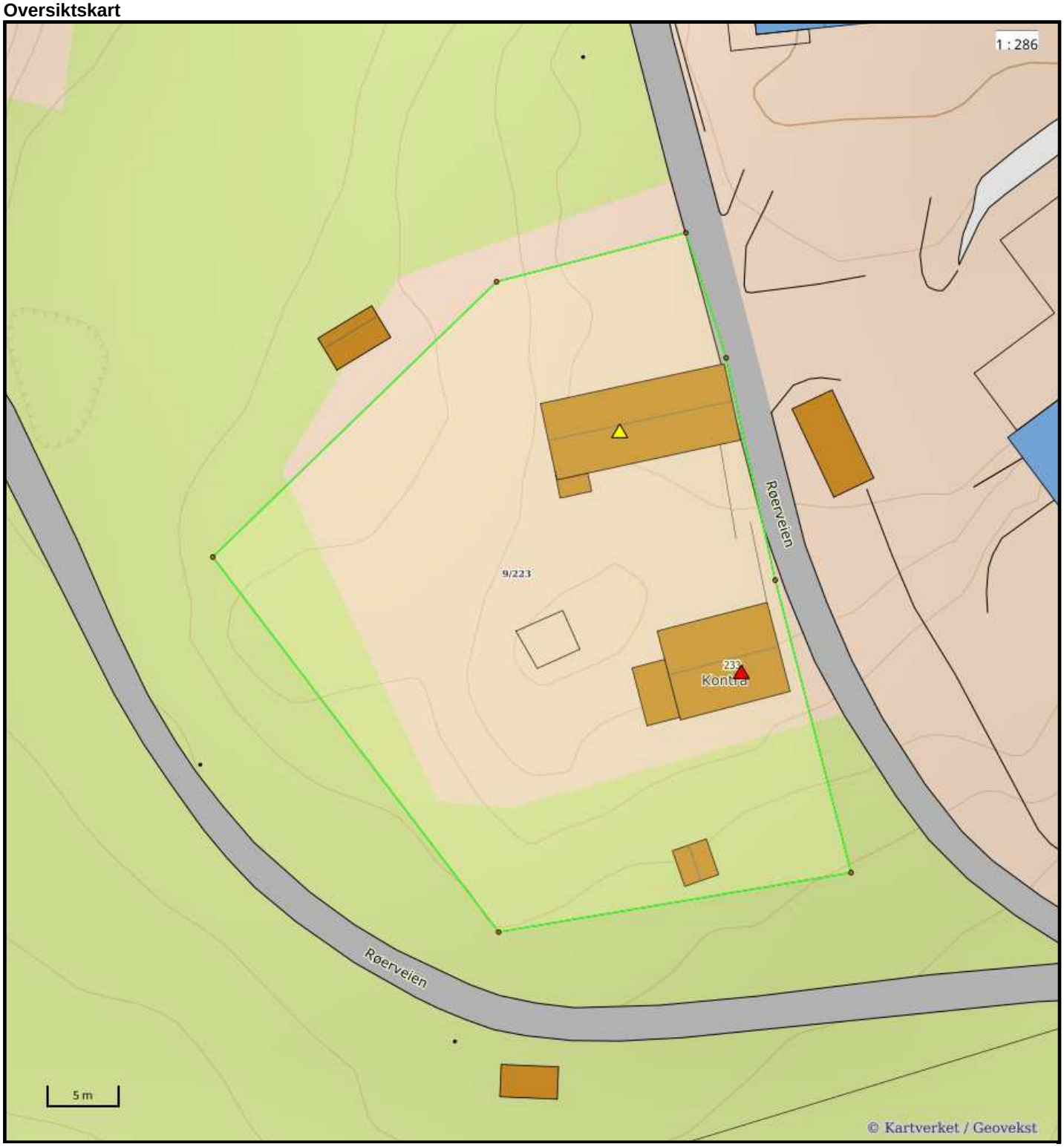
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	216 401 34	Driftsbygning, Kontra.	1875-1899
Nåværende funksjon:		Ikke innlagt wc i boligen	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



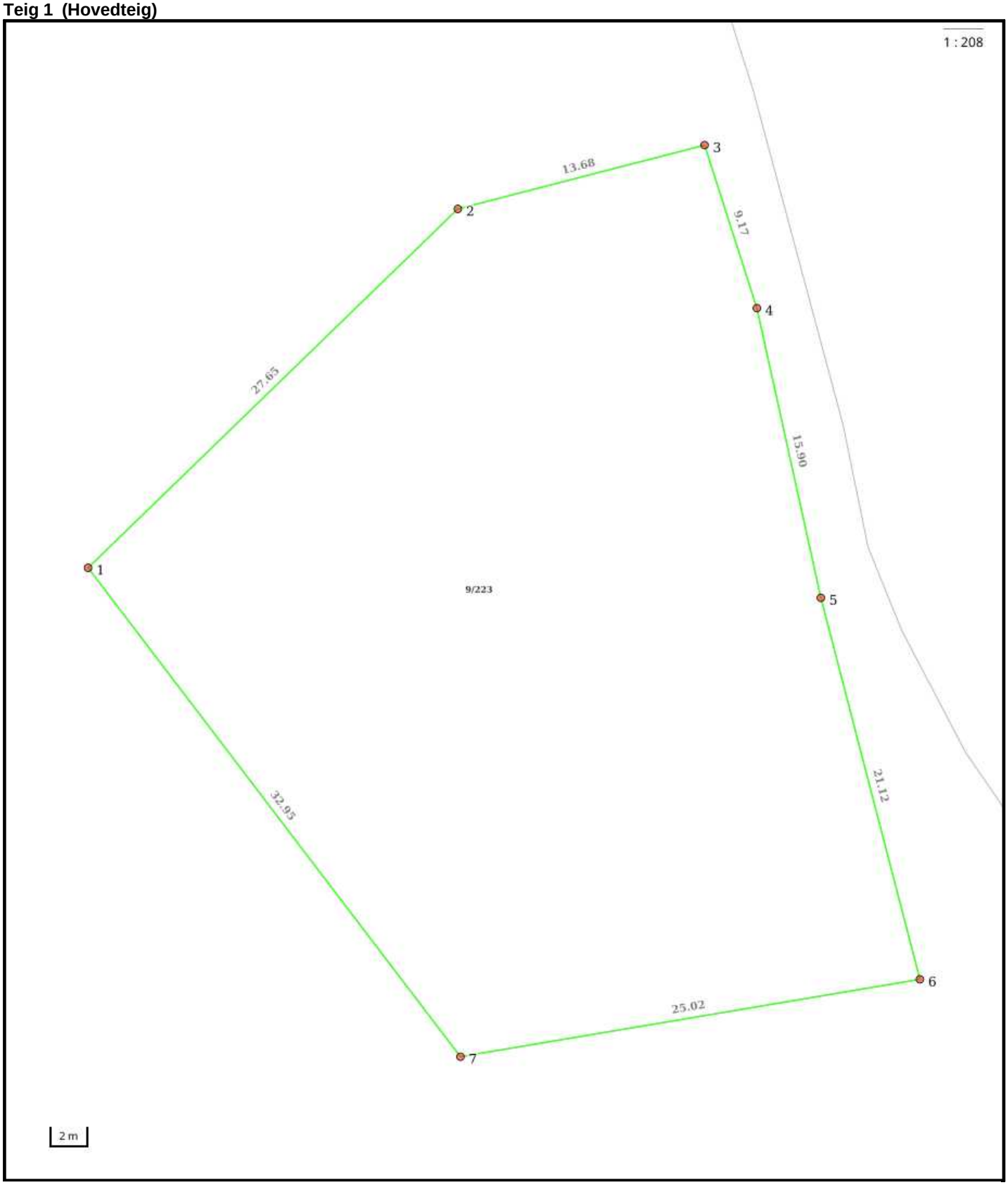
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 335,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 647,49	594 589,45	27,65m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 631 668,43	594 607,49	13,68m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 631 673,03	594 620,38	9,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 664,59	594 623,97	15,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 649,43	594 628,80	21,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 629,56	594 635,94	25,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 631 623,21	594 611,74	32,95m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

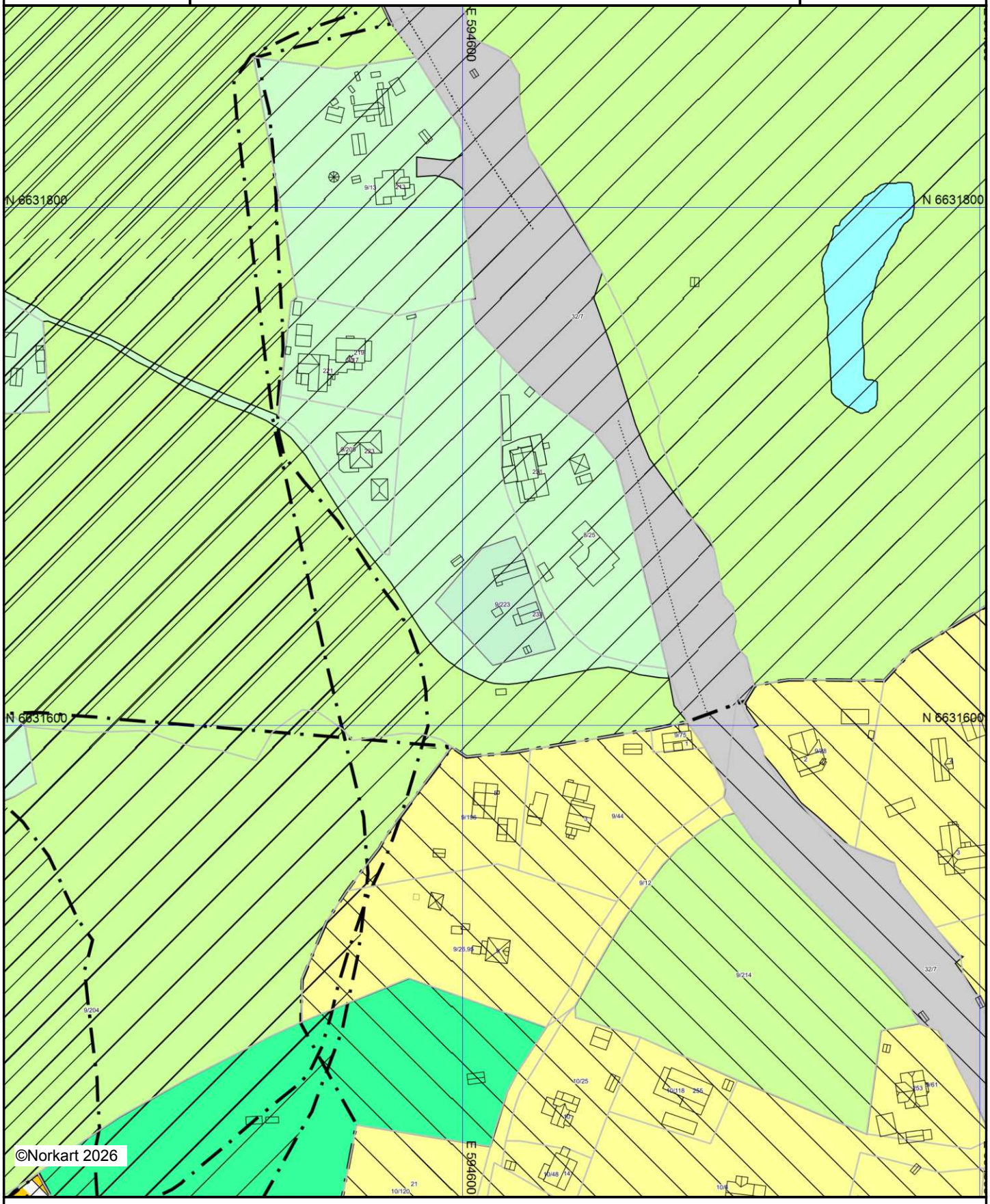
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/223
Adresse: Røerveien 233
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - eksisterende

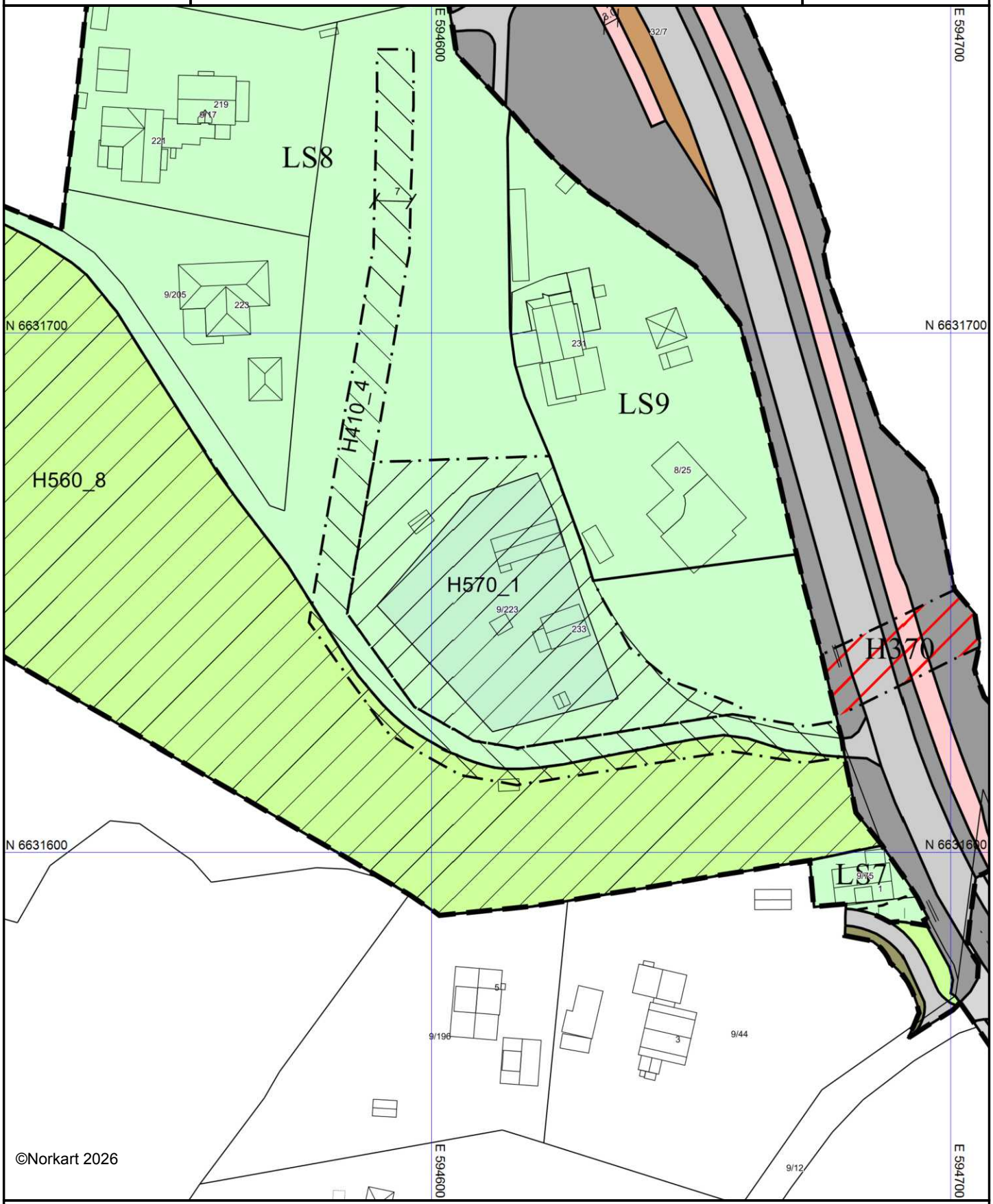
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/223
Adresse: Røerveien 233
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass
- Landbruk
- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebygg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

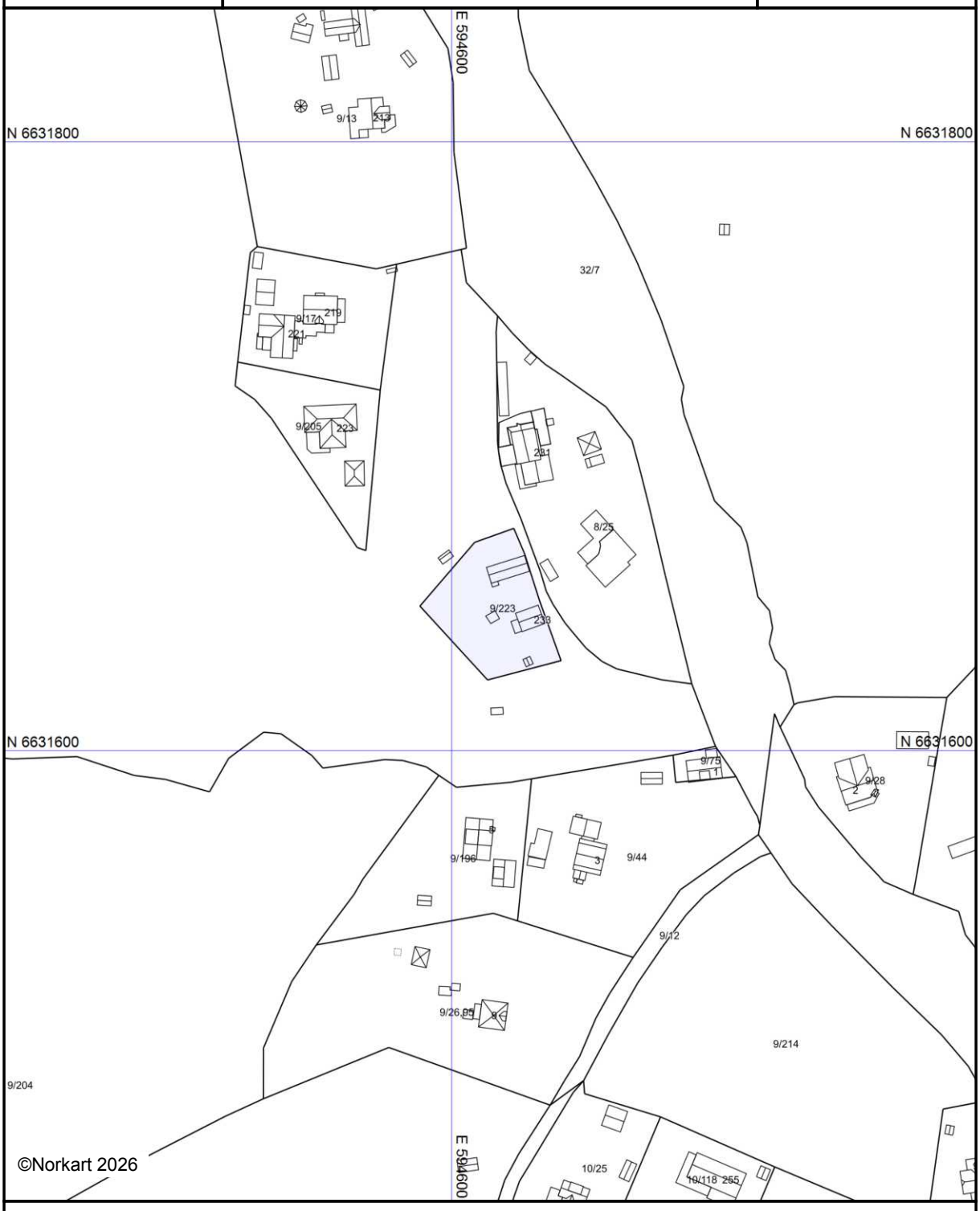
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/223
Adresse: Røerveien 233
Utskriftsdato: 15.05.2026
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

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røerveien 233, 1459 NESODDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 335 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 1 335 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** LS

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20120170
Navn	Kirkevika-Torvvikveien
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1701/20120170_planbestemmelser%20vedtak%20mve.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 335 m^2 **Formål** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv **Feltnavn** LS8
	Delareal 1 335 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING KIRKEVIKA-TORVVIKVEIEN I NESODDEN KOMMUNE		Plan nr. 216_ 20120170	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN - OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon 30.03.2016 **iht KST- 026/16**			
Kommunestyrets vedtak	026/16	09.03.2015	
Kommunestyrets vedtak		18.06.2015	
2.gangs behandling i det faste Planutvalget		16.06.2015	
Offentlig ettersyn fra 19.11.2014 til 15.04.2015			
1. gangs behandling i Planutvalget		23.09.2014	
Kunngjøring om oppstart om planarbeid		18.04.2012	

0 GENERELLE BESTEMMELSER

0.1 Planens formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av offentlig vann- og avløpsnett i området og opprydding i eksisterende VA-løsninger. Planen skal også tilrettelegge for noe ny boligbebyggelse og sikre adkomst til eksisterende bebyggelse der hvor dette er mulig uten at det kommer i konflikt med eksisterende natur-, kultur- og miljømessige kvaliteter.

