PRIVATMEGLEREN
PARK

BLOMSTERVEIEN 20D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

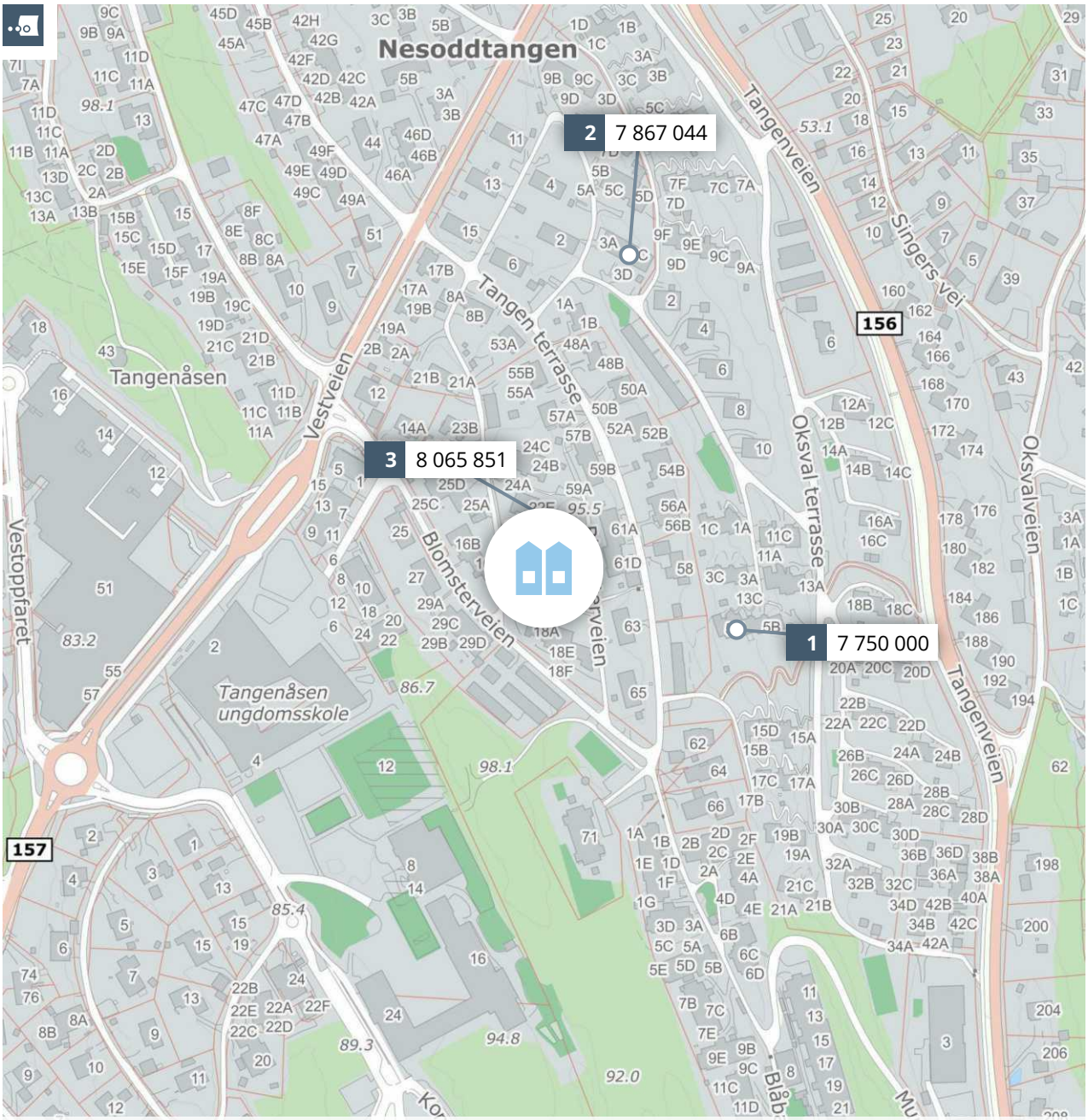
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLOMSTERVEIEN 20 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.08.2026

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: Anne Elisabeth Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blomsterveien 20 D, 1456 NESODDTANGEN

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 2 BNR 1005 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS OKSVAL

Verdivurdert til

8 000 000

12 449	8 012 449	56 408
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	5 676
Formue	25 370
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Faret 5 D 126 m² 1968 60,0 daa 2 sov	02.05.2025	7 990 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**61 508**
2 Konvallveien 3 C 137 m² 1956 22,7 daa 3 sov	03.08.2025	7 900 000	**7 700 000**	167 044	7 867 044	**57 424**
3 Blomsterveien 22 C 146 m² 1957 28,0 daa 3 sov	18.08.2025	8 000 000	**8 050 000**	15 851	8 065 851	**55 246**

Herlig, påbygget rekkehus med frodig hage | Usjenert og svært attraktiv beliggenhet | Vedovn og varmepumpe

Innholdsrikt og tiltalende rekkehus "midt i smørøyet" på Nesoddtangen. Usjenert og svært sentralt, trygt og barnevennlig med få minutter å gå til skole og barnehage.