0.2 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart datert 14.01.2016.

0.3 Veier, adkomst, parkering og byggegrense

Direkte adkomst fra fv. 156 tillates ikke. Atkomst til de enkelte boligeiendommer vurderes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Byggegrense mot vei er vist på plankartet.
Mot Torvvikveien, Gamle Torvvikvei og SKV4 er byggegrense for ikke-søknadspliktige tiltak 7 meter målt fra formålsgrense (veiformål) dersom dette ikke er til hinder for nødvendige frisiktsoner i tilknytning til kryss og avkjøringer eller andre hensyn jfr. plan.
Mot Solliaveien er byggegrense for ikke-søknadspliktige tiltak 4 meter målt fra formålsgrense. I Solliaveien kan garasjer på inntil 40 m² med innkjøring parallelt med vegen tillates oppført inntil 4 meter fra vegformål.

Dersom byggegrense ikke er vist på kart er generell byggegrense mot naboeiendom og formålsgrense 4 meter.

Byggegrense mot sjø er vist på plankart. Innenfor byggegrense mot sjø kan det ikke gjennomføres andre tiltak enn de som framgår av bestemmelsene.

Ved søknad om nye tiltak skal det dokumenteres at det er mulig å etablere parkeringsareal iht. bestemmelsene gitt i planen. Parkeringsplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Parkering for bil inngår i tillatt utnyttelsesgrad.
Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser, 18 m^2 per plass, per boenhet. 1 plass for bileilighet.

0.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T 1442 Støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved oppføring av støyfølsom bebyggelse. Areal innenfor avsatt byggegrense mot fv. 156 skal regnes som støyutsatt, og evt. søknader om tiltak innenfor byggegrense skal inneholde redegjørelse og dokumentasjon av støyforhold etter reglene i T-1442. Det samme gjelder for byggeområdene B2 og tomt 8 innenfor byggeområde B3.

0.5 Flom og stormflo

Ved søknad om tiltak skal det beskrives om tiltaket ligger nærmere sjø, vassdrag eller flombekk enn 15 meter, eller om det ligger lavere enn 2 meter over normal vannstand. Plassering av bygninger innfor disse områdene skal unngå.

0.6 Fremmede arter

Ved transport av organiske masser inn i området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk svarteliste. Ved søknadspliktige tiltak skal dette inngå som en beskrivelse av tiltaket.

0.7 Universell utforming

Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Hensynet skal veies opp mot eksisterende forhold, og planens intensjoner om å bevare eksisterende landskap, bygningsmiljø og topografi.

Anlegg av nye bussholdeplasser, renovasjonsanlegg og andre offentlige anlegg skal planlegges med universell tilgjengelighet.

0.8 Bekker og vassdrag

Bekkelukking innenfor planområdet er ikke tillatt. Drenering av myr er som hovedregel ikke tillatt med unntak av når drenering er nødvendig for framføring av veg.

0.9 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen eiendom og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag enn eksisterende situasjon. Ved søknad om tiltak skal det som vedlegg til søknad redegjøres for resipient av overvann og fare for evt. forurensing. Dimensjoneres for 10 års flom. Ved søknad om tiltak skal det vedlegges dokumentasjon på at min 80% av eiendommen er permeable flater eller andre tiltak som ivaretar behov for fordrøyning og infiltrasjon.

0.10 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tiltak etter plan og bygningsloven kapittel 20, skal det som vedlegg til søknaden følge situasjonsplan som skal vise plassering av bygg og tilpasningen til nabobygg, større trær, hageanlegg, forstøtningsmurer, levegger, uteplasser, adkomst, biloppstillingsplasser, garasje, vann- og avløpsløsninger, bekker og flombekker, el-nett, avgrensning av hensynssoner markert i

plankartet og SEFRAK- registrerte bygg. Nytt og gammelt terreng skal vises ved terrengendringer, kotehøyder ved inngangsparti, biloppstillingsplass og adkomst til kjørevei skal påføres.

For byggeområdene BFS4 og BFS5 skal tiltakets eksponering mot sjøen med eventuelle avbøtende tiltak særlig beskrives.

0.11 100-meters beltet langs sjøen

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø gjelder plan- og bygningsloven § 1-8 så langt andre bestemmelser ikke er gitt av denne planen.
VA-ledningsnett for påkobling til offentlig anlegg kan etableres innenfor sonen med trykkavløp og kvernpumper, eller på annen måte uten bruk av sprenging – og med minimale terrenginngrep.

0.12 Bevaring av stier

Eksisterende stier som har vært i bruk til alminnelig ferdsel skal holdes åpne og bevares for fortsatt samme bruk.

1 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (§ 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)
- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Renovasjonsanlegg (1550)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn, tekniske anlegg (2018)

1.3 Grønnstruktur:

- Turdrag (3030)
- Kombinert Turvei/vei (3900)

1.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

- Landbruksformål (5110)
- Naturformål (5120)
- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5200)

1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

2 HENSYNSSONER (§ 11-8)

a) Sikrings-, støy og faresone

- Frisiktsone (140)

b) Infrastruktursone
- Sone for vann- og avløpsledning (410)

c) Sone med angitt særlige hensyn
- Bevaring av naturmiljø (560)
- Bevaring av kulturmiljø (570)

d) Båndleggingssoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

e) Bestemmelsesområder
- Midlertidig anleggs- og riggområde

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

3.1 Krav om opparbeidelse av teknisk infrastruktur

a) Hele planområdet: Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. a, b, d og g kan ikke gis innenfor planområdet uten at bruksenheten kan tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Godkjent tiltak kan ikke tas i bruk før slik tilknytning er ferdigstilt.

   Følgende unntak gjelder for krav om tilkopling til offentlig vann- og avløpsanlegg:
   - Fritidsboliger innenfor område LNFR med tillatt spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. For disse eiendommene kan det tillates etablert lokale løsninger som separate anlegg eller felles anlegg for to eller flere eiendommer. Utslipp fra renseanlegg skal ledes til fjorden eller til etterpoleringsløsning iht. lokal avløpsforskrift for Nesodden kommune.
   - Boliger innenfor LS1 og LS3. For disse eiendommene kan det tillates etablert lokale løsninger som separate anlegg eller felles anlegg for to eller flere eiendommer. Utslipp fra renseanlegg skal ledes til fjorden eller til etterpoleringsløsning iht. lokal avløpsforskrift

b) Byggeområdet B1: Før det gis tillatelse til oppføring av boliger innenfor området skal felles adkomstvei være opparbeidet fram til og langs tomten.

c) Byggeområdene B3 og B4: Før det gis tillatelse til oppføring av boliger innenfor området skal Solliaveien være opparbeidet i hht reguleringsplanen for strekningen, minimum fram til og langs den aktuelle tomten.

4 TILKNYTNINGSPLIKT TIL OFFENTLIG VANN- OG AVLØPSANLEGG (PBL § 12-7)

Innenfor de områdene som er nevnt under, kan kommunen pålegge eksisterende og nye boliger og fritidsboliger å knytte seg til offentlig vann- og avløpsledning jfr. plan- og bygningslovens §§ 27-1 andre, tredje og fjerde ledd og 27-2 andre, tredje og fjerde ledd.
Bestemmelsen gjelder for:
- Byggeområde boligbebyggelse (B1, B2, B3, B4)
- Byggeområde frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5)
- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse; LS6 og LS8.

5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL § 12-7)

5.1 Bebyggelse og anlegg

5.1.1 Boligbebyggelse felles bestemmelser:

a) Maksimalt tillatt bebygd areal per eiendom: BYA 170 m^2.
Maksimalt tillatt bebygd areal bolighus: BYA 130 m^2.
Maksimalt tillatt bebygd areal på frittliggende garasje og evt. uthus (samlet areal): 40 m^2.
Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse inkl. parkeringsareal som overstiger oppgitte maksimalverdier, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på den aktuelle tomt.

b) Bebyggelsen skal oppføres / nyttes som boligbebyggelse med tilhørende anlegg. På hver tomt kan det etableres 1 enebolig, evt. med en bileilighet.

c) Bygget skal tilpasses omgivelsene, takvinkel, takform, materialbruk i fasade, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter. Det skal lages en særlig redegjørelse om lokal tilpasning ved søknad om tiltak, inkludert illustrasjon/fotomontasje som viser tiltaket og de nærmeste naboene. Nye bygninger skal oppføres med et nøkternt formspråk som harmonerer med eksisterende bebyggelse.

d) Plassering av nye bygninger skal tilpasses eksisterende landskap og topografi på tomten. Plassering på tomten skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres.

e) Alle endringer av terreng som innebærer heving /eller senkning av terreng med mer enn 0,5 meter, samt all fjerning av fjell i dagen, regnes som vesentlig terrenginngrep og må søkes om til kommunen. Ved søknad skal omfang av terrengendring vises med oversiktstegning som viser utfylt område og nødvendige tverrsnitt gjennom tiltaket som viser innmålt eksisterende terreng og planlagt fremtidig terreng med kotering for hver ½ meter.

f) Planering og / eller utfylling av kupert /skrånende tomt ut over nødvendig plassering av bolig er ikke tillat av hensyn til ivaretagelse av eksisterende landskapsforhold og kulturmiljø.

5.1.2 Boligbebyggelse, byggeområde B1, B2 og B3

a) Eiendommene kan deles som vist i plan (tomt 1-15). For annen deling enn vist i plan forutsettes vedtatt detaljreguleringsplan som viser ny deling for hele byggeområdet. Minste tomtestørrelse for nye grunneiendommer er 800 m² med unntak av tomt nr 9 som kan etableres med minste tomtestørrelse på 600m². Deling av eksisterende eiendom forutsetter etablering av tilfredsstillende adkomst og parkering innenfor egen eiendom.

b) Boliger kan oppføres med maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 6,0 meter. Gjennomsnittlig mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims være 6.5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maks gjennomsnittlig gesimshøyde 3,0 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Garasjen skal underordne seg bolighuset og måleverdig areal på loft tillates ikke.

5.1.3 Boligbebyggelse, byggeområde B4

a) Minste tomtestørrelse for nybygg og etablering av nye grunneiendommer er 800 m². Deling av eksisterende eiendom forutsetter etablering av tilfredsstillende adkomst og parkering innenfor egen eiendom.

b) Boliger kan oppføres med maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 5,5 meter. Gjennomsnittlig mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims være 6.0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maks gjennomsnittlig gesimshøyde 3,0 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Garasjen skal underordne seg bolighuset og måleverdig areal på loft tillates ikke.

5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, byggeområde BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5

a) Minste tomtestørrelse for nybygg og etablering av nye grunneiendommer er 2000 m². Deling av eksisterende eiendom forutsetter etablering av tilfredsstillende adkomst og parkering innenfor egen eiendom.
b) Boliger kan, med unntak innenfor eiendommen gnr/bnr 9/60, oppføres med maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 5,0 meter. Gjennomsnittlig mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter. Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maks gjennomsnittlig gesimshøyde 3,0 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Garasjen skal underordne seg bolighuset og måleverdig areal på loft tillates ikke.
c) Evt. utvidelse av eksisterende bygninger skal primært ikke skje på arealet mellom eksisterende bygninger og eksponert skråning mot/i retning sjøen. Ved gjennomføring av tiltak på disse arealene skal tilpasning til landskap og eksponering mot sjøen særlig dokumenteres. Form og farger på tiltak skal særlig tilpasses situasjonen og bidra til at tiltaket underordner seg landskapets form og naturlige farger.
d) Innenfor eiendommen gnr/bnr 9/60 kan det ikke føres opp bygninger med høyde over kote 92,5. For øvrig gjelder bestemmelser under punkt b) over tilsvarende.
e) Bygningen skal ha saltak med takvinkel minimum 22 grader.

5.1.5 Vann og avløpsanlegg BVA

Innenfor området kan det etableres bygning for nødvendig installering av pumper mv. for offentlig vann- avløpsanlegg. I samme bygning kan det også etableres offentlig toalett.
Det kan etableres nødvendig adkomst og snumulighet for bil.
Maksimal tillatt byggehøyde er 4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Bestemmelser under punkt 5.1.1 c, d, e og f gjelder tilsvarende.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.1 Kjøreveg SKV

Offentlige veier:

- Torvvikveien
- Torvvik brygge

Øvrige veier er private.

Kjøreveger kan opparbeides med 3 m fast dekke, utvidet til 5 m ved møteplasser, og 1,5 m skulder/grøft på hver side.
Ved etablering eller utbedring av vei skal det tas særlige hensyn til naturmiljø og landskap. Veien skal plasseres skånsomt i landskapet. Nødvendige skråninger/fyllinger skal tilsås med stedegen vegetasjon eller plastres med stein som er naturlig på stedet. Planering og/eller utfylling ut over nødvendig for gjennomføring av tiltaket er ikke tillat av hensyn til ivaretagelse av eksisterende landskapsforhold og kulturmiljø.

5.3 Grønnstruktur

5.3.1 Turdrag GTD

Eksisterende stier, turveger og gangadkomster skal opprettholdes. Det kan ikke oppføres bygninger eller gjennomføres tiltak som hindrer fri ferdsel.

5.3.2 Kombinert Turveg/vei GAA

Turveiene/veiene kan opparbeides i en bredde av 2,5m + grøft og kan opparbeides med fast dekke eller grusdekke.

GAA1 kan benyttes til kjøring for eiendommene innenfor LS6 (g/bnr 9/73, 9/67, 9/51, 9/41, og 9/49).
GAA2 kan benyttes til kjøring for eiendommene innenfor BFS2 og BFS3 (gnr/bnr 9/50 og 9/52).

Ved etablering eller utbedring av vei skal det tas særlige hensyn til naturmiljø og landskap. Veien skal plasseres skånsomt i landskapet. Nødvendige skråninger/fyllinger skal tilsås med stedegen vegetasjon eller plastres med stein som er naturlig på stedet. Planering og/eller utfylling ut over nødvendig for gjennomføring av tiltaket er ikke tillat av hensyn til ivaretagelse av eksisterende landskapsforhold og kulturmiljø.

5.4 LNFR-områder

5.4.1 Landbruksformål LL

Formålet omfatter arealer for stedbunden næring med tilhørende funksjoner

5.4.2 Naturformål LNA

Innenfor areal til naturområder skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Tiltak etter plan- og bygningslovens kap 20 tillates ikke.

5.4.3 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv LS

a) Bygninger som er godkjent oppført pr. 1.6.2014 inngår i planen og tillates gjenoppført på samme sted og med samme utforming etter brann eller annen plutselig skade.
b) Innenfor området er det ikke tillatt å dele eksisterende eiendom, bruksendre eksisterende bebyggelse eller oppføre nye bygg/anlegg, uten at disse har direkte tilknytning til aktiv landbruksdrift.
c) For eksisterende hyttebebyggelse kan det godkjennes utvidelse av eksisterende bygningsmasse med inntil BYA 7 m^2. For utvidelse av bygningsmasse forutsettes tilkopling til godkjent avløpsanlegg eller oppgradering av lokal avløpsløsning i hht. lokal avløpsforskrift.
d) Innenfor området kan det etableres lokale avløpsanlegg, godkjent i henhold til lokal avløpsforskrift, eller ledningsnett for framføring av offentlig vann og avløp.
e) For eksisterende boligbebyggelse innenfor LS8 skal utnyttelsesgrad bebygd areal ikke overstige 20% BYA. Samlet bruksareal (BRA) for bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m^2. Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minst 36 m^2 for bygging av garasje.

f) For eksisterende bebyggelse innenfor LS9 skal utnyttelsesgrad bebygd areal ikke overstige 20% BYA. Samlet bruksareal (BRA) for forsamlingslokale, garasje og uthus skal ikke overstige 450 m^2.
g) For utvidelse av eksisterende boligbebyggelse innenfor LS1, LS3 og LS6 gjelder bestemmelser under punkt 5.1.1 og 5.1.4 b, c og e tilsvarende.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag
Innenfor området kan det ikke gjennomføres tiltak som hindrer fri ferdsel i strandsonen og innenfor regulert sjøareal.

6 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Frisiktsone
Innenfor viste frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer frisikten, kan tillates.

6.2 Infrastruktursone, sone for vann- og avløpsledning
Innenfor hensynssone for VA-ledning kan det ikke gjennomføres tiltak som kan være til hinder for at planlagt VA-utbygging (ledningstrase) ikke kan gjennomføres.
Sone for avløpsanlegg er merket med påskrift H 410 på plankart.

6.3 Sone med angitt særlige hensyn

6.3.1 Bevaring av naturmiljø
Innenfor området skal det tas særlig hensyn til verdifullt naturmiljø. Tiltak som medfører fjerning av vegetasjon eller terrengendringer skal unngås.
Hensynssonen er merket som H560 på plankartet.

Hensynssone H560_1, H560_5, H560_6, og H560_7 omfatter eiketrær som faller inn under *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven*, og er beskyttet i henhold til lovverk. Tiltak som kan forringe kvaliteten, eller forkorte levetiden for disse trærne, kan ikke gjennomføres uten at dette er godkjent gjennom søknad.

6.3.2 Bevaring av kulturmiljø
Formålet med bevaring av kulturmiljø på Kirkevika er å ivareta det helhetlige miljøet på Torvet samt sikre viktige historiske forbindelseslinjer fra da Torvet var Nesoddens første handelssted med opprinnelse fra 1600-tallet.
a) Ved gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen skal arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier bevares, slik at området opprettholder sin karakter basert på eksisterende samspill mellom topografi, vegetasjon og bebyggelse. I området kan det ikke framføres nye veier. Markerte hageanlegg og deler av hageanlegg skal ikke fjernes, men søkes bevart og evt. istandsettes.
b) Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold som beskjæring osv.

c) Bygningenes eksteriør skal bevares. Eldre vinduer, dører, panel, taktekking og andre karakteristiske utvendige bygningsdetaljer skal opprettholdes eller tilbakeføres til relevant tidligere epoke. Ved bytte av vinduer i eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger, mv., skal de opprinnelige detaljer opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til relevant tidligere epoke.
d) For hensynssone H570_2 (Kirkevika) skal uteområder bevares i størst mulig grad. Det skal ikke innføres nye elementer som plattinger mm. Det skal ikke plantes arter som ikke allerede er etablert innenfor sonen.
e) VA-ledningsnett for påkobling til offentlig anlegg kan etableres med trykkavløp og kvernpumper, eller på annen måte uten bruk av sprenging – og med minimale terrenginngrep.

Hensynssonen er markert med H570 på plankartet.

6.4 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonen omfatter automatisk fredet kulturminne. Innenfor området kan det ikke gjennomføres tiltak som er i strid med kulturminnelovens bestemmelser.
Båndleggingssonen er merket med påskrift H730 på plankartet.

6.5 Midlertidig anlegg- og riggområde

Område avsatt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med legging av VA-ledninger og utbedring og bygging av vei. Ved gjennomføring av anlegg skal det foreligge avtale med grunneier for bruk av området som også omfatter krav til tilbakeføring.

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 3212-9/223, Røerveien 233, 1459 NESODDEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	04.05.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	08.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

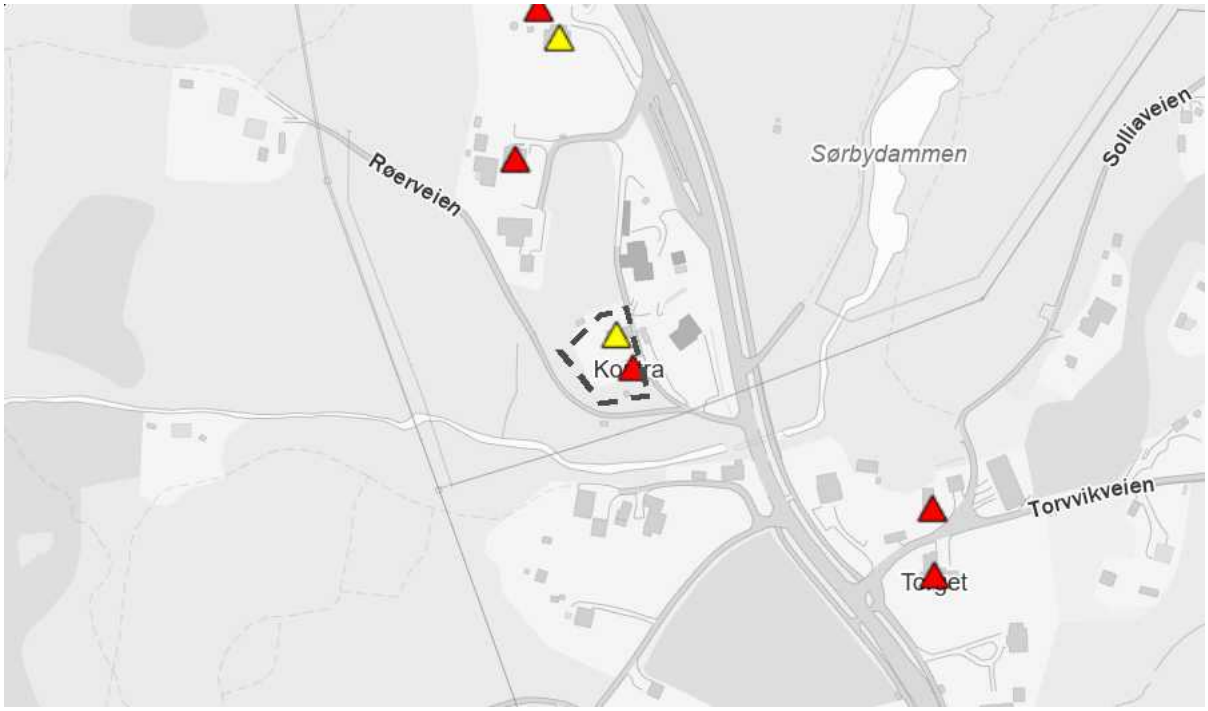
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.6 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	04.05.2026	Ikke funnet	3.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.05.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	04.05.2026	Ikke funnet	1.5 km
Skredfaresoner	04.05.2026	Ikke funnet	7.3 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.59 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	04.05.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

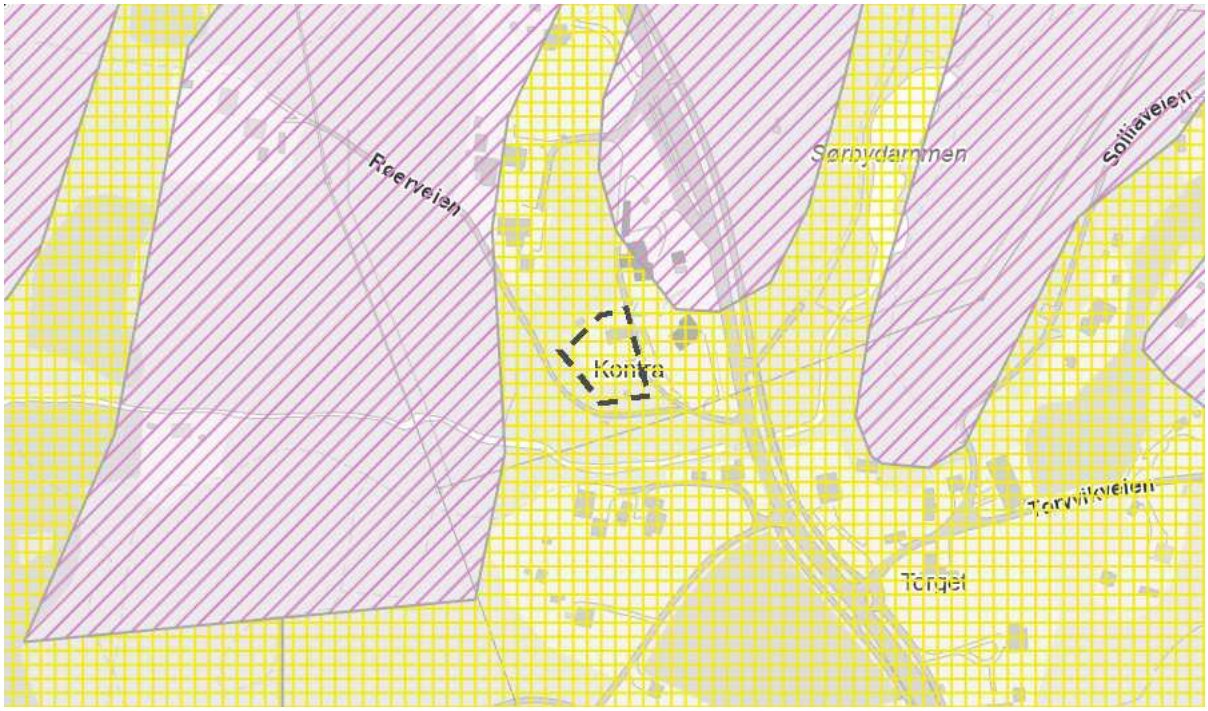
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	04.05.2026			
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

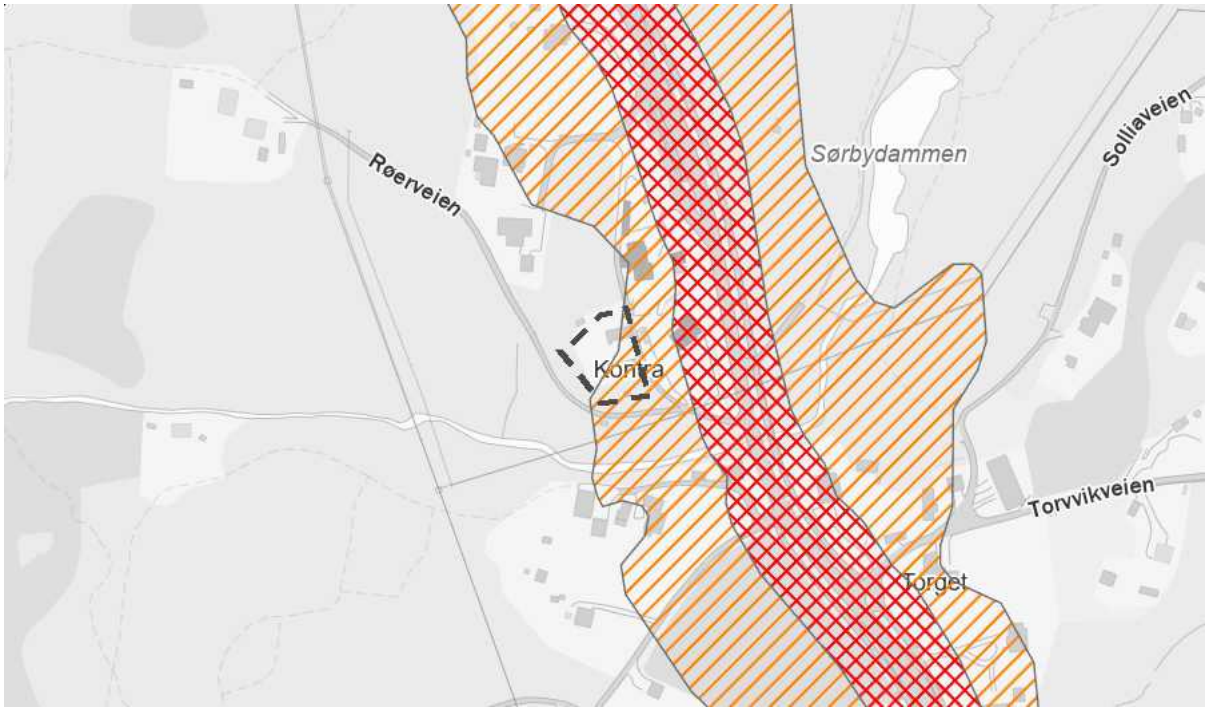
Beskrivelse

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:	08.05.2026		
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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rørerveien 233, 1459 NESODDEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	223	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Røerveien 233, 1459 NESODDEN								

Godkjente bygningstegninger

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

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 4994 1968 24/9

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av "Villaen", g.nr. 9, br.nr. 82, erklærer herved:

1. Eiendommen er ikke medeier i Røertjernet, idet grensen for eiendommen går langs tjernets bredd.

   Til eiendommen g.nr. 9, br.nr. 82 hører dog følgende rettigheter:

   a. Båtrett i Røertjernet,

   b. Fiskerett i hele tjernet.

   c. Rett til bading.

   d. Rett til om ønskes å anlegge vannledning til tjernet og tappe vann fra dette.

2. Hvis endel av innmarken på Øvre og Nedre Røer med ekeskogene blir fredet, er jeg innforstått med å la "Åsen" på min eiendom gå inn under denne fredning.

3. Eieren av g.nr. 9, br.nr. 82 har rett til å utskille en parsell øst for det nåværende våningshus, hvor det kan oppføres ett våningshus.
   Denne parsell skal ikke ha rett til å kjøre over Øvre Røer til Jonsengen, men kun til Kontra.

   Ved eventuell utparsellering av eiendommene Øvre og/eller Nedre Røer - i "Villaens" nærhet bortfaller den forannevnte begrensning i utparselleringsretten for g.nr. 9, br. 82.

4. Denne erklæring skal kunne tinglyses på "Villaen", g.nr. 9, br.nr. 82.

Nesodden, den 7. august 1968

Ole Røer

Denne erklæring kan også tinglyses på Nedre Røer, g.nr. 9, br.nr. 1 og Øvre Røer, gr.nr. 9, br.nr. 6.

Hans Røer Mathilde Røer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/625/5
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 15:35

R e t t s b o k
for
Ytre Follo herredsrett
Hovedforhandling

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 625 1972

Skpl. med kr. 195.—

År 1970 den 12. oktober ble rett holdt i Samfunnshuset i Nesodden.

Rettens formann: sorenskriver Dagfinn Dekke

Skjønnsmenn:
1. gårdbruker Asbjørn Pedersen, Nesodden
2. byggmester Kåre Haugan, Nesodden
3. gårdbruker Herman Wassum, Frogn
4. gartner Reidar Fæste, Frogn

som alle har avgitt forsikring før.

Protokollfører: rettens formann.

Sak nr. B 7/1970

Saksøker: Akershus Elektrisitetsverk, Rånåsfoss
Prosessfullmektig: h.r.advokat R. Karlsrud v/h.r. advokat Jon R. Gundersen, Tollbodgt. 27, Oslo 1

Saksøkte:
1. Nesodden Prestegård, v/skogforvalter Skadsheim, som eier av gnr. 11 bnr. 1.
x) 2. Indremisjonsselskapets Ungdomsforening, Staffenfeldtsgt. 4, Oslo v/Asbjørn Haugen, som eier av gnr. 10 bnr. 60.
3. Nesodden kommunale Elektrisitetsverk, v/Ruud, som eier av gnr. 10 bnr. 53.
x) 1.a. W. Zapffe, v/Liv Zapffe, som eier av gnr. 10, bnr. 65.

4. Harald Dal, Borgen, Nesoddhøgda som eier av gnr. 10, bnr. 31 og bnr. 83.
5. Randi Flateby i uskiftet bo, Nesoddhøgda, som eier av gnr. 10 bnr. 52.
6. Evy Krange i uskiftet bo, Nesoddhøgda, som eier av gnr. 10 bnr. 38.
7. Edmond Jacquet, Haugtussa, Nesoddhøgda, som eier av gnr. 10 bnr. 56.
8. Ludvig Fauskes arvinger v/avdelingssjef Konrad Fauske, Dalsbergstien 10, Oslo, som eier av gnr. 9 bnr. 26.
9. A/S Nesodden Tomteselskap, Nesoddtangen v/Ruud, som eier av gnr. 10 bnr. 1 og 4 og gnr. 9 bnr. 25.
10. Hanne og Mathilde Røer's dødsbo v/h.r. advokat Paul Røer, H. Heyerdahlsgt. 1, Oslo, som eier av gnr. 9 bnr. 1 og 6.
11. Arne Sørby, Sørby, Nesoddtangen, som eier av gnr. 8 bnr. 1.
12. Thoralf Lundgren, Solberg, Nesoddtangen, som eier av gnr. 7 bnr. 1 og 2.
13. Jens Bolling, Parkvn. 75, Oslo, som eier av gnr. 7 bnr. 119.
14. Francis Horn, Flateby, Nesoddtangen, som eier av gnr. 6 bnr. 1.
15. Per Haaland, N. Flateby, Nesoddtangen, som eier av gnr. 6 bnr. 3.
16. Gudbrand H. Paulsen, Sandaker, Nesoddtangen, som eier av gnr. 31 bnr. 1 og 2.
17. Alette Schrader, Sandaker, Nesoddtangen, som eier av gnr. 31 bnr. 3 og 4.
18. Erna Solberg, Berger, Hellvik, som eier av gnr. 1 bnr. 1 og 110.
19. Nesodden kommune, Nesoddtangen, som eier av gnr. 1 bnr. 62.
20. Johs. Johnsen, Skoklefall, Hellvik, som eier av gnr. 2 bnr. 3.

Prosessfullmektig: for nr. 10: h.r.advokat Paul Røer, Oslo
for nr. 11,12,14,15,16,17,18 og 20:
advokat Chr. Lindstad, Oslo.

Saken gjelder: Skjønn i anledning anlegg av kraftledning.

Til stede: For saksøkeren møtte:overingeniør Rognlien, siviling. Dahle, siviling. Skeie, overmontør Bråten samt prosessfullmektigen h.r.advokat Jon R. Gundersen.

For de saksøkte møtte:
saksøkte nr. 1 v/skogforvalter Skadsheim, nr. 2 v/Asbjørn Haugen, nr. 3 v/herr Ruud, nr. 4,5,6,7,8 møtte personlig, nr. 9 v/herr Ruud, nr. 10 v/h.r. advokat Paul Røer, nr. 11 og nr. 12 v/advokat Lindstad, nr. 13 personlig, nr. 14,15 og 16 v/advokat Lindstad, nr. 17 v/Tormod Dahl samt advokat Lindstad, nr. 18 v/ Thoralf Solberg samt advokat Lindstad, nr. 19 v/Oswald Granerud, nr. 20 v/ advokat Lindstad, nr. 1 a v/Liv Zapffe.

År 1971 den 5. april ble rett holdt på samme sted og med sam
rettsformann og skjønnsmenn som ved tidligere behandling av
saken.
Det ble avhjemlet slikt

s k j ø n n :

Med prosessfkrift av 17. mars 1970 innkommet den 20. s.m. ha
saksøkeren Akershus Elektrisitetsverk ved sin prosessfullmek
begjært skjønn over de saksøktes eiendommer for fastsettelse
erstatninger i anledning den kraftledning saksøkeren skulle
bygge og drive fra Nystuen til Tangen på Nesodden.
Til grunn for begjæringen ligger avtaler inngått med de saksø
Disse avtaler er inngått etter to formularer. Avtalene er me
unntak for saksøkte nr. 8 lagt frem under skjønnsforhandlinge
Avtalen etter formular nr. 1 lyder slik:

"Undertegnede
eier av gården gnr. bnr.
i Nesodden herred, gir herved Akershus Elektrisitetsverk
tillatelse til å la utføre byggearbeide over min eiend
for en høyspent 50 kV kraftledning fra Nystuen - Tange
uten at forutgående erstatningsskjønn er avholdt.