Hovedetasjen er boligens naturlige samlingspunkt, med en raus stue hvor store vindusflater åpner opp mot den grønne hagen. Vedovn og varmepumpe sørger for god komfort gjennom året, mens kjøkkenet har romslig spiseplass og direkte utgang til terrassen. I 2. etasje ligger boligens tre soverom og et helfliset bad samlet.

Underetasjen gir verdifullt ekstra areal med et stort innredet rom som i dag benyttes som TV-/oppholdsrom, i tillegg til vaskerom og bod. Innredede kjellerrom er ikke dokumentert godkjent som rom for varig opphold, og vaskerommet er etablert i et rom som på opprinnelige tegninger er angitt som bod. Se salgsoppgaven.

Tiltalende rekkehus med gode farge- og interiørvalg.

Ute venter en frodig og skjermet hage med flere hyggelige soner for både måltider, lek og avslapning.

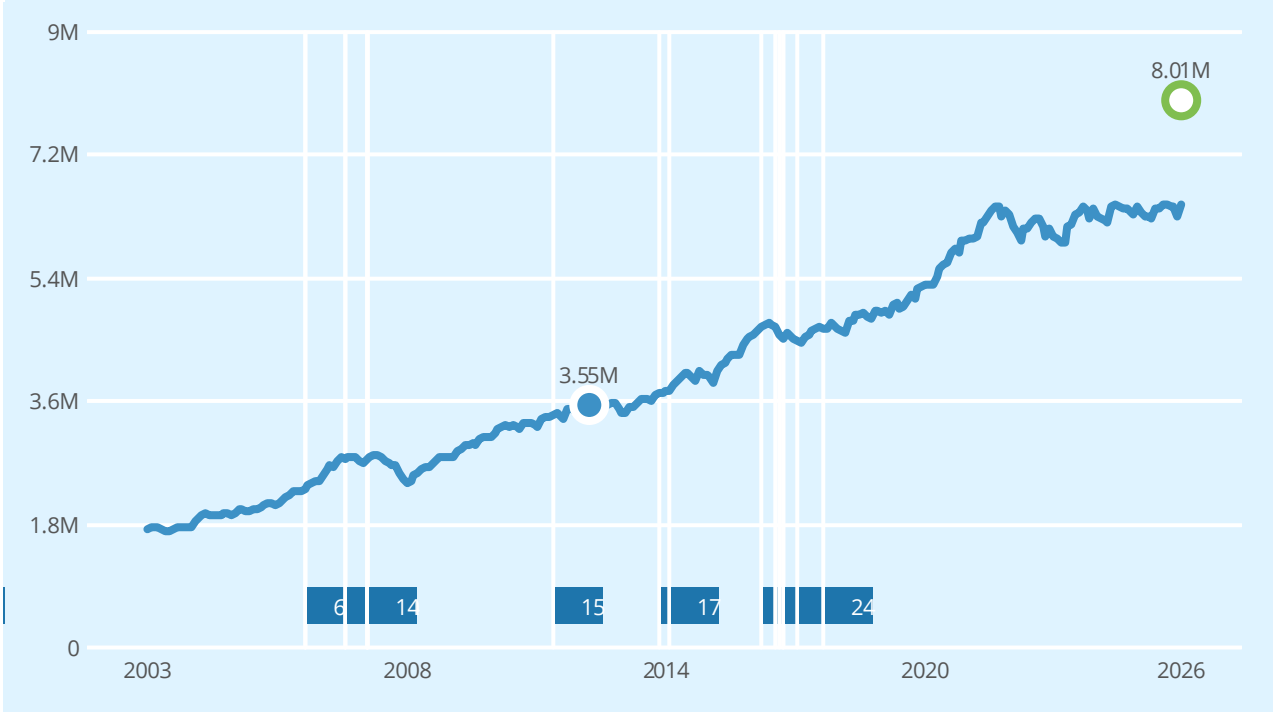
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+17 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.01.2013	11.02.2013	08.04.2013	3 590 000	3 550 000	320	3 550 320	25

25 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lang tid siden sist omsetning gjør denne mindre pålitelig. Også pusset opp.

Rekkehus til salgs i 1456 NESODDTANGEN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1456 NESODDTANGEN siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

8.0M

7 804 000 Salgspris i snitt

7 662 000 Prisantydning i snitt

7.4M

7.2M

Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 752 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

60 480 NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd

56 408 Blomsterveien 20 D
Totalpris 8 010 000

Tilstandsrapport

Rekkehus

Blomsterveien 20 D, 1456 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 1005

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4001 **Eiendomsverdi ref nr:** MI9486

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 1957 med normal standard vurdert ut fra alder og konstruksjon, men med noe vedlikeholdsetterslep. Bygningen har grunnmur og antatte stripefundamenter av betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende trekledning, mens taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldt loft. Etasjeskillene er utført i tre, og underetasjen har støpte gulv med økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen.