Masteplassene på min eiendom er påvist i marken.

Erstatningen for den skade og ulempe som blir påført
min eiendom ved utstikking, bygging, drift og vedlike-
hold av denne kraftledning blir med endelig og bindende
virkning å fastsette ved offentlig skjønn for så vidt
minnelig overenskomst ikke kommer istand. Skjønnet ska
avholdes så snart det er anledning til det.

Det fastsatte erstatningsbeløp skal med tillegg av rent
(rentefoten blir å fastsette av skjønnet) regnet fra de
dag denne erklæring blir undertegnet eventuelt fra tid-
ligere tiltredelse, stilles til disposisjon straks fra
vikelseskjennelse er avsagt."

Erklæring etter dette formular er avgitt av de saksøkte nr. 1 2, 4, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20.
Avtalen etter formular nr. 2 lyder slik:

"1. Undertegnede eier av eiendommen ..... gnr. ..... bnr. ..... i ..... herred, g herved Akershus Elektrisitetsverk tillatelse til på min eiendom å bygge og drive kraftlinjen ..... etter den trasé og med de masteplasser som er stukk på eiendommen på følgende vilkår:

2. Tillatelsen omfatter rett til å komme frem over eier dommen og å benytte bestående veier til de forskjellige arbeidssteder. Veier kan ikke anlegges, utvide eller ombygges uten etter konferanse med eieren. I godtgjørelse for bruk av privat vei betaler eksproprianten kr. 10,- pr. tonn pr. km., minimum kr. 100, for hver enkelt veistrekning. Dessuten sørger eksproprianten for vedlikeholdet av de veier som benytt i den tid arbeidene foregår. Når arbeidene er avslu utbedres alle skader av ekspropriánten og dessuten settes veien i minst like god stand som da arbeiden begynte. Partene velger i fellesskap en oppmann so foretar inspeksjon før og etter anleggsarbeidene og som med endelig og bindende virkning er bemyndiget t å godkjenne istandsettelsen eller påby ytterligere arbeide utført for å bøte på skaden.

3. Når det gjelder skog i linjegaten foretar ekspropria ten hugsten og beholder det hugne. Under forutsetn av at en kommer til enighet om driftsutgifter har grunneieren førsteretten til å hugge skogen for Akershus Elektrisitetsverks regning. Det vil ikke h foretatt noen opprydding etterpå. Målingen forutsettes utført av offentlig tømmermåling og skal skj som sortimentsmåling ved stubben, med vanlig kortin for skade som trærne har pådratt seg under veksten, mens det hverken ved nedsettelse i sortiment eller ved korting straffes for skader som skyldes ekspropriantens virksomhet. Tømmernotaene må foreligge f skjønnet og overlates skjønnsretten, som fastsetter nettoverdien av bestokningen og legger denne til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/625/5
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 15:35

den øvrige erstatning for eiendommen.
Omkostning ved målingen bekostes av ekspropriantenNår E-verket eller dettes representant utfører hugsten, forutsettes det at han uten særskilt vederlag har rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier dog uten fortrengsel for grunneiernes ordinære skogdrift. Skade ved stikningshugst blir å medta under skjønn. Hvis linjeryddingen nødvendiggjør felling av deletrær, sørger E-verket for at deletrærne erstattes med varige og tydelige grensemerker.
Til bruk for skjønnsrettens utmåling av erstatningen skal det utarbeides kroki som minst angir eiendomsgrenser, bestandsgrenser, bonitet, alder og tetthet samt anslått bestand. Dette materiale utarbeides av Norsk Skogkontor.

4. Nærværende avtale forutsettes å tre i stedet for ekspropriasjonstillatelse, og partene er enige om at erstatningen utmåles ved avtalt skjønn etter skjønnslovens § 4. Dette innebærer at partene har samme adgang som ellers til å begjære overskjønn og eventuelt anke til Høyesterett.

5. Når det gjelder bestemmelser om kryssing av bestående og fremtidige ledninger, radio og TV forstyrrelser, grunneiernes rett til å nyttiggjøre seg trær og kratt i byggebeltet m.v. forutsettes benyttet ekspropriantens skjønnsforutsetninger for 50 kV kraftledning Kråkstad-Ås.

6. Hvor jordledningen kommer i veien for grunneieren, f.eks. ved grøfting, husbygging e.l. omlegges disse av ekspropriantenuten utgift for grunneieren. Grunneieren er heller ikke ansvarlig hvis han uforvarende kommer til å kappe jordledningene. Grunneieren skal imidlertid da uten unødig opphold varsle ekspropriantenom skaden slik at denne snarest mulig kan bli reparert.

7. Grunneieren skal ha 5 % rente av samtlige erstatninger fra den dag denne erklæring undertegnes.

8. Akershus Elektrisitetsverk bærer grunneierens omkostninger til nødvendig teknisk/juridisk bistand i forbindelse med skjønnet og med forhandlingene om forhåndstillatelse."

Erklæring etter dette formular er angitt av de saksøkte nr. 5, 6, 7, 9, 11, 12 og 16. De saksøkte nr.ne 11 og 16 har således gitt forhåndstilsagn etter begge formularer. Saksøkte nr. 8 er angitt å ha avgitt erklæring med forhåndstilsagn, den er ikke fremlagt for retten som imidlertid legger til grunn at det også av denne saksøkte er gitt tilsvarende forhåndstilsagn som det som er gitt av de øvrige saksøkte. Det samme regnes å gjelde for takstnumrene 1a og 16a som tilkom under forhandlinger og som bare berøres i lite omfang.

Skjønnet har derfor vært fremmet som skjønn etter avtale, skj.prsl. § 4, idet det har vært enighet mellom de parter som har møtt ved skjønnet at de avgitte erklæringer ikke innebærer noen realitetsforskjell med hensyn til retten til bygging av drift av kraftledningen og med hensyn til skjønnstemaet i denne forbindelse. Erklæringene etter formular 2 har når det gjelder hugst og renter og retten til bruk av veier, noe mer utførlige bestemmelser enn formular 1. Etter de nedenfor gjengitte, og av partene godtatte, skjønnsforutsetninger innebærer dette ikke noen forskjell i realiteten.

To av de saksøkte, nemlig nr. 3 Nesodden kom. Elektrisitetsverk som eier av gnr. 10 bnr. 53 og nr. 10 Hanne Røer og Mathilde Røer (hennes dødsbo) som eier av gnr. 9 bnr. 1 og 6, har gitt fri grunn og retten vil senere komme tilbake til hva dette i forhold til skjønnsforutsetningene må regnes å innebære.

Skjønnet ble inkaminert med innledende forhandlinger den 12. oktober 1970 og saksøkerne fremla her slike

skjønnsforutsetninger:

1. Med hjemmel i tillatelser fra grunneierne og på de vilkår som fremgår av disse erverves det rett til å bygge og drive et høyspent overføringsanlegg med tilbehør fra Nystuen til Tangen i Nesodden kommune i Akershus fylke - herunder også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelser av anlegget.

Det er benyttet dobbeltkursstålmaster med betong fundamenter de første 1,7 km og enkeltkurs tremaster de siste 3,3 med stålmaster i vinkelpunktene.

Mastene skal jordes ved at det i skogterreng graves ned jordelektroder i 40 cm dybde og i dyrket mark 70 cm dybde

2. Hvor overføringsanlegget går gjennom skog, skal det ryddiggjøres et belte på normalt 20 meters bredde med 10 meter på hver side av senterlinjen.

Ved første gangs rydding skal det snauhugges et belte på 10 meters bredde, d.v.s. 5 meter til hver side for senterlinjen. Utenfor dette 10 meters belte (d.v.s. 5 m bredde på hver side av 10 meters beltet skal det ved første gangs rydding bare hugges trær over 25 liter). Når ledningene er strukket, er det mulig at man må hugge en del trær ekstra både i 20 meters beltet og eventulet utenfor dette 20 meters beltet. Slik hugst og ulemper blir det betalt særskilt for.

På strekninger hvor hugstbeltet får en annen bredde eller hvor det forskyves i forhold til senterlinjen, vil dette bli spesielt anført på vedkommende takstnumre. Hugstbeltegrenser vil bli påvist i marken.

Ryddiggjørelsen skal, hvor E-verket finner det nødvendig, skje med henblikk på linjens kamuflasje. Vanligvis skal det derfor vokse så meget skog i beltet som ledningens eier finner det forsvarlig av hensyn til sikkerheten.

3. Hugst av skog i linjegaten er foretatt av byggherren. Bestokningens nettoverdi blir med utgangspunkt i de fremlagte rotkubikkberegninger og samlet oppgjørsnota å fastsette av skjønnsretten og tillegges den øvrige erstatning. Oppgjør forutsettes erlagt pr. 15. juli 1968. Fra dette tidspunkt forrentes nettoverdien med 5 %.

For det bar og løvtrevirke som faller utenfor målingen, inkluderer skjønnet engangserstatning i den samlede ulempeserstatning, idet eieren beholder det hugne.

Skader ved stikningshugst blir å medta i skjønnet.

4. Skjønnsretten fastsetter erstatning for skade ved stensprut der hvor skjønnet finner grunnlag for å vurdere slik skade. Hvor slik skade ikke er tatt med, anmerkes dette ved vedkommende takstnummer.
Eventuelle anleggsskader medtas.

Der hvor byggherren under arbeid på mastefeste i dyrket mark eventuelt har beskadiget drensgrøfter eller rør, blir skaden å utbedre av byggherren.

Grunneieren skal senere ha adgang til å nyttiggjøre seg de trær og det kratt som vokser i beltet og som ikke må bli stående der av hensyn til linjens kamuflasje. E-verket avgjør i hvilken utstrekning slik hugst kan foregå. Bestemmelse om linjens kamuflasje er ikke til hinder for full rydding i beltet i sammenheng med utlegging av tilgrensende arealer til foryngelsesflater, kulturbeiter eller oppdyrking, men ledningens eier må varsle i god tid før slik rydding settes i verk.

Hvis ikke beltet ved grunneierens hugst holdes så ryddiggjort som nødvendig for driften av linjen, har E-verket rett til etter forutgående varsel til grunneieren, selv å foreta hugsten og beholder da det hugne.

5. Også utenfor hugstbeltet har E-verket rett til å hugge trær som hindrer linjebyggingen eller ansees farlige for overføringsanlegget. Erstatning herfor og for ulemper fastsettes ved skjønn hvis ikke minnelig overenskomst kan oppnås.

6. Grunneieren kan dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som linjetraséen går over, med den innskrenking som følger av ledningens eiers rett til ettersyn, reparasjoner m.v. som nevnt under pkt. 1 og 2. Dog må han ikke bygge nærmere overføringsanlegget enn 8 meter horisontalavstand fra ytterste strømførende linje de første 1,7 km og 7 m fra ytterste tråd de siste 3,3 km. Byggeforbudsbeltet blir således 20 meter.

7. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved foretagende, fra hans side

påføres overføringsanlegget, således ved sprengingsarbeider, felling av trær, gravingsarbeider ved mastefundamenter m.v.

Når grunneieren skal utføre slike arbeider, har han anledning til, uten omkostninger for seg, å tilkalle overmontøren for linjen, som anviser hvilke sikringstiltak der må tas av hensyn til linjen. Meromkostninger ved arbeidene som måtte være en følge av slike påbudte sikringstiltak, bæres av ledningens eier.

I den utstrekning grunneieren følger overmontørens anvisninger, er han ansvarsfri overfor ledningens eier for skade som måtte bli påført linjen.

8. Ledningens eier skal ha rett til overalt å komme frem til og langsetter linjen for bygging, ettersyn og vedlikehold av overføringsanlegget, og i det øyemed benytte alle over eiendommen førende veier for transport av materialer. Om fornødent skal ledningens eier ha adgang til å forbedre adkomstveiene eller bygge nye veier samt klopper og bruer over elver, vann og myrer, eller trapper, stiger, taubaner eller lignende ved fjellstyrtninger eller gjerder. Slike nylagte veier, bruer m.v. blir å betrakte som varige hvor intet annet spesielt er anført.

Hvor E-verket gjør bruk av bestående veier og påfører disse skader, blir skaden å utbedre av byggherren når anleggsarbeidet er ferdig.

Erstatning for E-verkets bruk av bestående veier i anleggstiden og senere, fastsettes av skjønnet i de tilfeller hvor dette er spesielt anmerket i rettsboken. Forøvrig blir erstatningen for bruken av bestående veier å fastsette ved minnelig overenskomst eller senere skjønn.

Nærværende skjønn tar i betraktning skader og ulemper som følge av senere vanlig ettersyn og vedlikehold. Det forutsettes herunder at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark foretas etter innhøstingen. Må slike arbeider foretas før innhøstingen, blir skaden å erstatte hver enkelt gang etter overenskomst, eventulet ved skjønn.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/625/5
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 15:35

9. Utgifter som måtte oppstå i forbindelse med kryssing av bestående lysledninger, telefonledninger, taubaner og lignende innretninger, blir å bære av byggherren direkte og holdes utenom skjønnet. Det samme gjelder utgifter til å avverge forstyrrelser fra overføringsanlegget på bestående telefonledninger. E-verket ordner det nødvendige med hensyn til det offentliges godkjenning av kryssing med bestående lysledninger m.v.

Utgifter ved eventuelle senere tilkommende ledningskryssinger holdes utenom skjønnet og blir å gjøre opp ved minnelig overenskomst eller senere skjønn.

Skjønnet tar ikke hensyn til radio-, telefon- eller fjernsynsforstyrrelser som overføringsanlegget kan komme til å volde. Hvis slike forstyrrelser viser seg å oppstå, skal ledningens eier gjennom elektrisitetstilsynet søke dem best mulig avhjulpet. Hvis forstyrrelsene ikke lar seg forhindre, blir spørsmålet om erstatning å avgjøre ved senere skjønn.

Befaring fant sted den 12. og 13. oktober 1970 og avsluttende forhandlinger den 15. oktober 1970. Ved forhandlinger og befaring er det fremlagt materiale og gitt forklaringer som det fremgår av rettsboken. Saksøkeren har begjært skjønnet fremmet på grunnlag av de fremlagte erklæringer og etter de fremlagte skjønnsforutsetninger. De saksøkte har ikke gjort innsigelse mot at skjønnet fremmes som begjært etter de fremlagte skjønnsforutsetningene. De har krevet seg tilkjent erstatning for avståelser, skader og ulemper og for juridisk bistand. Under forhandlingene har representanter for saksøkerne og de saksøkte gitt opplysninger og under befaringene påvist forhold de har ment å være av betydning. Det er av saksøkeren fremlagt skogkyndig gjennomgåelse av skogen foretatt ved Norsk Skogkontor og forstkandidat Halvor Svenkerud har som sakkyndig gitt opplysninger og forklaring bl.a. til supplering av gjennomgåelsen.

Den ledning det er tale om, følger til og med tnr. 9 (VMS nr. 5) traséen for en tidligere av Nesodden E-verk anlagt og drevet kraftlinje. Når denne er anlagt er ikke opplyst for retten,

heller ikke er det gitt noen opplysninger om grunnlag for eller omfang av de rettigheter Nesodden kommune har utøvet bortsett fra at det er opplyst at ryddebeltet for den nye linje blir 10 meter bredere og byggeforbudsbeltet 1.5 meter smalere etter den nye, opplysninger som de saksøkte ikke har bestridt. Endelig er det ikke gitt noen opplysninger om rettsforholdet mellom Nesodden E-verk (Nesodden kommune) og saksøker (Akershus fylke) når det gjelder utnyttelsen av den gamle trasé. Saksøkeren har imidlertid ved de inngåtte avtaler ervervet rettigheter direkte av grunneierne. Etter disse avtaler erverves det rett til å bygge og drive kraftledningen med mastefester, og erstatning for skade og ulemper skal fastsettes ved skjønnet. Ingen av avtalene nevner noe om forholdet til den tidligere ledning. Heller ikke skjønnsforutsetningene nevner noe om dette forhold, men saksøkeren har i sin fremstilling gjort gjeldende at de tidligere klausuleringer må tas i betraktning ved fastsettelsen av erstatning og har i denne forbindelse vist til dom, Rt 1966, s. 1199. Det er av de saksøkte ikke gjort innvendinger mot dette - et særlig forhold vedkommende tnr. 6 vil bli tatt opp under dette nr. -. Det er heller ikke ved innføringer i kraftledningsregisteret 12/2 1950 gjort innsigelse etter lov av 1/7 1927, § 6, annet ledd.

Linjen vil føre høyere spenning enn den tidligere, men vil ellers tjene samme formål. Som nevnt har retten ikke oversikt over hvilke rettigheter Nesodden har ervervet i forbindelse med anlegget av den tidligere linje, men retten bygger på at de rettigheter som nu erverves, ligger innenfor rammen av de som innehaddes i forbindelse med den tidligere ledning, og at den nye linje, bortsett fra mulige skader og ulemper ved større og flyttede mastefester og utvidet ryddebelte, ikke vil medføre større skader og ulemper enn den tidligere der hvor traséene faller sammen.

Etter skjønnsforutsetningene, p. 10, 3. ledd, trenger retten ikke ta stilling til om radio-, telefon- og TV-forstyrrelser kan bli større som følge av den nye linje, og innskrenkningen av byggeforbudsbeltet med 1.5 m medfører ikke slike fordeler at det for noen av de eiendommer hvor det er aktuelt, betinger noe fradrag i den erstatning som ellers vil tilkomme grunneierne.

På tre eiendommer, tnr. 10, 11 og 12, hvor traséen er omlagt i forhold til den tidligere, regner retten med at den tidligere linje er eller vil bli nedlagt slik at de rettigheter som Nesodden E-verk har utøvet vil falle tilbake, og at det vil kunne tas hensyn til dette ved fastsettelsen av erstatning.

Retten vil ellers bemerke at den forstår skjønnsforutsetningene, p. 1, jfr. p. 8 slik at retten til vedlikehold, reparasjoner og fornyelser skal omfatte vanlig ettersyn, reparasjon og vedlikehold, derunder maling av master, utskifting av isolatorer og leilighetsvis utskifting av defekt eller skadet ledningsmateriell, men ikke hel utskifting eller fornyelse av master og ledning. De erstatninger som fastsettes, vil derfor ikke omfatte råderetter som vil være nødvendig for, og skader og ulemper som vil voldes ved arbeider av sistnevnte art.

Det er enighet mellom partene om at senere ryddiggjøring av ledningsgaten, skal finne sted ved hugst og ikke ved sprøyting.