Taktekkingen har oppnådd høy alder og viser tegn til svekkelse. På loftet er det registrert fuktskjolder og hvit og sort muggsopp på deler av undertaket. Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Det er også registrert eldre og delvis manglende eller deformerte beslag, med økt risiko for vanninntrenging. Ytterkledningen har spredte råteskader og begrenset lufting ved nedre kant. Vedlikeholdsansvaret for flere av de utvendige bygningsdelene ligger ifølge eier hos borettslaget.

Boligen har malte trevinduer med to- og trelags glass. Flere vinduer er skiftet i perioden 2015–2023, inkludert vinduer på soverom, kjøkken, bad og stue. Eldre kjellervinduer har slitte karmer, sprekker i trevirket og mangelfulle innsettingsdetaljer, med risiko for fuktinntrenging. Terrassene har behov for vedlikehold og stedvis utskifting av terrassebord. Utvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.

Innvendig består gulvene hovedsakelig av laminat, furu og fliser, mens veggene er utført med trepanel, malte plater og fliser. Det er registrert slitasje, riss og sprekker, knirk og enkelte andre mindre overflateavvik. I underetasjen er det registrert fuktvariasjoner i murvegger og gulv, med fuktoppsug fra grunnen. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering, manglende fall på terreng bort fra bygningen og manglende diffusjonssperre under gulvet. Nærmere undersøkelser og tiltak for å redusere fuktbelastningen anbefales.

Begge badene er oppført/renovert etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger fakturaer og kontrollerklæringer. Det er ikke påvist unormale forhold ved fuktmålinger. Badet i første etasje har likevel mangelfullt fall utenfor dusjsonen, enkelte fliser med bom og manglende tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er i 2026 utført arbeid med oppbrett av membran ved baderomsdøren. Badet i andre etasje har vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone og mangler tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Avtrekksviftene på begge bad ble skiftet i 2023.

Vaskerommet i underetasjen ble etablert i 2013 og har vinylbelegg, elektriske varmekabler og plastsluk. Det er registrert enkelte materialer som ikke er egnet for våtrom. Rommet mangler ventilasjon, og det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluft til underetasjen. Det er i 2026 utført arbeid med oppbrett av membran ved døren. Fuktmåling ved hulltaking viste ikke unormale forhold.

Kjøkkenet er oppgradert, med glatte fronter, kompaktlaminat benkeplate og ventilator med avtrekk til det fri. Vannledningene består hovedsakelig av rør-i-rør, med enkelte eldre kobberledninger, og avløpsrørene er av PP-plast. Rør og avløp ble ifølge eier skiftet i 2013. Det mangler enkelte tettemuffer på vannledningene. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har usikker gjenværende levetid. Det elektriske anlegget ble installert/oppgradert i 2013, og det er utført enkelte nyere arbeider, blant annet utskifting av dimmere i 2024 og 2025. Nyere kontrolldokumentasjon for hele anlegget bør likevel avklares.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet etablering av vaskerom og rehabilitering av bad, kjøkken og røropplegg, samt utskifting av flere vinduer og balkongdør. Taket over kjøkkentilbygget ble fornyet i 2013. Det er også utført nyere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider som nevnt over.

Godkjente bygningstegninger samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk. Avvikene gjelder blant annet etablering av bad og endret planløsning i første etasje, samt vaskerom i et rom som opprinnelig er angitt som bod i underetasjen. Vinduet i kjellerstuen oppfyller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold. Det er ikke undersøkt om endringene er byggemeldt og godkjent av kommunen, og forholdene anbefales avklart nærmere.

Rekkehus - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Ifølge eier hviler vedlikeholdsansvaret på hovedtak hos borettslag, mens vedlikehold på tak til påbygg er eier sitt ansvar.

Takrenner og nedløp er av metall.Vedlikeholdsansvaret hviler på borettslag ifølge eier.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.
Deler av undertaket har hvit og sort muggsopp, det er observert stedvis fuktsjolder i undertaket.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. På grunn av at plattingen ligger inntil kledningen, har det ikke vært mulig å kontrollere lufting og musesikring hele veien rundt bygningen. Ved kjellervindu er det observert begrenset eller for lite lufting bak kledningen. Vedlikeholdsansvaret hviler på borettslag ifølge eier.

Det er malte vinduer med 3-lags glass. Det er stedvis benyttet utradisjonelle løsninger med belistning, og det mangler stedvis beslag. Eier opplyser følgende: I 2015: Byttet vinduer på alle 3 soverom i 2. etasje.I 2015: Byttet baderomsvindu i 2. etasje i

Beskrivelse av eiendommen

forbindelse med totalrenovering av bad. I 2017: Byttet balkongdør og
nye vinduer på kjøkken.I 2023: Byttet vindu i stue.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. I underetasjen er det topphengslede kjellervinduer. Det har ikke vært mulig å inspisere alle vinduene, da de er tildekket fra innsiden, og utvendig er de dekket av platting. Vurderingen er derfor basert på vinduet i kjellerstuen, som er synlig både ute og inne.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Ytterdør ble byttet i 2014 og balkongdør i ca. 2018 ifølge eier.