Etter skjønnsforutsetningene, p. 3, er hugst i linjegaten foretatt av byggherren og bestokningens nettoverdi skal fastsettes av skjønnsretten og tillegges erstatningen. Oppgjør er forutsatt pr. 15/7 1968. Det skulle forutsette at prisene for sesongen 1967/68 ble lagt til grunn. Imidlertid har de saksøkte for hvem hugstoppgjøret har økonomisk betydning, unntatt tnr. 16, undertegnet avståelseserklæring etter formular 1 til slikt tidspunkt at det for disses vedkommende ville være naturlig å legge prisene 1968/69 til grunn. Til oppgjøret, beregnet etter de opplyste prisene for 1967/68, har derfor retten for samtliges vedkommende gjort et prosentvis tillegg hensyn også tatt til forrentningen. I saksøkerens oppgjør med grunneierne vil bli å gjøre fradrag for skogavgift, oppgitt til kr. 10,- pr. m^3 som av saksøkeren skal innbetales på vedkommende skogeiers konto for skogavgift. Retten går dog ut fra at slik innbetaling ikke er aktuell hvor oppgjøret er bagatellmessig.

Det har vært et hovedpunkt under forhandlingene om de eiendommer som berøres av kraftledningen har verdi som tomtegrunn og om utgangspunktet for fastsettelsen av erstatningene da skal være den innvirkning ledningene og de pålagte servitutter har for salgsverdien som slik grunn eller om utgangspunktet skal være bruksverdien som jord- og skogbrukseiendommer. I den anledning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/625/5
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 15:35

har retten fått fremlagt utkast til generalplan datert mai 1965, revidert 1967, og den har mottatt diverse forklaringer og opplysninger ellers om byggepolitikk og byggeprogram i Nesodden. Det er særlig for t.nr.ne 11 - 13 hvor ledningen går over dyrket mark og for t.nr.ne 14 - 20 hvor den går delvis over innmark og delvis over utmark og gjennom skog, spørsmålet er av betydning. I denne forbindelse har retten funnet å måtte ta i betrakning også de restriksjoner som etter lovgivningen gjelder for utnyttelse av jordbruksjord til byggeformål. Det er ~~ikke~~ tatt i betraktning at utlegging av eiendommene til byggeformål etter de krav som nå stilles til en regulering, vil forutsette "lunger" i bebyggelsen. Den utnyttelsesgrad som da kan forutsettes brukt, vil gjøre naturlig at friarealer legges i området ved ledningen eller at områdene ellers reguleres slik at kraftledningen og de byggeforbud som er gjort gjeldende langs den, ikke vil influere utnyttelsen. Det fremlagte utkast til generalplan bygger også på at områdene fra t.nr. 10 skal ligge som jordbruk, skog og naturområder. Denne plan som er utarbeidet i mai 1965 og revidert i 1967, er ikke vedtatt etter bygningslovens § 20, men må allikevel tillegges betydning for verdiforholdene på tiden for avståelsen både fordi den klart viser de problemer man har oppe og fordi også et slikt utkast nødvendigvis vil virke inn på vurderingen av hvor aktuell utnyttelse til bebyggelse kan regnes å være og dermed for verdiforholdene, bl.a. fordi bygningslovens § 21 ved henvisning til § 33 hjemler adgang til forbud som der omhandlet inntil generalplan er vedtatt.

Forholdet er også at man på Nesodden særlig p.g.a. de vansker man har fått med vannforsyningen har måttet sette ned den utbyggingstakt som tidligere har vært holdt. Det er nok så at mangelen på tilstrekkelige vannresurser ble akutt først p.g.a. de vanskelige forhold 1969/70, men forholdet har allerede på et tidligere tidspunkt vært slik at det har vært klart at fortsatt utbygging ville kreve løsning av spørsmålet vannforsyning.

Som utgangspunkt vil da skjønnsretten for t.nr.ne 11 og flg. ta at det foretas vurdering etter bruksverdien som vil gi den største erstatning.

Det vil for enkelte takstnr.s vedkommende foreligge særlige forhold som gjør nødvendig å drøfte vurderingsprinsippene spesielt, men hvor ikke annet er uttrykkelig nevnt, legges de ovenfor gjengitte synspunkter til grunn.

Til grunn for beregningen av skogverdiene ved erstatningsfastsettelse, legger retten en rentefot på 3,5 % som mest passende for den vurdering på lang sikt det her er tale om.

Ved fastsettelse av erstatning bygger retten på at der ledningen går gjennom skog eller over grunn som mest økonomisk kan utnyttes som skoggrunn, vil det i ryddebeltet ikke lenger kunne drives økonomisk regningssvarende skogproduksjon.

En alminnelig ulempeerstatning for de ulemper linjen og drift og vedlikehold av denne vil volde, vil bli beregnet etter kr. 1,- pr. linjemeter og kr. 250,- pr. mastefeste. I tillegg vil bli gitt erstatning for mere spesielle ulemper, som f.eks. ulemper ved mastefester i dyrket mark eller ved kantskader eller særlige driftsulemper i skog der slike blir voldt.

På grunnlag av foranstående fastsetter skjønnsretten slike

erstatninger:

T.nr. 1. Nesodden Prestegård, gnr. 11 bnr. 1, hjemmel: Opplysningsvesenets fond, tilst. ved skogforvalter Skadsheim.
Forhåndstillatelse gitt ved formular 1, 30/9-68.
Linjelengde 90 m langs trasé for tidligere linje, 1 mast. En del hugst er foretatt etter Norsk skogkontors befaring og partene vil bli enige om oppgjør for virke etter innmåling.
Gamle stålmaster vil bli fjernet.
Det utvidete ryddebeltets inngrep i bruksverdien som skog er liten, Arealet inngår i et område som kan ha verdi som utnyttet til tomteformål. Mastefeste og byggeforbudsbeltet vil ikke være til ulempe for slik utnyttelse mer enn tidligere.
Intet tømmeroppgjør.

Erstatning kr. 75,-

T.nr. 1a. Eikheim, gnr.10 bnr. 65, hjemmel: Wilhelm Zappfe.
Eier ikke tilstede ved befaring.
Bare en snipp av eiendommen berøres av rydde- og byggeforbudsbeltet som ikke vil medføre øket ulempe. En eikebestand er fredet, men ikke berørt av hugsten som oppgjøres med kr. 30,- skjønnsmessig satt.

20/3-70.

Erstatning kr. 30,-

T.nr. 2. Solsletta, gnr. 10 bnr. 60, hjemmel: Indremisjonsselskapets ungdomsforening.
Eier ikke tilstede ved befaring.
Forhåndstillatelse ved formular 1, 25/9-68.
Linjelengde 58 m langs tidligere trasé. Eiendommen, så langt den berøres, må karakteriseres som tomt. Den nyttes som enkel idrettsplass. Linjen med rydde og byggeforbudsbelte kan ikke regnes å medføre øket ulempe for bruken eller reduksjon av salgsverdi. Det må gjøres opp for hugst av trær med kr. 135,-.

Erstatning kr. 135,-

T.nr. 3. Hagelund, gnr. 10 bnr. 53, hjemmel: Nesodden kommune.
Linjelengde 106 m, 1 mast.
Eiendommen nyttes av Nesodden Elektrisitetsverk.
Det er gitt fri grunn ved erklæring 12/3-70. Tilsagnet regnes å innebære at alt krav på erstatning er frafalt.

Erstatning kr. 0

T.nr. 4. Borgen, gnr. 10 bnr. 31 og 83, hjemmel: Harald Dahl.
Det hevdes at også bnr.ne 78 og 92 berøres.
Forhåndstillatelse ved formular 1, 1/6-67.
Linjelengde 70 m, ingen master. Eieren ikke tilstede ved befaringen. Villaeiendom, linjestrekket går over snaumark (have/naturtomt) og vil ikke medføre øket ulempe. Det må hugges noe mer enn gjort, og et par bjerker og muligens en eik med prydverdi vil da bli felt, og må erstattes utover ved- eller tømmerverdi.

Erstatning kr. 500,-

T.nr. 5. Sollyst, gnr. 10 bnr. 52, hjemmel: Johan Flateby.
Eier ikke tilstede ved befaring.
Forhåndstillatelse ved formular 2, 1/6-67.
Linjelengde 17 m etter tidligere trasé, ingen master.
Bare en snipp av have berøres. Rydde- og byggeforbudsbelte m.v. medfører ikke øket ulempe.

Erstatning kr. 0

T.nr. 6. Lindstad, gnr. 10 bnr. 38, hjemmel: Evy Krange i uskifte, tilstede ved befaring.
Forhåndstillatelse ved formular 2, 1/6-67.
Linjelengde 65 m etter tidligere trasé, over have, ingen master.
Et hus som utleies under ledningen og innenfor byggeforbudsbeltet for den tidligere ledning, er bygget ca. 1930. Saksøkte gjør gjeldende at rom i huset i alle år, uten innsigelser, har vært leiet bort om sommerne til beboelse for kr. 300,-. Huset vil ikke lenger bli tillatt nyttet til beboelse selv om saksøker ikke vil gjøre innvendinger mot at det blir stående. Det er ingen opplysning om det tidligere er pålagt noen innskrenking i bruken av huset, og saksøkte må ha kunnet regne med å ha adgang til å nytte det også til bortleie som skjedd. Når det nu må opphøre, må hun tilkjennes en erstatning som, hensyn tatt til husets tilstand og enkle utførelse, settes til kr. 2.000,-. Ingen annen ulempe.

Erstatning kr. 2.000,-

T.nr. 7. Haugtussa, gnr. 10 bnr. 56, hjemmel: Edmonde Jacquet, ikke tilstede ved befaring.
Forhåndstillatelse ved formular 2, 1/6-67.
Linjelengde 90 m langs tidligere trasé, 1 mast.
Det hugges en del utover tidligere ryddebelte, og en del i tillegg til det som er hugget før befaring.
Erstatning for utvidet ryddebelte og mast, kr. 300,-.
Eiendommen er skogbevokst, men må etter størrelse og beliggenhet regnes som fremtidig tomtegrunn, men linjen gjør ingen endring i mulighetene for å utnytte den som sådan.

Erstatning kr. 300,-
Tømmeroppgjør kr. 135,-

T.nr. 8. Landro, gnr. 9 bnr. 26, hjemmel: Solveig Røed, Olga Fauske, Ruth Fauske, Lilly Ljønes, Kitty Fjeld, Konrad Fauske, tilstede ved befaring Ruth Fauske.

20/3-70

Linjelengde 30 m langs tidligere trasé, ingen mast. Eiendommen er bebygget og betraktes som naturtomt. Det må hugges ytterligere en del trær, bl.a. 3 furuer og 7 graner med leverdi og betydelig parkverdi, som må erstattes. Inkludert rydding og tømmeroppgjør settes erstatningen til kr. 2.500,-. Forøvrig ingen øket ulempe eller verdiforringelse p.g.a. den nye linje.

Erstatning kr. 2.500,-

T.nr. 9. Løes, gnr. 9 bnr. 25
" 10 " 1 og 4, hjemmel: Nesodden Tomteselskap A/S, ikke tilstede ved befaring.

Forhåndstillatelse ved formular 2, 16/6-67.
Linjelengde 93 m langs tidligere trasé, 1 mast. Eiendommen er ervervet for byggeformål og må betraktes som fremtidig tomtegrunn. Det må foretas noe hugst og ryddebeltet erstattes som skoggrunn. Den nye linje medfører ikke ellers øket ulempe eller verdiforringelse.
En gammel mast må fjernes.

Erstatning kr. 100,-
Tømmeroppgjør kr. 50,-

T.nr. 10. Røer, gnr. 9 bnr. 1 og 6, hjemmel: Hanne Røer og Mathilde Røer, hennes dødsbo, tilstede ved befaring ved h.r.advokat Paul Røer.

Linjelengde 563 m, 2 master.
Den gamle linjegate er nedlagt og ny er ryddet. Det er imidlertid foretatt en del unødig rydding av ekeskog i forbindelse med omstikking. Linjen går vesentlig over dyrket mark og løvskog. Erstatning er frafalt ved erklæring 8/6-67 og 21/6-68 på vilkår som regnes oppfyllt.

Over de følgende t.nr.ne følger linjene ny trasé, Nesodden E-verks tidligere regnes å bli frigjort, jfr. de alminnelige bemerkninger foran.

T.nr. 11. Sørbye, gnr. 8 bnr. 1, hjemmel: Arne Sørbye, møtte ved hustru ved befaring.
Forhåndstilsagn ved formular 1, 26/5-68 og formular 2, 1/6-67.
Linjelengde 340 m, 2 master.
Eiendommen oppgis til 130 da innmark og 400 da skog.
Linjen er her omlagt fra den gamle trasé og går vesentlig over dyrket mark. Noe bjørkeskog er ryddet.
Det er tidligere utparsellert noe av eiendommen på den annen side av riksveien som er forutsatt omlagt over jordet.
Retten regner ikke med tomteverdi høyere enn bruksverdi som jordbruk. Ulempene vil ikke bli større enn ved den tidligere linje hvor traséen nu regnes for frigitt. En mast volder noe større ulempe for drift. En del ryddehugst ligger igjen og er forutsatt overlatt grunneier etter vedverdi som må regnes som så liten at retten finner å kunne se bort fra den til fradrag.
Erstatning kr. 1.000,-

T.nr. 12. Solberg, gnr. 7 bnr. 1 og 2, hjemmel: Thorolf Lundgren, tilstede ved befaring.
Forhåndstillatelse ved formular 2, 25/10-67.
Linjelengde 353 m, 1 vinkelmast, 1 bæremast (dobbelmast av tre), ca. 250 m linjelengde er ny.
Eiendommen oppgis til 170 da innmark, 200 da skog + en del rabber. Det er solgt noen tomter av uproduktive rabber og det hevdes at linjen har bevirket at en plan for salg av en rabb har måttet trekkes tilbake.
Retten finner ikke at utnyttelse til tomter har slik aktualitet at en her kan regne med tomteverdi som alminnelig grunnlag for erstatning. Linjen vil ikke volde større ulempe for utnyttelse av enkelte rabber

til hustomt i den utstrekning bebyggelse vil bli tillatt.
En stålmast vil volde noe ulempe for driften. Det samme vil dobbeltmast av tre ved en åpen bekk dersom bekken lukkes. Men vilkårene for lukking er mindre gode. Det har vært noe avlingstap p.g.a. kjøreskader ved anlegget.
Veiskade har saksøkeren sagt seg villig til å utbedre ved grusing, et tiltak som regnes for tilstrekkelig til oppretting. Bruk av vei erstattes etter avtalen, p. 2, med minstesats.

Ulempeerstatning	kr.	1.700,-
Bruk av vei	kr.	100,-

T.nr. 13. Trollberg, gnr. 7 bnr. ~~113~~ 119, hjemmel: Jens Bolling, ikke tilstede ved befaring.
Forhåndstillatelse ved formular 1, 19/8-68.
Linjelengde 16 m, ingen mast, bare en snipp av eiendommen berøres. Mindre eiendom bebygget med hytte eller feriehus, ferdig i 1969. Hus er opplyst å være påbegynt før linjearbeidet begynte. Samtykket av 19/8-68 må også forstås slik at forutsetningen har vært at linjen ikke ville influere den påtenkte bygging. Byggeforbudsbeltet regnes da uten betydning. Det er ryddet en del trevegetasjon med noen leverdi.

Erstatning inkl. tømmeroppgjør	kr.	200,-

T.nr. 14. Flateby, gnr. 6 bnr. 1, hjemmel: Francis Horn, tilstede ved befaring.
Forhåndstillatelse ved formular 1, 22/4-68.
Linjelengde 49 m + 154 m = 203 m, en kort strekning over dyrket mark, ellers skog med en del rabber og lav bonitet, 1 mast.
Eiendommen er på 125 da dyrket mark, 200 da skog og ca. 25 da rabber. Linjen går i grenseområde mot nabo. Utnyttelsen av rabber ved vei, t.nr. 16a, til tomter, reduseres ved linjen. Muligheten for å utnytte disse på denne måte er imidlertid likevel

liten da det ikke er vann og kloakk i området, jfr. bygningsloven § 65 og § 66, 2. Bestemmelsene i § 65 gjelder etter vedtekt av 18/7 1966 også for oppføring av sommerhus i Nesodden, og muligheten for å få anledning til bebyggelse for helårsbruk med ordning som i bygningsloven § 66, 2, tredje ledd, må regnes for meget liten, jfr. alminnelige bemerkninger.
Bruksverdien som jord- og skogbruk regnes størst, men arealet produktiv skogmark som berøres er lite. Ulempen i dyrket mark er liten.

Erstatning skog og skoggrunn	kr.	1.200,-
Ulempeerstatning	"	450,-
Samlet erstatning	kr.	1.650,-
Tømmeroppgjør	kr.	2.498,-
Skogavgift for 22.7 m^3		

T.nr. 15. Flateby Nordre, gnr. 6 bnr. 3, hjemmel: Per Håland, tilstede ved befaring m/prosessfullmektig.
Forhåndstilsagn gitt ved formular nr. 1, 23/4-68.
Linjelengde 288 m, 2 master.
Eiendommen er på 75 da innmark, 250 da skog + rabber. En skogsbilvei 550 m er nyttet ved anlegget, veien er ikke istandgjort. Det er en del kjøreskader i plantefelt. Har vært kjørt 300 m over jordet med noe avlingstap som følge. Til spørsmålet om utnyttelse til tomter gjelder samme synspunkter som for t.nr. 14. Veien skal etter skjønnsforutsetningene, p. 9, 2. ledd, utbedres av saksøker og retten regner at dette vil bli gjort. Det er begjært fastsatt erstatning for bruk av vei 550 m, 4,88 tonn, og godtgjørelsen fastsettes etter samme beregningsmåte som for dem som har godtatt formular 2, til kr. 100,-.

T.nr. 15. Forts.

Erstatning for:		
skog og skoggrunn	kr.	2.800,-
ryddebeltet,ulempe	"	800,-
bruk av vei	"	100,-
kjøreskader, stikningsskade	"	460,-
	kr.	4.160,-
Tømmeroppgjør	kr.	330,-

Skogavgift for 8.313 m^3

T.nr. 16. Sandaker søndre, gnr. 1 bnr. 1 og 2, hjemmel: Gudbrand H. Paulsen, tilstede ved befaring m/prosessfullmektig.

Forhåndstilsagn gitt ved både formular nr. 1, 24/4-68 og nr. 2, 27/10-67.

Linjelengde 228 m, 2 master.