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Tretrapp fra veranda og ned til terreng i hagen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat, furu og flis.
Veggene er kledd med trepanel, malte plater og fliser. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

Tregulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Det anbefales at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.
Det er på befaringen observert mindre merkbare skjevheter i gulv.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Det er mursteinspipe og peisovn.

Gulv med betong, fliser og belegg. Vegger med plater, panel, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Indikasjonsmålinger viser fuktforskjeller som viser fuktoppsug i nedre del av vegg.

Det er malt tretrapp ned til underetasje og lakkert og malt trapp opp til 2 etg.

Innvendige dører består av malte, glatte dører og malte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk kun 1-200 på gulv utenfor dusj, høyde mellom topp slukrist og dør er 4,0cm.
Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekkvifte, til luft under døren. Det er flere fliser med bom under.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet undet plassbygget innredning.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom kjøkken og bad, bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 % fukt målt i treverk.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk kun 1-100 på hele gulvet.
Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekkvifte, til luft under døren. Det er vindu i våtsone uten riktig sikring.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet undet plassbygget innredning.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.
Vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.
Rommet har fall 1-150 på gulvet, samt høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist på 3,5 cm.
Gulvbelegget ligger ned i sluk og opp på vegg. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Rommet har ikke ventilasjon.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller eventuelle skader på gulvet under vaskemaskin, innredning og varmtvannstank.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i vegg mellom kjellerstue og vaskerom. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompaktlaminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er også stedvis eldre kobbervannledninger. Ifølge eier ble vannledningene byttet i 2013.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). byttet i 2013 i følge eier.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, samt avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2013. Eier opplyser følgende: Det har vært flere. I 2015 gjennomførte Elektropartner AS kontroll av EL-anlegget. Senere har lokalt el-tilsyn gjennomført tilsyn men husker ikke tidspunkt for dette.

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler tilknyttet felles brannvarslingssystem, som er tilknyttet et lokalt alarmselskap og brannslokningsapparat.

Installert varmepumpe samt service i henhold til anbefaling. Brodin VP gjennomførte kontroll og service på varmepumpen i følge eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Om bygget er drenert vil denne være utført etter byggetidens standard om den ikke er byttet ut i nyere tid. Dreneringens levetid er oppbrukt. Noe som forsterker problemet er at takvann er ført ned i grunnen samt at terrenget faller mot huset.

Det er oppdaget mindre fuktforskjeller på yttervegg i kjelleren.

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Beskrivelsen er basert på antakelser, da fundamentet ikke lot seg inspisere.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er ikke fall bort fra bygget. Det er krav til fall bort fra bygget på 1:50 over en lengde på 3 meter.

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1957. De har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1957. De har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det foreligger godkjente tegninger for første og andre etasje. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og de opprinnelige bygningstegningene.

I første etasje omfatter endringene etablering av nytt bad samt endret planløsning, blant annet ved at vegger mellom kjøkken og stue er fjernet.

I underetasjen er det etablert vaskerom i et rom som er angitt som bod på tegningene. Vinduet i kjellerstuen oppfyller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold. Rømning er ivaretatt via felles gang, med direkte utgang til terreng.

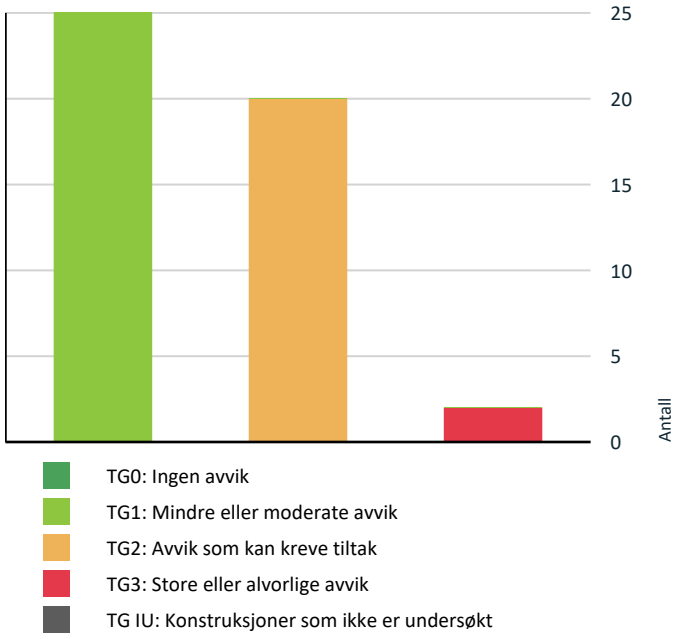
Det er ikke undersøkt om endringene er byggemeldt og godkjent av kommunen.

Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, ytterligere dokumentasjon eller tilbakeføring til godkjent løsning. Endringene kan også få betydning for boligens godkjente romfordeling, antall soverom, brannsikkerhet, ventilasjon og verdi ved et senere salg. For våtrommene bør det i tillegg dokumenteres at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav.

Forholdene anbefales nærmere avklart med kommunen.

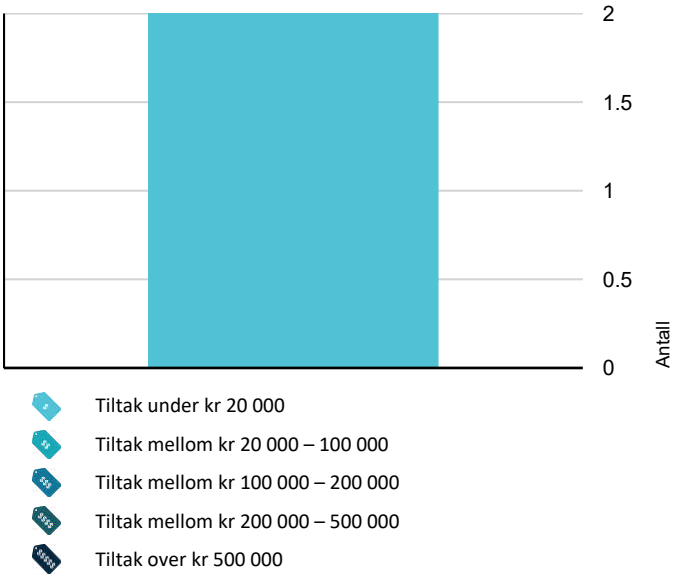
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Beslagene har nådd en høy alder og viser tegn til slitasje.

Det er vanskelig å inspisere beslagene på taket grundig uten bruk av lift eller stillas, noe som medfører usikkerhet rundt den gjenværende levetiden.

Det mangler beslag under verandadør, under kjellervinduer og stedvis over vinduer. Beslag er stedvis deformert og oppfyller ikke sin funksjon med å tette mellom vegg og takstein.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
Avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrassebordene trenger vedlikehold og stedvis utskiftning.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste verdier målt i bunn av vegg og på gulv. På grunn av datidens byggemetode, hvor det mangler diffusjonssperre (plast) i den støpte platen på grunn, er det økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen til kjeller mangler rekkverk, er bratt, smal og har lav takhøyde. Dette medfører økt risiko for fallulykker, og trappen bør benyttes med forsiktighet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer på vannledningene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Underetasjen har ikke tilstrekkelig ventilasjon.

Det anbefales å installere elektrisk vifte på vaskerommet og å forbedre tilførselen av friskluft i etasjen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Vegger i våtsoner har ikke egnede materialer. Taket er ubehandlet med malingsflekker, og veggen mot boden har ubehandlet gipsplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen har vedlikeholdsetterslep.

Tilbygg / modernisering

Eier opplyser	I 2015: Byttet vinduer på alle 3 soverom i 2. etasje.I 2015: Byttet baderomsvindu i 2. etasje i forbindelse med totalrenovering av bad. I 2017: Byttet balkongdør og nye vinduer på kjøkken.I 2023: Byttet vindu i stue.
Eier opplyser	I 2013 byttet vi taket på tilbygget (over kjøkkenet). Gammel takstein, takpapp og bord ble fjernet. Det ble lagt nye bord, takpapp, lekter og nye bondplater. Videre ble takrenner og nedløpsrør, samt ventilatorhatt byttet.
Eier opplyser	Begge bad ble totalrenovert, gamle varmekabler ble fjernet. Det ble lagt nye varmekabler. I 2013 ble det etablert vaskerom i kjeller. Det ble støpt gulv og lagt varmekabler under gulvbelegg. Alt av rør og sluk ble byttet på begge badene.
Eier opplyser	2026: Oppbrett membran ved baderomsdør 1. etasje, samt i vaskerom. Utført av Bygg og rehabilitering v/Kristof. 2025: Byttet LED-dimmer kjøkken. Utført av OEC. Samsvarserklæring er vedlagt, og er også tidligere oversendt. 2024: Bytte dimmer bad 1. etasje. Utført av OEC. Samsvarserklæring er vedlagt, og er også tidligere oversendt. 2023: Bytte avtrekksvifter begge bad. Utført av OEC. Samsvarserklæring er vedlagt, og er også tidligere oversendt. 2023: Byttet stuevindu. Utført av Aleksander Opdal AS. Dette er også omtalt i egenerklæringen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Ifølge eier hviler vedlikeholdsansvaret på hovedtak hos borettslag, mens vedlikehold på tak til påbygg er eier sitt ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.Vedlikeholdsansvaret hviler på borettslag ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Beslagene har nådd en høy alder og viser tegn til slitasje.