Eiendommen er 53 da dyrket og 106 da skog + noe rabber. Det har vært drevet et stenbrudd i beitemark hvor linjen går, men driften ligger lang tid tilbake. En fremtidig drift vil nok sjeneres noe av linjen og av en annen allerede anlagt kraftledning, men muligheten for, og interessen for slik drift, regnes for så liten at det ikke har betydning for verdien. Det er noen stikningsskader som det er enighet om å erstatte med et par hundre kroner.

Vei felles med t.nr. 17 er nyttet 670 m, se t.nr. 16a. Det er en del kantskader.

Gammel beitemark regnes å ha størst verdi som skoggrunn.

Erstatning for:		
skog og skoggrunn	kr.	1.250,-
kantskader, ulemper m.v., og stikningsskader	"	1.050,-
	kr.	2.300,-
Tømmeroppgjør	kr.	1.128,-

Skogavgift for 22.576 m^3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/625/5
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 15:35

T.nr. 16a. Vei til Sandakerveiens Vel v/formann Schrader, ved befaring representert ved Paulsen.

Som t.nr 17

Veien har vært brukt til anlegget, skader er utbedret, men godtgjørelse for bruken skal fastsettes. Kjørelengde og transportert kvantum er oppgitt til 670 m, 2.176 tonn og godtgjørelsen fastsettes skjønnsmessig til kr. 150,-.

T.nr. 17. Sandaker, gnr. 31 bnr. 3 og 4, hjemmel: Alette Schrader, tilstede ved befaring ved prosessfullmektig.

Linjelengde 708 m, 4 master derav 1 stål vinkelmast på oppbygget fundament (stenfylling).
Forhåndstillatelse gitt ved formular nr. 1, 12/10-68
Eiendommen er på 120 da innmark, 350 da skog og 150 da annen utmark.
Linjen har vært omstukket.
Det har vært stor transport på veier med skader i skog ved kjøringen, og det er enighet om erstatning kr. 500,- for dette.
Det er en del kantskader.
Ledningen går vel halvparten av lengden under bratt li med furuskog, på delvis dårlig bonitet. Det er av saksøkeren opplyst at E-verket vil nekte vinsjing under ledningen med 2-tromlet vinsj, hvilket vil medføre driftsulemper ved en del fremtidig drift.

Erstatning for:		
skog og skoggrunn	kr.	2.480,-
kantskader, ulemper m.v.	"	3.900,-
stikningsskader, transport-(kjøring) skader	"	500,-
	kr.	6.880,-
Tømmeroppgjør	kr.	7.870,-

Skogavgift for 148.221 m^3

T.nr. 18. Berger, gnr. 1 bnr. 1 og 110, hjemmel: Erna Solberg tilstede ved befaring v/ektefelle prosessfullmektig.

Forhåndstillatelse gitt ved formular nr. 1, 9/10-68
Linjelengde 693 m, 3 master.
Eiendommen er på 60 da innmark og 500 da produktiv skog. Linjen følger i ca. 300 m under bratt li, med skrinn og glissen skog, hvor eiendomsgrense går på toppen av åsen og går forøvrig i kort avstand fra grensen.
På eiendommen har vært stolpelager, veier er brukt til transport og det er noe skogsskader. Det er også noe kantskader.
Det er inngått avtale om drift av tømmer i linjegaten, og denne omfatter også godtgjørelse for fremdriftsvei. Det hugne tømmer tilfaller grunneier og det blir ikke noe tømmeroppgjør. Bruk av vei utenom bruken til gårdstun, er oppgjort med grusing.
For transportskader og stikningsskader er partene enige om en erstatning kr. 1.200,-.
For fremtidig drift gjelder samme forhold som for t.nr. 17.

Erstatning for:		
skog og skoggrunn	kr.	2.800,-
kantskader, ulemper m.v.	"	3.150,-
stikningsskader og kjøreskader	"	1.200,-
bruk av vei og lagerplass	"	350,-
	kr.	7.500,-

T.nr. 19. Bjørnemyrdalen, gnr. 1 bnr. 62, hjemmel: Nesodden kommune, tilstede ved befaring v/Kjenslie.
Forhåndstilsagn gitt ved formular nr. 1, 21/8-68.
Linjelengde 341 m, 2 master.
Eiendommens areal er ikke oppgitt. Det er ikke oppgave over bruk av veier.

Erstatning for:		
skog og skoggrunn	kr.	3.370,-
kantskader, stikningsskader, ulemper m.v.	"	1.660,-
	kr.	5.030,-

T.nr. 19. Forts. Tømmeroppgjør kr. 3.039,-

Skogavgift for 56.879 m^3

T.nr. 20. Skoklefald, gnr. 2 bnr. 3, hjemmel: John Johnsen, tilstede ved befaring v/Solberg. Forhåndstilsagn gitt ved formular nr. 1, 26/4-68. Linjelengde 404 m,
Eiendommen er på 150 da innmark og 350 da produktiv skog. Det er nyttet vei 620 m til transport av vel 21 tonn materiell og godtgjørelsen for bruken settes etter tilsvarende beregningsmåte som etter formular nr. 2.
Linjen går delvis over tidligere dyrket mark som nå ligger unyttet, og som for bruksverdiens vedkommende, regnes som skoggrunn. Eiendommen ligger til et område der det har vært adskillig utbygging til boligformål, og en må regne med at også denne eiendom om ikke så lenge vil bli trukket inn i utbyggingen, i hvertfall delvis. Slik linjen er lagt, vil den virke lite inn på mulighetene for, ved fornuftig regulering, å nyttiggjøre eiendommen på slik måte. Men noe virkning for regulering til slike formål vil den få, og det gis et tillegg til erstatning regnet etter bruksverdi.

Det er planer om å bygge transformatorstasjon ved siden av linjen, og strekket mellom mast 28 og 29 formodes da å gå ut, men bygging er ikke besluttet og skjønnet legger til grunn linjen slik den er strukket. Fra mast 29 tilhører den Nesodden E-verk, og denne del holdes utenfor.

Erstatning for:		
skog og skoggrunn	kr.	1.900,-
ulemper m.v.	"	1.150,-
bruk av vei	"	135,-
reduserte tomte-muligheter	"	7.500,-
	kr.	10.785,-

Tømmeroppgjør kr. 2.800,-

Skogavgift for 54.277 m^3

Av tømmeroppgjørene svares, etter skjønnsforutsetningene, 5 % årlig rente fra 15. juli 1968. Erstatningene forøvrig forrentes med 5 % årlig rente fra den dag som, for det enkelt t.nr.s vedkommende, er angitt for undertegnelsen av avtale (forhåndstilsagn). For de t.nr.s vedkommende hvor det er undertegnet to erklæringer, fra den tidligste. For t.nr. 1a og t.nr. 8 regnes forrentningene fra den dag skjønnsbegjæring ble inngitt, d.v.s. fra 20. mars 1970. For t.nr. 16a regnes den fra samme dag som forretningen for t.nr. 17.

Av de saksøkte har t.nr. 9 møtt med h.r.advokat Røer som prosessfullmektig og t.nr.ne 11, 12, 14 - 18 og 20 møtt med advokat Lindstad som prosessfullmektig. For alle disses vedkommende er det fremsatt krav med påstand om dekning av nødvendige utgifter til juridisk bistand, skjprsl. § 43.

Retten skal i denne forbindelse først under henvisning til skjprsl. § 42, annet ledd, bemerke at selv om skjønnet i dette tilfelle er begjært med grunnlag i inngåtte avtaler om avståelse av rettigheter mot erstatning etter skjønn, så er det likevel ikke naturlig å se skjønnet som forfølgning iverksatt etter forlangende av begge parter, med den følge at de lovlige omkostninger skal deles. Det var ensidig i saksøkerens interesse å erverve rettighetene for anlegg av linjen, og retten må gå ut fra at når saksøkeren har valgt å søke å komme frem med avtaler om rett til anlegg av linjen i stedet for gjennom ekspropriasjon, så er det for hurtigere å kunne komme igang. Det er da ikke grunn til at de saksøkte skal bli annerledes stillet i forhold til skjønnsomkostningene enn de ville vært ved et vanlig skjønn ved ekspropriasjon, jfr. hovedregelen i skjprsl. § 42, første ledd. De utgifter som etter loven følger med skjønnet blir derfor endelig å utrede av saksøkeren.

Ut fra de samme synspunkter finner retten at også spørsmålet om at saksøkte skal ytes erstatning for utgifter til nødvendig juridisk assistanse i forbindelse med skjønnssaken, bør løses etter de regler som på grunnlag av skjprsl. § 43 må regnes å være festnet i praksis.

De saksøkte, under t.nr. 10, v/h.r.advokat Paul Røer, har frafalt erstatning, og det er gjort ved erklæring før skjønnet ble begjært. Det må likevel sies å ha vært naturlig grunn for denne saksøkte å være representert på denne måte ved forhandlingene og befaringen, bl.a. av hensyn til de spørsmål som kunne komme opp under disse.

Det må imidlertid tas i betraktning at forarbeidet til møtene har vært minimalt, men på den annen side også til at forberedelsen til tilsagnene om å frafalle erstatning, må regnes å ha medført en del arbeid som bør honoreres. De undertegnede avtaler etter formular 2 har også uttrykkelig bestemmelse om at også omkostninger ved bistand under forhåndsforhandlinger, skal erstattes.

Prosessfullmektigen har møtt to dager og erstatningen for utgifter i anledning hans arbeid settes til kr. 1.500,-.

Prosessfullmektigen for de saksøkte t.nr.ne 11, 12, 14 - 18 og 20, advokat Lindstad har møtt under åpningsmøtet den 12/10- under befaringen den 13/10 og under de avsluttende forhandlinger den 15/10 s.å. Retten finner at også disse saksøkte må få erstattet utgifter til denne nødvendige bistand med et beløp som settes til kr. 5.400,-. De fastsatte erstatninger for omkostninger blir å utbetale direkte til prosessfullmektigene.

Rettigheter og grunn er tiltrådt og tatt i besiddelse i henhold til inngåtte avtaler, og fravikelseskjennelse er ikke begjært. De fastsatte erstatninger blir å regne forfalt ved forkynnelsen skjprsl. §§ 56 og 44, jfr. tvflbl. § 8. Det settes en oppfyllelsesfrist på 14 dager fra forkynnelsen, jfr. skjprsl. § 2, jfr. rtgl. § 146.

Skjønnsslutning:

Akershus Elektrisitetsverk svarer de saksøkte erstatning for avgitte rettigheter og oppgjør med de i teksten foran fastsatte beløp. Av erstatningene svares 5 % rente pro anno fra

den dag tillatelse til anlegg av linjen er gitt, og for t.nr.ne 1 a og 8 fra 20. mars 1970 til betaling skjer. Av tømmeroppgjør svares 5 % rente pro anno fra 15. juli 1968 til betaling skjer.

Akershus Elektrisitetsverk svarer lovens omkostninger og betaler til h.r.advokat Paul Røer kr. 1.500,oo - femtenhundre kroner og til advokat Christian Lindstad kr. 5.400,oo - femtusenfirehundre kroner - i erstatning for deres parters omkostninger.

Oppfyllelsesfrist 14 - fjorten dager.

Dagfinn Dekke

Asbjørn Pedersen

Kåre Haugan

Herman Wassum

Reidar Fæste

Riktig avskrift bekreftes:



For tinglysningen kr. 200,-
Ført inn i dagboken ved
Ytre Follo Sorenskrivembete
som nr. 625 den 29/11 19 72
Ført inn i grb.
personregisteret.
Hefteleser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

Tinglyst forsvidt angår
lakest nr. 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11, 12, 13 og 19.

YTRE FOLLO
00857 -3.2.75
SORENSKRIVEREMBETE

29/1/N

U T S K R I F T

av jordskifterettsbok nr. 37 for Akershus og Oslo jordskiftesokn vedrørende grensegang på gnr. 29 i Nesodden.

År 1974 den 10. mai ble jordskifterett satt i huset til Bjarne Kirkerud på gnr. 29 i Nesodden.

Rettens formann: Jordskiftedommer Eilert Juul.

Jordskiftemenn : 1. Småbruker Olaf Langfjell, Spro
2. Gårdbruker Jørgen Hokholt, Nesoddtangen.

sistnevnte møter som varamann for den oppnevnte jordskiftemann Carl Rudolf Heltzen som har meldt forfall.

Protokollfører : Jordskifteteknikker Eivind Langeid.

Sak nr. 32/1972.

Saksøkere: 1. Bredo Andersen
Henning Hallgren, eiere av gnr. 29 bnr. 20 i Nesodden

2. Hermann Andersen, eier av gnr. 29 bnr. 744 i Nesodden.

Prosessfullmektig: Adv. Christian Rynning, Oslo.

Saksøkt: 1.Leif Ørjasæter, eier av gnr. 29 bnr. 84 i Nesodden
2.Bjarne Kirkerud, " " " 29 " 729 " "
3.Randi Ødegård, " " " 29 " 728 " "
4.Paul Røer, " " " 29 " 1 " "
5.Terje Fjeld, " " " 29 " 14 " "
6.Betty Evensen, " " " 29 " 58 " "
7.Arvid Mathiesen, " " " 29 763 " "
8.Finn Haraldsen, " " " 29 " 85 " "

Saka gjelder: Grensegangssak rundt eiendommen gnr. 29 bnr. 20 og 744 i Nesodden.

Til stede: Av saksøkerne Bredo Andersen, Henning Hallgren og Hermann Andersen sammen med sin prosessfullmektig.

Av de saksøkte var frammøtt: Leif Ørjasæter, Bjarne Kirkerud, Randi Ødegård, Terje Fjeld, Betty Evensen og Arvid Mathiesen.

Lovlig varslet men ikke frammøtt: Paul Røer.

Rettens formann refererte domstollovens §§ 106 og 108 i domstolloven.

Verken partene eller jordskiftemennene visste om noe forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Begge jordskiftemenn har tidligere avgitt forsikring.

På forespørsel framkom ingen merknad til rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav fra adv. Chr. Rynning dat. 29/11-1972 og 3/4-1974 (merket 1^A og 1^B.) Vedlagt kravet var kjøpekontrakt av 19. juli 1960, hvorved August Andersen og Elvine Andersen selger en parsell til sin sønn Bredo Andersen.
2. Gjenp. av innkalling til møtet i dag med foreløpig mennsoppnevning m.v. sendt partene i rek. brev den 4/4-1974.

Dokumentene ble referert i nødvendig utstrekning.

Partene fikk derpå ordet.
Adv. Rynning fremstilte saka.
Han opplyste at det i 1971 var forsøkt avholdt kart- og oppmålingsforretning. Det viste seg da at det var uenighet om grensa mot Gransborg gnr. 29 bnr. 84. Saken var derfor bragt inn for jordskifteretten, og de ønsket nå grensene fastlagt, avmerket og beskrevet.

Adv. Rynning opplyste at det i innkallingen var en feil. Det var Finn Haraldsen som var eier av Holmsbakken gnr. 29 bnr. 85. Han var møtt fram frivillig. Adv. Rynning opplyste at saken gjaldt 2 ting. Det ene gjaldt grensegang rundt eiendommen Kirkerud gnr. 29 bnr. 20, og det andre var grensen mot Gransborg, gnr. 29 bnr. 84, og saksøkeren da vil være eierne av bnr. 20, bnr. 744 og 728.

Adv. Rynning la fram som bevis:

3. Skylddelingsforretning av 9. mai 1900, tgl. 10. mai 1900, hvorved bnr. 20 ble utskilt fra Fjeld gnr. 29 bnr. 14.

4. Skylddelingsforretning av 24. juni 1909, tgl. 25/6 1909, hvorved Gransborg, gnr. 29 bnr. 84 blir utskilt fra Fjell skog, gnr. 29 bnr. 1.

5. Skyldsettingsforretning av 24. juni 1909, tgl. 25. juni 1909, hvorved Holmsbakken bnr. 85 ble utskilt fra gnr. 29 bnr. 1.
Han foreviste kopier av 4 målebrev av h.h.v. bnr. 85, bnr. 58, 357, 763.

Adv. Rynning la fram:

6. Erklæring om vegrett fra Arthur Pettersen dat. 1917 tingl. 24. juli 1917.

7. Kopi av målebrevskart over gnr. 29 bnr. 744

8. Kart, oppmålings- samt skylddelingsforretning over Solsletta bnr. 728.

Adv. Rynning erklærte at han i marka vil komme nærmere inn på de dokumenter han hadde lagt fram. Han ville senere komme tilbake til prosedyre dersom det skulle vise seg å være uklarheter etter åstedsbefaringen.

Leif Ørjasæter visste til brev av 6. mai 1974 og bad om at dette ble framlagt som dokument.

9. Brev til jordskiftedommeren i Akershus og Oslo av 6. mai 1974 fra Leif Ørjasæter.

Finn Haraldsen erklærte på forespørsel at han som eier av Holmsbakken bnr. 85, at han godtok at han ikke var lovlig varslet og ikke hadde fått benyttet sin utskytingsrett. Han ville delta i saken som part, forsåvidt det gjaldt grensen mellom sin og saksøkernes eiendommer.

Jordskifteretten foretok derpå åstedsbefaring for nærmere å få påvist grensene.

Under åstedsbefaringen viste det seg at det var enighet om grensa mellom bnr. 20 [illegible] på østre side og Fjeld bnr. 14 og Lia bnr. 763 på motsatt side. Partene erklærte i rettens påhør at de var enige om at grensa skal gå fra pel 1 over pel 2 og videre i samme retning mot pel 3 i steingjerdet mot Fjeld skog bnr. 1. Grensa mellom Fjeld skog og bnr. 20 ble av eieren av bnr. 20 påvist til å gå etter steingjerde og resten av trådgjerde. Grensa mellom bnr. 20 på søndre side og gnr. 29 bnr. 58 og bnr. 357 ble partene enige om skulle gå i rett linje fra foreløpig merke nr. 4 til 5.

Grensa mellom bnr. 65 og bnr. 744 skal gå etter bestående gjerde over merkene 6-7 og 8. Partene Terje Fjeld og Hermann Andersen opplyste i rettens påhør at de godtok gjerde som grense.

Fra merkepunkt 8 til 9 er Gransborg bnr. 84 eier på østre side og bnr. 744 og bnr. 20 evt. bnr. 728 motstående eiendommer. Jordskifteretten bestemte at forsåvidt angår grensa mellom punktene 8 og 9 skal det tas opp et kart. Fastsettelsen av denne grense utstår til kartet er ferdigtegnet og en har fått opplysninger i skylddelingsforretninger og målebrev. Grensa mellom Holmsbakken bnr. 85 på søndre side og Kirkerud bnr. 20 på nordre side skal gå fra merke 9 til merke 1 etter bestående gjerde. Eierne på begge sider erklærte i rettens påhør at dette var den rette grense.