Det er vanskelig å inspisere beslagene på taket grundig uten bruk av lift eller stillas, noe som medfører usikkerhet rundt den gjenværende levetiden.

Det mangler beslag under verandadør, under kjellervinduer og stedvis over vinduer. Beslag er stedvis deformert og oppfyller ikke sin funksjon med å tette mellom vegg og takstein.

Konsekvens/tiltak

• Beslagene bør kontrolleres nærmere av fagperson med egnet utstyr for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.
Manglende beslag under verandadør og over vinduer bør monteres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller slitte beslag er økt risiko for vannlekkasjer og skader på bygget.

• Beslagene bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å forhindre vanninntrenging og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Manglende beslag under verandadør, under kjellervinduer og stedvis over vinduer bør monteres for å redusere risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Usikkerhet rundt tilstand og levetid på beslagene kan medføre økt risiko for skjulte skader og uforutsette vedlikeholdskostnader.

• Beslagene bør kontrolleres nærmere og utbedres eller skiftes der de er deformert eller mangler, for å sikre tilstrekkelig tetting mellom vegg og takstein.

Manglende og deformerte beslag kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Det anbefales å benytte lift eller stillas for grundig inspeksjon, slik at eventuelle skjulte skader eller svakheter kan avdekkes og utbedres.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

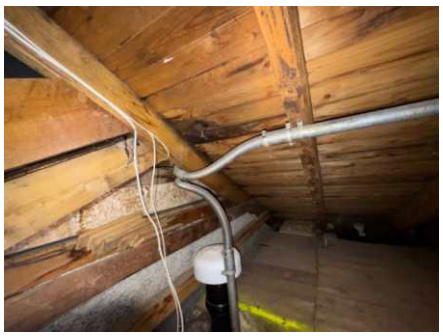
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.
Deler av undertaket har hvit og sort muggsopp, det er observert stedvis fuktsjolder i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
- Undertaket vaskes og årsak til oppvekst fjernes. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak. Ytterligere tiltak og kostnader kan ikke utelukkes.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. På grunn av at plattingen ligger inntil kledningen, har det ikke vært mulig å kontrollere lufting og musesikring hele veien rundt bygningen. Ved kjellervindu er det observert begrenset eller for lite lufting bak kledningen. Vedlikeholdsansvaret hviler på borettslag ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass. Det er stedvis benyttet utradisjonelle løsninger med belistning, og det mangler stedvis beslag. Eier opplyser følgende: I 2015: Byttet vinduer på alle 3 soverom i 2. etasje.I 2015: Byttet baderomsvindu i 2. etasje i forbindelse med totalrenovering av bad. I 2017: Byttet balkongdør og
nye vinduer på kjøkken.I 2023: Byttet vindu i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring







Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. I underetasjen er det topphengslede kjellervinduer. Det har ikke vært mulig å inspisere alle vinduene, da de er tildekket fra innsiden, og utvendig er de dekket av platting. Vurderingen er derfor basert på vinduet i kjellerstuen, som er synlig både ute og inne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Ytterdør ble byttet i 2014 og balkongdør i ca. 2018 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene trenger vedlikehold og stedvis utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør vedlikeholdes og skiftes ut der det er nødvendig for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, skader og svekket bæreevne. Manglende vedlikehold kan føre til økte reparasjonskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra veranda og ned til terreng i hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen mangler håndløper.Det er krav til at trappen skal ha håndløpere på begge sider. Overkanten skal være mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Håndløperen skal i tillegg gå minst 0,3 meter forbi nederste og øverste trinn og ha en avrundet avslutning.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, furu og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

Tilstandsrapport

• Furugulvet har stedvis stor slitasje og knirk, det er bom i flis i kjellerstuen og laminat i entre har reist seg noe i skjøtene. Overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere skader, som for eksempel at fliser løsner eller gulv blir ujevnt.

• Overflater med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, malte plater og fliser. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tregulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Det anbefales at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Det er på befaringen observert mindre merkbare skjevheter i gulv.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mursteinspipe og peisovn.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med betong, fliser og belegg. Vegger med plater, panel, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Indikasjonsmålinger viser fuktforskjeller som viser fuktoppsug i nedre del av vegg.

Vurdering av avvik:

• Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjeller, med høyeste verdier målt i bunn av vegg og på gulv. På grunn av datidens byggemetode, hvor det mangler diffusjonssperre (plast) i den støpte platen på grunn, er det økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon og sikre god drenering rundt bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.
Jevnlig tilsyn anbefales, da dette er en risikokonstruksjon.



Måling i treverk, utforet vegg i kjellerstue.



Topp vegg i bod



Bunn vegg i bod

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp ned til underetasje og lakkert og malt trapp opp til 2 etg.

Vurdering av avvik:

• Trappen til kjeller mangler rekkverk, er bratt, smal og har lav takhøyde. Dette medfører økt risiko for fallulykker, og trappen bør benyttes med forsiktighet.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk på trappen til kjeller for å bedre sikkerheten.
Bratt og smal trapp med lav takhøyde øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte, glatte dører og malte fyllingsdører med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk kun 1-200 på gulv utenfor dusj, høyde mellom topp slukrist og dør er 4,0cm.
Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring.
Det er ventilasjon via avtrekkvifte, til luft under døren. Det er flere fliser med bom under.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet undet plassbygget innredning.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom kjøkken og bad, bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 % fukt målt i treverk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1-200 og oppkant ved døre utenfor dusj og 1-100 i dusj.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er et plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

dørterskelen er 40 mm.







ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon og til luft under dør.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg mellom kjøkken og bad, bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 % fukt målt i treverk.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk kun 1-100 på hele gulvet.
Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring.
Det er ventilasjon via avtrekkvifte, til luft under døren. Det er vindu i våtsone uten riktig sikring.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet undet plassbygget innredning.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall 1:100 på hele gulvet mot sluk.

Det er stedvis forskjellig bredde på fugene til gulvflisene, og silikonfugen mellom vegg og gulv bør stedvis utbedres da den har åpnet seg og bærer preg av ikke fagmessig utførelse.

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon og til luft under dør.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.
Vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.
Rommet har fall 1-150 på gulvet, samt høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist på 3,5 cm.
Gulvbelegget ligger ned i sluk og opp på vegg. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Rommet har ikke ventilasjon.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller eventuelle skader på gulvet under vaskemaskin, innredning og varmtvannstank.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i vegg mellom kjellerstue og vaskerom. Måleresultat: 0.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vegger i våtsoner har ikke egnede materialer. Taket er ubehandlet med malingsflekker, og veggen mot boden har ubehandlet gipsplate.

Konsekvens/tiltak

• Vegger i våtsoner bør utbedres med fuktbestandige materialer og eventuelt tettesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling.

Ubehandlet tak og gipsplate mot bod bør overflatebehandles for å hindre fuktopptak og forringelse av materialene.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på materialene og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg, elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:150, samt oppkant ved dør og rundt vegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er vaskekum og vv tank i rommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i vegg mellom kjellerstue og vaskerom. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompaktlaminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er også stedvis eldre kobbervannledninger. Ifølge eier ble vannledningene byttet i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer på vannledningene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres tettemuffer på vannledningene for å hindre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet trenger ut i omkringliggende konstruksjon. Manglende tettemuffer medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). byttet i 2013 i følge eier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, samt avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Underetasjen har ikke tilstrekkelig ventilasjon.

Det anbefales å installere elektrisk vifte på vaskerommet og å forbedre tilførselen av friskluft i etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør installeres elektrisk vifte på vaskerommet og tiltak bør iverksettes for å bedre tilførselen av friskluft i underetasjen.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, dårlig inneklima og mulig skade på bygningskonstruksjoner over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert nytt i 2013.
Eier opplyser følgende: Det har vært flere. I 2015 gjennomførte Elektropartner AS kontroll av EL-anlegget. Senere har lokalt el-tilsyn gjennomført tilsyn men husker ikke tidspunkt for
dette.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler tilknyttet felles brannvarslingssystem, som er tilknyttet et lokalt alarmselskap og brannslokningsapparat.

TG 1 Luft-luft varmepumpe

Beskrivelse

Installert varmepumpe samt service i henhold til anbefaling. Brodin VP gjennomførte kontroll og service på varmepumpen i følge eier, årstall for kontroll er ikke oppgitt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Om bygget er drenert vil denne være utført etter byggetidens standard om den ikke er byttet ut i nyere tid. Dreneringens levetid er oppbrukt. Noe som forsterker problemet er at takvann er ført ned i grunnen samt at terrenget faller mot huset.
Det er oppdaget mindre fuktforskjeller på yttervegg i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Beskrivelsen er basert på antakelser, da fundamentet ikke lot seg inspisere.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er ikke fall bort fra bygget. Det er krav til fall bort fra bygget på 1:50 over en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1957. De har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1957. De har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

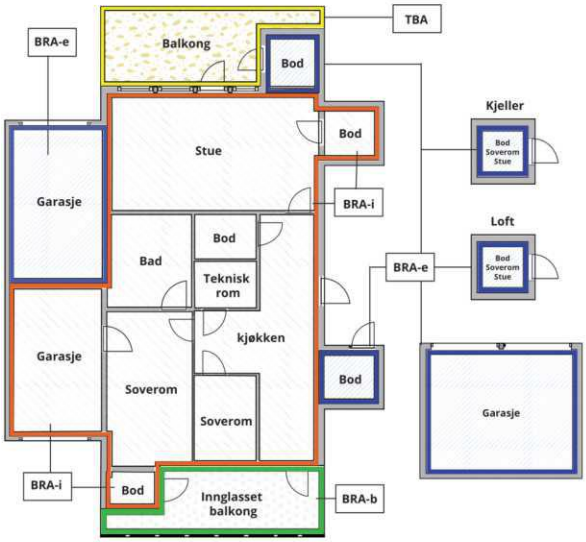
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	64			64	54
Etasje 2	41			41	
Underetasje	37			37	
SUM	**142**				**54**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Vindfang, stue m/trapp, trapperom, bad, kjøkken		
Etasje 2	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Underetasje	Kjellerstue, bod, vaskerom		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Felles gang i underetasjen er ikke medtatt i arealberegningen. Utvendige plattinger på begge sider er medtatt som TBA med totalt 54m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for første og andre etasje. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og de opprinnelige bygningstegningene.