Saka ble derpå utsatt til kartet var opptatt.

Dette møtets omkostninger
..... I alt kr. 226,40

som foreløpig ble betalt av Bjarne Kirkerud.

Rettsboka ble forelagt partene.

På forespørsel ingen bemerkninger til forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Til stede var: Bjarne Kirkerud, Bredo Andersen, Hermann Andersen, Randi Ødegård, adv. Rynning, Leif Ørjasæter og Finn Haraldsen, Terje Fjeld og Betty Evensen.

5

Retten hevet

Bjerkebu i Nesodden, 10. mai 1974

Eilert Juul/s

Olaf Langfjeld/s Jørgen Hokholt/s

År 1974 den 7. juni ble jordskifterett satt i huset til Bjarne Kirkerud på gnr. 29 i Nesodden.

Rettens formann: Jordskiftedommer Eilert Juul
Jordskiftemenn : 1. Småbruker Olaf Langfjeld, Spro
2. Gårdbruker Jørgen Hokholt, Nesoddtangen.
Protokollfører : Jordskiftetekniker Eivind Langeid.

Sak nr. 32/1972 - utsatt fra 10. mai 1974.

Tilstede: Bredo Andersen, adv. Chr. Rynning, Leif Ørjasæter, Bjarne Kirkerud, senere møtte Randi Ødegård.

Lovlig varslet men ikke frammøtt: Hermann Andersen.

Til dette møte er det bare varslet de parter som har eiendom hvor det var uklarhet med eiendomsgrensa.

Verken jordskiftemennene eller partene visste om noe forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Rettens formann la fram:

10. Gjenp. av innkalling til møtet idag, sendt partene 28. mai -74.
11. Kart i m. 1:1000, opptatt av jordskiftetekn. Eivind Langeid.

Jordskifteretten og partene sammenholdt målebrevene med det opptatte kart. (dok. nr. 11).

Jordskifteretten sammen med partene var på åstedsbefaring

og så på forholdene i marka. Under denne befaringen viste det seg at det var tvist om et lite jordstykke langs veien til Holmsbakken. Jordskifteretten satte fram et forliksforslag som gikk ut på at det omtvistede område ble delt omtrent i to.

Adv. Rynning og de parter han representerte, erklærte at de kunne tenke seg å godta dette som forlik, men eieren av Gransborg - Leif Ørjasæter erklærte at han ikke kunne godta noe annet enn det som var kommet fram ved en ikke avsluttet oppmålingsforretning over Gransborg, gnr. 29 bnr. 84 i 1952. Retten konstaterte at det ikke lot seg gjøre å få i stand forlik, og tvisten blir således å avgjøre ved kjennelse.

Adv. Rynning la fram:

12. Kopi av den ikke avsluttede oppmålingsforretning fra 1952, ang. Gransborg.
13. Dok. av 5/5-1913 ang. vegrett til Lønås, utstedt av Carl Gustav Lindgren, i Nesodden (tidligere eier av Kirkerud).

Partene fikk ordet til prosedyre.
Adv. Rynning viste til de dok. som er framlagt, og til at hans parter har erklært at de alltid har hørt at vegen til Holmsbakken var grense på den angjeldende strekning. Han pekte videre på at det i nordre del av grensa (mot vegen til Lønås) ikke har vært gjerde før under siste krig, da ble gjerde satt opp fordi de hadde sauer under krigen. Gjerdet stod ikke i eiendomsgrensa, men var satt opp der det var greitt å gjerde.

Adv. Rynning pekte på at det likevel kunne ha vært gjerde omkring år 1900, men dette var ikke hans parter kjent med da de først kom til Kirkerud i 1918. I den søndre del av grensa mellom bnr. 20 og Gransborg bnr. 84 hadde det vært gjerde langs vegen. Adv. Rynning framholdt at når det gjaldt grensa mellom bnr. 744 og bnr. 84 så ville de holde seg til målebrevet for bnr. 744 (dok. nr. 7).

Han la ned slik

påstand:

1. Grensa mellom bnr. 744 og bnr. 84 skal gå slik som avlagt på målebrev for bnr. 744.
2. Grensa mellom bnr. 20 og bnr. 84 skal gå i vestre kant av vegen til Holmsbakken (fra Lønåsvegen til Holmsbakkens eiendom bnr. 85).

Leif Ørjasæter la fram:

14. Fotokopi av pantebok nr. 21 for Follo Sorenskriveri, skylddelingsforretning på gnr. 29 bnr. 1 hvorved innmark ble utskilt.

Leif Ørjasæter framholdt at når det gjaldt grensa mellom Kirkerud bnr. 20 og Gransborg bnr. 84 (fra Lønåsvegen og sørover)så antok han at det opprinnelig hadde vært en rett linje,men da Minotti (som han har kjøpt Gransborg av) i 1952 hadde en annen oppfatning, ville han legge denne til grunn. Han ville derfor påstå at grensa skulle gå i overensstemmelse med dok. 12. Når det gjaldt grensa mellom bnr. 744 og bnr. 84, så var han enig i den påstand som var nedlagt av adv. Rynning. Han la ned slik

påstand:

Grensa mellom Kirkerud gnr. 29 bnr. 20 og gnr. 29 bnr. 728 på den ene side, og gnr. 29 bnr. 84 på motsatt side - skal gå etter det gjerde som er innmålt og opptegnet på dok.nr.12 slik at grensa i sør slutter i kors i fjell mot Holmsbakken.

Adv. Rynning gjorde oppmerksom på at hans parter reserverte seg overfor påstanden om at deres far August Andersen i 1952 godtok sauegjerde som grense mot bnr. 84.

Jordskifteretten erklærte derpå forhandlingene avsluttet og tvisten opptatt til avgjørelse ved kjennelse.

Sakens omkostninger ble debitert.

Kjennelsen vil bli gjort kjent for partene ved vanlig brev.

Grensene vil deretter bli oppmerket i marka, og saken vil

bli sluttet på et senere rettsmøte. Partene blir gjort kjent med at saka vil bli forkynt ved at rettsboka vil bli lest opp, og at ankefrist vil begynne og løpe fra saken er forkynt. Rettsboka ble lest opp.

Tilstede var: Bjarne Kirkerud, Leif Ørjasæter, Bredo Andersen, Randi Ødegård og adv. Rynning.

Retten hevet

Bjerkebu i Nesodden den 7. juni 1974

Eilert Juul/s

Olaf Langfjeld/s Jørgen Hokholt/s

År 1974 den 26. juni ble jordskifterett satt på Nesodden prestegård.

Rettens formann: Jordskiftedommer Eilert Juul
Jordskiftemenn : Småbruker Olaf Langfjeld, Spro
Gårdbruker Jørgen Hokholt, Nesoddtangen
Protokollfører : Jordskiftedommeren.

Sak 32/1972 utsatt fra 7. juni 1974.

Til stede: Rettens medlemmer.

Ingen av partene var varslet eller frammøtt.

Etter rådslagning og stemmegivning avsa jordskifteretten enstemmig slik

Kjennelse:

Denne sak gjelder fastsetting av eiendomsgrense mellom Gransborg gnr. 29 bnr. 84, eier Leif Ørjasæter på den ene side og Arnebekk gnr. 29 bnr. 744 og Kirkerud, gnr. 29 bnr. 20, eier henholdsvis Hermann Andersen og Bredo Andersen og Henning Hallgren på motsatt side. Det er dissens om ikke Solsletta

gnr. 29 bnr. 728, eier Randi Ødegård også grenser mot Gransborg gnr. 29 bnr. 84.

Den omtvistede grense er den samme som den gamle grensa mellom Fjell gnr. 29's innmark og utmark.

Den 25. juni 1896 (dok. 14) er denne grense beskrevet slik: "---- derfra i nordlig retning med forskjellige svingninger i alt 700 m til en grind ved Svendemosen -------". Det var da Kirkerud bnr. 20 ble skilt ut fra Fjell gnr. 29 bnr. 1 og Kirkerud skulle da bestå av Fjells innmark. Senere er Gransborg gnr. 29 bnr. 84 skilt ut fra Fjell skog gnr. 29 bnr. 1. (Den 24. juni 1909 - dok. nr. 4). Den grensa denne sak gjelder er da beskrevet slik: "Grændsen for parsellen tager sin begyndelse i det nordre hjørne af eiendommen Holmsbakken i et kors i berget og gaar derfra efter delet mot Kirkeroen i nordlig retning til delet mot Aspeli ----".

Det foreligger også et par opplysninger om at Holmsbakken, gnr. 29 bnr. 85 skal ha rett til veg over Gransborg gnr. 29 bnr. 84 og at vegen skal gå langs gjerdet mot Kirkerud - dok. nr. 6.

I 1952 ble det foretatt oppmålingsforretning av Gransborg bnr. 84. Den daværende eier Minothi forlangte forretningen og Kirkerud, bnr. 20's daværende eier August Andersen var tilstede. Etter opplysninger jordskiftedommeren innhentet på oppmålingsvesenet i Nesodden var det enighet mellom Minothi og August Andersen. Saken ble imidlertid ikke formelt avsluttet og tinglyst fordi Minothi ikke betalte hele gebyret. Han gikk istedet til sak mot de som hadde bruksrett til Lønåsvegen. Denne sak endte med at det var veirett over Gransborg.

Et par år etter, i 1954, ble Solsletta gnr. 29 bnr. 728 utskilt fra bnr. 20. Da var ikke eieren av Gransborg med. I grensa mot sørøst var det da tegnet et gjerde, og dette passer noenlunde med forretningen for 1952. Senere ble Arnebekk bnr. 744 utskilt fra bnr. 20 og den grensa som da ble tegnet opp stemmer bra med forretningen

fra 1952.

Partene, Leif Ørjasæter som eier av bnr. 84 og Hermann Andersen som eier av bnr. 744 er enige om at den grense som er tegnet på målebrevet for bnr. 744 skal legges til grunn for fastsetting av grensa.

Adv. Rynning på vegne av saksøkerne har framholdt at grensebeskrivelsene fra 1898 og 1909 ikke gir noe klart holdepunkt for hvor grensa går - det gjør derimot dok. nr. 6. I dette dok. står det klart at veien skal gå langs gjerdet mot Kirkerud. Hans parter har forklart at de alltid har hørt at vegen skulle være grensa. Området på sørøstsida av Solsletta bnr. 728 mot vegen til Holmsbakkan må da tilhøre bnr. 20. Adv. Rynning har vist til at eieren av Gransborg ikke var innkalt til målebrevsforretningen for bnr. 728, men dette var heller ikke nødvendig fordi bnr. 728 ikke grenset mot Gransborg men til en smal stripe grunn av Kirkerud bnr. 20.

Han har lagt ned slik

Påstand:

1. Grensa mellom bnr. 744 og bnr. 84 skal gå slik som avlagt på målebrev for bnr. 744.

2. Grensa mellom bnr. 20 og bnr. 84 skal gå på vestre kant av vegen til Holmsbakken (fra Lønåsvegen til Holmsbakkens eiendom bnr. 85).

Leif Ørjasæter har framholdt at han mente grensa skulle gå i rett linje fra krysset Lønåsvegen - Holmsbakkvegen og til et kors i fjell ved Holmsbakken, men han mente at han burde holde seg til det hans forgjenger Minothi hadde vært med på i 1952.

Han har lagt ned slik

Påstand:

Grensa mellom Kirkerud, gnr. 29 bnr. 20 og gnr. 29 bnr. 728 på den ene side, og gnr. 29 bnr. 84 på motsatt side - skal gå etter det gjerdet som er innmålt og opptegnet på dok. nr. 12 slik at grensa i sør slutter i kors i fjell mot Holmsbakken.

Jordskifteretten vil bemerke:

Etter at jordskifteretten har tatt opp sitt kart og har utført endel målinger i marka er det klart at det omtvistede areal er lite - ca. 75 m^2.

De eldre grensebeskrivelsene gir ikke noe sikkert holdepunkt på hvor grensa går. Det går fram at det har vært gjerde i grensa - men om noe av dette gamle gjerdet eksisterer idag er tvilsomt. Det er hevdet av Kirkeruds eiere at det gamle gjerdet var borte i mange år. De gjerderester en ser idag er restene av et sauegjerde som ble satt opp under krigen fordi den daværende eier av bnr. 20 hadde noen sauer.

Terrengforholdene er etter rettens oppfatning slik at den gamle grensa kan ha gått i overenstemmelse med begge påstander.

Av dok. 6 går det fram at veien til Holmsbakken skal gå over bnr. 84 og langs gjerdet mot Kirkerud. Dette har saksøkerne lagt stor vekt på. Etter rettens oppfatning er dette riktig. I søndre ende passer dette bra i området fra Holmsbakken til bekken. Fra bekken og videre nordover passer det ikke så bra. Det er opptil 4 m mellom gjerderestene og vegen. Nå er uttrykket langs vegen ikke helt bestemt og en bør etter rettens oppfatning ikke legge for mye i uttrykket langs vegen. På den nordre strekning er det fjellgrunn og det ville bli dyrt å legge vegen helt inn til gjerdet. Det gjelder en avtale (dok. 6) mellom eieren av Gransborg bnr. 84 og eieren av Holmsbakken bnr. 85 og meningen er at vegen skal gå så langt vest som mulig mot Kirkerud. Det gjør også vegen dersom en tar hensyn til området med fjellgrunn.

Jordskifteretten er kommet til at en vil legge avgjørende vekt på målebrevsforretningen fra 1952. Den gang var både Minothi og August Andersen daværende eier av bnr. 84 og bnr. 20, tilstede. Om grensa tidligere har gått nærmere vegen så tyder alt på at det var enighet mellom Minothi

og August Andersen den gang om hvor grensa skulle gå. Jordskifteretten går ut fra at når målebrevsforretningen ikke ble formelt avsluttet og tinglyst så skyldes dette at gebyret ikke var betalt. Det foreligger ingen protest fra August Andersen i de papirene som finnes i oppmålingsvesenets arkiver.

Jordskifteretten ser de to målebrevsforretninger - for bnr. 728 og bnr. 744 som begge var forlangt av August Andersen som bevis for at August Andersen har respektert det som en ble enige om i 1952. Disse målebrevsforretninger var bare 2-3 år etter 1952.

Etter dette er jordskifteretten kommet til at den omtvistede grense må fastsettes i overensstemmelse med målebrevsforretningen fra 1952. Det blir da følgende parter på østre side, Gransborg, gnr. 29 bnr. 84 eier Leif Ørjasæter og på vestre side regnet sørfra, Kirkerud gnr. 29 bnr. 20, eier Bredo Andersen og Henning Hallgren, Solsletta, gnr. 29 bnr. 728 eier Randi Ødegård og Arnebekk gnr. 29 bnr. 744, eier Hermann Andersen.

Grensa vil bli avmerket. Partene vil få innkalling til siste møtet. Saka vil da bli forkynt for partene.

Møtets omkostninger ble debitert.

Verdien er over kr. 500,-.

Rettsboka ble opplest.

Retten hevet

Nesodden prestegård 26. juni 1974

Eilert Juul/s

Olaf Langfjeld/s Jørgen Hokholt/s

År 1974 den 3. september ble jordskifterett satt i huset til Bjarne Kirkerud på Bjerkebu i Nesodden.

Rettens formann: Jordskiftedommer Eilert Juul
Jordskiftemenn : 1. Småbr. Olaf Langfjell, Spro
2. Gårdbr. Jørgen Hokholt, Nesoddtangen
Protokollfører : Jordskiftetekniker Eivind Langeid.

Sak nr. 32/1972 - utsatt fra 26. juni 1974.

Tilstede: Av saksøkerne: Bjarne Kirkerud, Henning Hallgren, Bredo Andersen og Hermann Andersen.

Av saksøkte: Leif Ørjasæter, Terje Fjeld, Betty Evensen, Arvid Mathiesen.

Lovlig varslet, men ikke frammøtt: Randi Ødegård og Paul Røer og adv. Chr. Rynning.

Verken jordskiftemenn eller parter visste om noe forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Rettens formann la fram:

15. Gjenp. av innkalling til rettsmøtet idag, sendt partene den 22/8-1974.

Adv. Chr. Rynning har i brev til rettens formann gjort oppmerksom på en unøyaktighet når det gjelder den historiske framstilling som er framstilt i kjennelsen. I 1896 var det ikke Kirkerud bnr. 20 som ble skilt ut fra gnr. 29 bnr. 1, men bnr. 14. Bnr. 20 ble utskilt fra bnr. 14 ved skylddelingsforretning tingl. 31/5-1900.

Denne unøyaktighet har etter rettens oppfatning ingen betydning for det resultat retten er kommet fram til.

Grensene er nå avmerket i marka av partene under ledelse av jordskiftetekniker Langeid.

Grensene og grensemerkene er avlagt på saksdok. nr. 11.

Leif Ørjasæter bad om at jordskifteretten gikk over grensa for bnr. 84 for å se om grensa var avmerket i samsvar med jordskifterettens kjennelse. Nå møtte Randi Ødegård

og Torill Haraldsen.

Jordskifteretten foretok en kontroll på avmerkingen. Det viste seg at i grensa mellom bnr. 84 og bnr. 744 var grensa ikke avmerket i overenstemmelse med partenes påstander, og jordskifterettens kjennelse, dvs. målebrevet for bnr. 744. Den ene merkesteinen ble deretter flyttet 2,5 m slik at grensa mellom bnr. 84 og bnr. 744 nå består av 2 rette linjer. Den utretting som her er foretatt har ikke ført med seg at noe areal har gått over fra den ene eiendom til den andre.

De avmerkede grenser får denne

Grensebeskrivelse:

Grense nr. 1 - mellom gnr. 29 bnr. 20 eier Bredo Andersen på østsida og gnr. 29 bnr. 14 eier Terje Fjeld på vestsida tar til i nedsatt merkestein (1) i sørvestre hjørne av eiendommen Holmsbakken gnr. 29 bnr. 85 og går i rett linje nordover med kompassretning 399^{g} 60,9 m til nedsatt merkestein (2) og videre i samme retning 2,0 m til midt i kanal.

Grense nr. 2 - mellom gnr. 29 bnr. 729 på østsida, eier Bjarne Kirkerud og gnr. 29 bnr. 14 eier Terje Fjeld på vestsida tar til midt i kanal og går med kompassretning 399^{g} 31,8 m til nedsatt merkestein (3). Merkesteinen står 2 alen (1,26 m) vest for gammelt kors i fjell, videre samme retning ca. 15,50 m til off. veggrunn.

Grense nr. 3 - mellom gnr. 29 bnr. 20 eier Bredo Andersen og Henning Hallgren på østsida og gnr. 29 bnr. 763 eier Arvid Mathiesen på vestsida - tar til i grensemerke for off. veggrunn (4) (jernstang m/gul plastkule) på nordsida av fylkesvegen, og går med kompassretning 399^{g} 68,70 m til kors i jordfast stein (5) i steingjerde i grensa mot gnr. 29 bnr. 1.

Grense nr. 4 - mellom gnr. 29 bnr. 20 eier Bredo Andersen og Henning Hallgren på sørsida og gnr. 29 bnr. 1

eier Paul Røer på nordsida - tar til i grensemerke nr. 5 i grense nr. 3 og går østover i kompassretning 84^{g} 29,50 m til kors i fjell (6) ved gammel gjerdebolt, videre med kompassretning 94^{g} 17,55 m til kors i fjell (7) i grensa mot gnr. 29 bnr. 58.

Grense nr. 5 - mellom gnr. 29 bnr. 20 eiere Bredo Andersen og Henning Hallgren på sørsida og gnr. 29 bnr. 58 eier Betty Evensen på nordsida - tar til i grensemerke nr. 7 i grense nr. 4 og går med kompassretning 73^{g} 26,50 m til nedsatt merkestein (8) på en liten fjellknaus og videre samme retning 42,60 m til nedsatt merkestein (9). Herfra med retning 158^{g} ca. 2,1 m til off. veggrunn.

Grense nr. 6 - mellom gnr. 29 bnr. 744 eier Hermann Andersen på sør- og vestsida og gnr. 29 bnr. 65 eier Terje Fjeld på motsatte sider - begynner i Vegvesenets grensemerke for off. veggrunn, grensemerke (10) ca. 2,0 m øst for vegbanen og går med kompassretning 130^{g} 21,10 m til kors i fjellvegg (11), videre med retning 189^{g} 9,50 m til kors i fjell med gjerdestang (12) oppe på fjellet. Videre med kompassretning 180^{g} 12,30 m til nedsatt merkestein (13) ca. 1,0 m øst for det bestående gjerde. Her vinkler grensa mot sør og går med kompassretning 209^{g} 27,0 m til kors i stor jordfast stein i steingjerde (14) i grensa mot gnr. 29 bnr. 84.

Grense nr. 7 - mellom gnr. 29 bnr. 744 eier Hermann Andersen på vestsida og gnr. 29 bnr. 84 eier Leif Ørjasæter på østsida tar til i grensemerke nr. 14 i grense nr. 6 og går med kompassretning 217,5^{g} 16,60 m til nedsatt merkestein(15), videre med kompassretning 222^{g} 15,15 m til nedsatt merkestein (16) 0,2 m øst for lysstolpe, videre med kompassretning 236^{g} 25,9 m til kors i fjell i gjerdebolt (17), og videre samme retning 3,10 m til gjerdebolt i fjell (18).

Grense nr. 8 - mellom gnr. 29 bnr. 20 eier Bredo Andersen på nordvestsida og gnr. 29 bnr. 84 eier Leif Ørjasæter på motsatt side - går fra gjerdebolt 18 i grense

nr. 7 og går med retning 242^{g} 4,0 m ut i vegen til Lønås.

Grense nr. 9 - mellom gnr. 29 bnr. 728 eier Randi Ødegård på vestsida og gnr. 29 bnr. 84 eier Leif Ørjasæter på østsida - begynner i et ikke avmerket punkt i vegen til Lønås. Herfra med retning 242^{g} 1,6 m til nedsatt merkestein (19). Videre med kompassretning 230^{g} 8,10 m til nedsatt merkestein (20), videre 233^{g} 11,20 m til nedsatt merkestein (21) og videre med retning 242^{g} 11,0 m til grøft.

Grense nr. 10 - mellom gnr. 29 bnr. 20 eier Bredo Andersen på vestsida og gnr. 29 bnr. 84 eier Leif Ørjasæter på østsida - tar til i grøft og med kompassretning 242^{g} 7,60 m til nedsatt merkestein (22) ved vegen til Holmsbakken. Videre med kompassretning 262^{g} 37,90 m til gammelt kors i fjell (23).

Grense nr. 11 - mellom gnr. 29 bnr. 20 eier Bredo Andersen på nordvestsida og gnr. 29 bnr. 85 eier Finn Haraldsen på motsatt side - tar til i gammelt kors i fjell (grensemerke nr. 23 i grense nr. 10) og går med kompassretning 255^{g} 15,40 m til gammel jernstang i fjell (24), videre med kompassretning 250^{g} 28, 0 m til nedsatt merkestein (25) og videre 260^{g} 32,60 m til nedsatt merkestein 1 i grense nr. 1.

Grensemerkene og grensene er avlagt på kart (dok. nr. 11).

Jordskifteretten vil bemerke at en ikke med denne beskrivelse har tatt noe standpunkt til om grensa mellom bnr. 84 og bnr. 85 ender i grensemerke nr. 23.

Denne sak trer i kraft den 15. november 1974.

Inntil denne sak trer i kraft, er det forbudt å foreta hogst i det området som er omtvistet i denne sak.

Dette gjelder også trærne som står i gjerde, og mellom gjerde og den nåværende avmerkede grense mellom bnr. 84 og bnr. 744.

Kostnadene med denne forretning:

Møtet den 10. mai 1974	kr.	226,40
" " 7. juni "	"	180,50
" " 26. " "	"	172,50
Møtet i dag:	"	432,40
I alt	kr.	1011,80

Bredo Andersen og Henning Hallgren som eiere av bnr. 20 skal betale	kr.	136,00
Hermann Andersen som eier av bnr. 744 skal betale	"	135,80
Bjarne Kirkerud som eier av bnr. 729 skal betale	"	100,00
Randi Ødegård som eier av bnr. 728 skal betale	"	100,00
Paul Røer som eier av bnr. 1 skal betale	"	30,00
Terje Fjeld " " " " 14 " "	"	100,00
Betty Evensen " " " 58 " "	"	50,00
Arvid Mathiesen" " " 763 " "	"	30,00
Leif Ørjasæter " " " 84 " "	"	300,00
Finn Haraldsen " " " 85 " "	"	30,00
	kr.	1011,80

Bjarne Kirkerud skal betale kr. 100,-. Han har tidligere betalt kr. 226,40. Han har tilgode kr. 126,40.

Terje Fjeld betalte	kr.	100,00
Torill Haraldsen betalte	"	30,00
Bredo Andersen og Henning Hallgren betalte	"	136,00
Randi Ødegård "	"	100,00
Betty Evensen "	"	50,00

Bjarne Kirkerud fikk tilbakebetalt kr. 126,40.

Partene ble gjort kjent med at beløpet forfaller til betaling 15 dager etter at de er gjort kjent med at de skylder beløpet.

Saka ble derpå kunngjort sluttet. Det som er protokollert på møtet idag ble lest opp.

Utskrift av de tidligere møter er sendt partene tidligere.

Partene ble gjort kjent med at opplesing av rettsboka trer i stedet for forkynnelse.

Tilstede var: Bredo Andrsen, Henning Hallgren, Hermann Andersen, Leif Ørjasæter, Bjarne Kirkerud, Randi Ødegård, Terje Fjeld, Betty Evensen og Torill Haraldsen.

Arvid Mathiesen hadde forlatt møtet under åstedsbefaringen.

Randi Ødegård fikk tilbakelevert dok. nr. 8.

Leif Ørjasæter fikk tilbakelevert dok. nr. 14.

Jordskiftemennene ga jordskiftedommeren fullmakt til å innkreve deres tilgodehavende. Rettens formann ga opplysninger om reglene for anke og refererte domstollovens §§ 59, 61, 62 og 102.

Partene bad om utskrift. Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av Kirkerud gnr. 29 bnr. 20 og være til felles bruk for de interesserte.

På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Retten hevet
Bjerkebu i Nesodden den 3. sept. 1974

Eilert Juul/s

Olaf Langfjeld/s Jørgen Hokholt/s

JORDSKIFTEDOMMEREN I AKERSHUS OG OSLO

Rett utskrift:
Eilert Juul
Eilert Juul

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 889 214
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383565	NESODDEN KOMMUNE	Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
151179	RØER MATHIAS		Røer gård, Røerveien 189, 1459 NESODDEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
3212	9	1	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	RØER MATHIAS		Røer gård, Røerveien 189, 1459 NESODDEN	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
3212	9	223

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 24438 Tinglyst: 08.01.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/24438/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:24

Side 1 av 1

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Mathias Røer	
Adresse:	
Røer gård, Røerveien 189	
Postnummer:	Poststed:
1459	Nesodden
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
151179[redacted]	

Doknr: 24448 Tinglyst: 08.01.2026
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mathias Røer	151179[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	9	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	9	223		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
18.12.25 NESODDEN	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

VEIRETT
Ny parsell eiendom gnr. 9 bnr. 223 får rett til å bruke eksisterende vei på eiendom gnr. 9 bnr. 1 fra FV 156 til eiendommen.

Det opprettes en egen avtale om vedlikehold og snøbrøyting.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

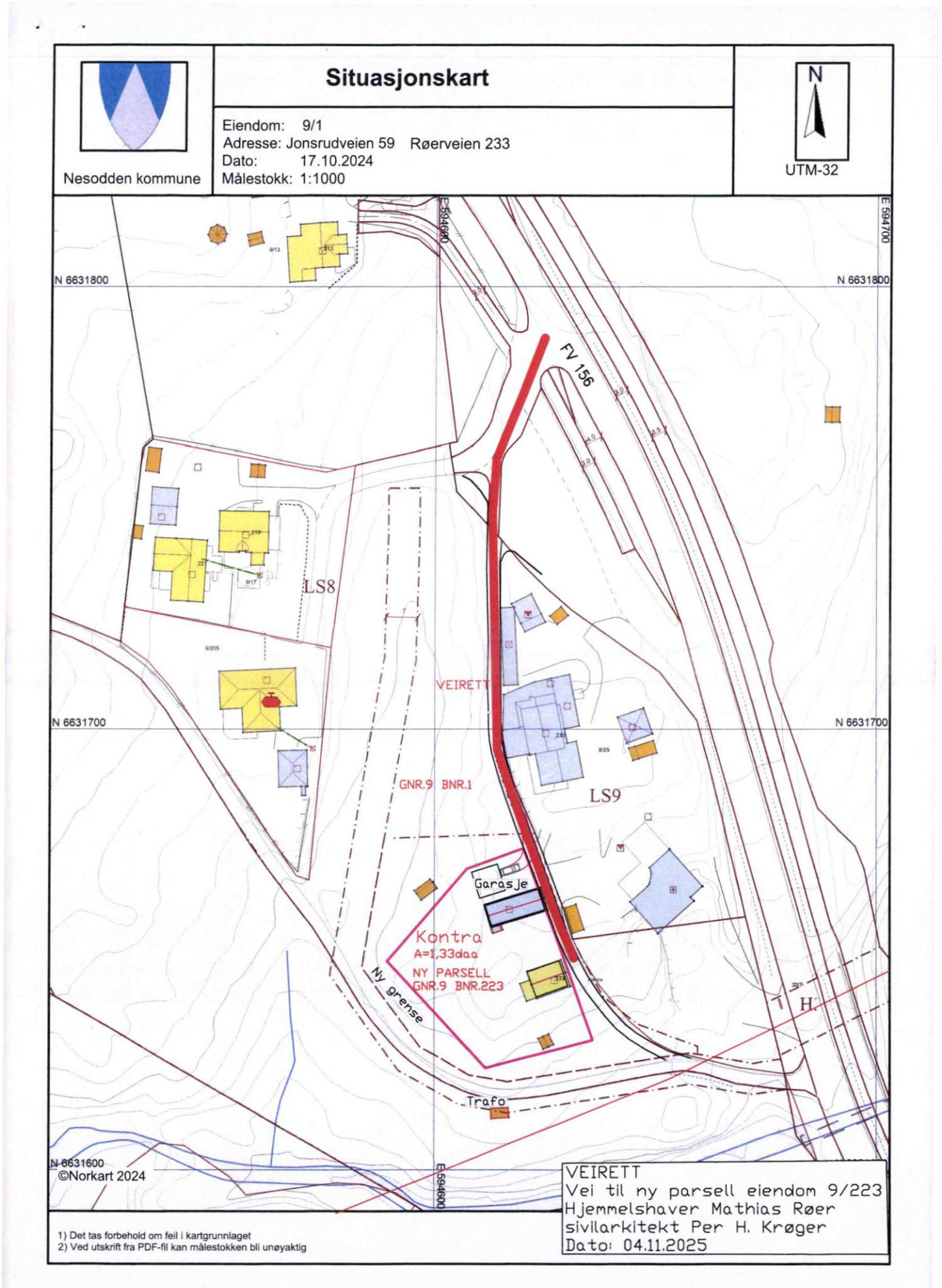
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
18.12.25 Nesodden	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Situasjonskart
Eiendom: 9/1
Adresse: Jonsrudveien 59 Røerveien 233
Dato: 17.10.2024
Målestokk: 1:1000
Nesodden kommune
N
UTM-32
E 594600
E 594700
N 6631800
N 6631700
N 6631600
FV 156
LS8
LS9
VEIRETT
GNR.9 BNR.1
Garasje
Kontra
A=1,33daa
NY PARSELL
GNR.9 BNR.223
Ny grense
Trafo
©Norkart 2024
VEIRETT
Vei til ny parsell eiendom 9/223
Hjemmelshaver Mathias Røer
sivilarkitekt Per H. Krøger
Dato: 04.11.2025
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Mathias Røer	
Adresse:	
Røer gård, Røerveien 189	
Postnummer: 1459	Poststed: Nesodden
Fødselsnr./Org.nr. 151179[redacted]	Ref.nr.

Doknr: 24459 Tinglyst: 08.01.2026
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mathias Røer	151179[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	9	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	9	223		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
18.12.25	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

RETT TIL AVLØP-TETT TANK
Ny parsell eiendom gnr. 9 bnr. 223 får rett til å ha avløpsledning og tett tank på eiendom gnr. 9 bnr. 1.

Eier av gnr. 9 bnr. 223 sørger for tømming av tank og vedlikehold av anlegget.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

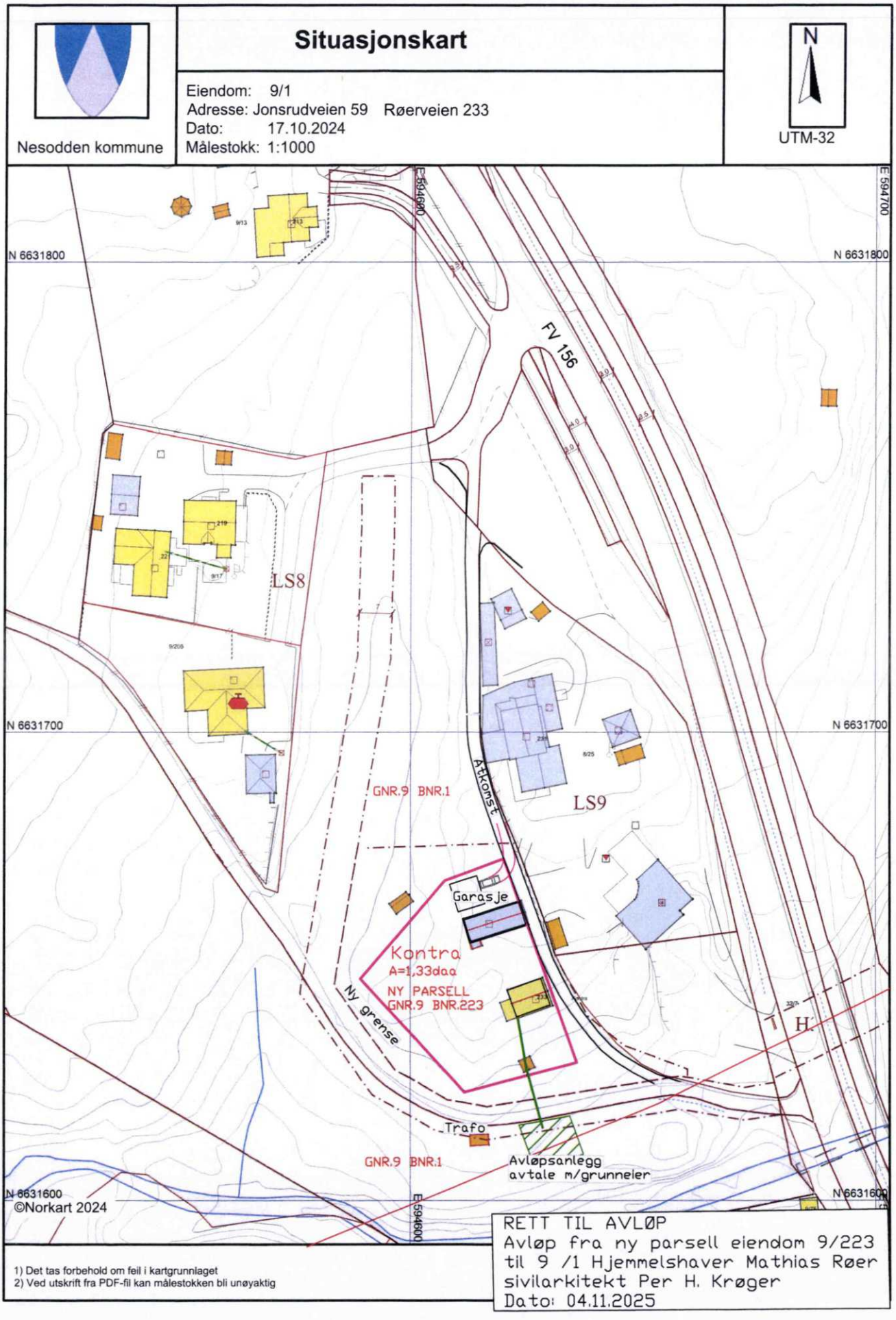
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
18.12.25 NESODDEN	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Situasjonskart
Nesodden kommune
Eiendom: 9/1
Adresse: Jonsrudveien 59 Røerveien 233
Dato: 17.10.2024
Målestokk: 1:1000
N
UTM-32
E 594600
E 594700
N 6631800
N 6631700
N 6631600
FV 156
LS8
LS9
GNR.9 BNR.1
Atkomst
Garasje
Kontra
A=1,33daa
NY PARSELL
GNR.9 BNR.223
Ny grense
Trafo
Avløpsanlegg
avtale m/grunneier
©Norkart 2024
RETT TIL AVLØP
Avløp fra ny parsell eiendom 9/223
til 9 /1 Hjemmelshaver Mathias Røer
sivilarkitekt Per H. Krøger
Dato: 04.11.2025
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røerveien 233, 1459 Nesodden
Gnr. 9, Bnr. 223, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260278

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.