I første etasje omfatter endringene etablering av nytt bad samt endret planløsning, blant annet ved at vegger mellom kjøkken og stue er fjernet.

I underetasjen er det etablert vaskerom i et rom som er angitt som bod på tegningene. Vinduet i kjellerstuen oppfyller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold. Rømning er ivaretatt via felles gang, med direkte utgang til terreng.

Det er ikke undersøkt om endringene er byggemeldt og godkjent av kommunen.

Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, ytterligere dokumentasjon eller tilbakeføring til godkjent løsning. Endringene kan også få betydning for boligens godkjente romfordeling, antall soverom, brannsikkerhet, ventilasjon og verdi ved et senere salg. For våtrommene bør det i tillegg dokumenteres at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav.

Forholdene anbefales nærmere avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026: Oppbrett membran ved baderomsdør 1. etasje, samt i vaskerom.

2025: Byttet LED-dimmer kjøkken.

2024: Bytte dimmer bad 1. etasje.

2023: Bytte avtrekksvifter begge bad.

2023: Byttet stuevindu.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Forhold som gjelder godkjent bruk av kjelleren bør avklares.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	1005		0	27980.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blomsterveien 20 D

Hjemmelshaver
Tangen V Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TANGEN V BORETTSLAG	952757121			Tømmerås Anders, Lode Siri Strandenæs

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Nesoddtangen i et av Nesoddens mest populære og barnevennlige boligområder. Til boligen er det interne gangveier, noe som gjør området svært stille og barnevennlig. Flotte turområder i umiddelbar nærhet. Meget sentralt, ca 5 minutter gange fra boligen til Tangen Centrum som tilbyr de fleste tjenester, apotek, dagligvare, bank,, kafé m.m. Ca. 3-5 min gange til barnehage, barne- og ungdomsskole og off. kommn. Reisetid til Oslo er ca. 35 min. Nesodden kommune har et bredt tilbud innen friluft og fritidsaktiviteter med sine unike friarealer.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 og Fv156 til Blomsterveien i Nesoddtangen. Sving til venstre og inn på Blomsterveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	04.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260368
Addresse	Blomsterveien 20 D		
Postnr.	1456	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn	Siri Strandenæs Lode		
Selgers navn	Anders Tømmerås		

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?

april/Mai 2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden mai 2013

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP587396

Våtrom

Initialer selger:
S S
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Begge bad ble totalrenovert høsten 2015.I 2013 lagde vi vaskerom i kjeller. Gulvet ble pigget opp og støpt på ny. Det ble etablert sluk, lagt varmekabler og gulvbelegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentene beskriver hva som ble utført og av hvem.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran på begge badene. Se dokumentasjon.Det ble lagt homogen vinyl med oppbrett i vaskerom kjeller.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt av rør og sluk ble byttet på begge badene. Se dokumentasjon. Alt av rør og sluk ble byttet da vi lagde vaskerom.

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

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

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

Begge bad ble totalrenovert, gamle varmekabler ble fjernet. Det ble lagt nye varmekabler. I 2013 ble det etablert vaskerom i kjeller. Det ble støpt gulv og lagt varmekabler under gulvbelegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av elektrisk arbeid i forbindelse med totalrenovering av badene inngår i samlet dokumentasjon for badene.

Initialer selger:
S S
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Ved totalrenovasjon av begge badene, vaskerom, samt oppussing av kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon vedrørende bad, vaskerom samt fakturagrunnlag for kjøkken.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2013 byttet vi taket på tilbygget (over kjøkkenet). Gammel takstein, takpapp og bord ble fjernet. Det ble lagt nye bord, takpapp, lekter og nye bondplater. Videre ble takrenner og nedløpsrør, samt ventilatorhatt byttet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura for arbeidet fra snekker Geir Krange.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt skjevt gulv ved pipeløpet på soverom i 2. etasje.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2015: Byttet vinduer på alle 3 soverom i 2. etasje.I 2015: Byttet baderomsvindu i 2. etasje i forbindelse med totalrenovering av bad. I 2017: Byttet balkongdør og nye vinduer på kjøkken.I 2023: Byttet vindu i stue.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vinduer på alle 3 soverom i 2. etasje - Wold byggservice ASBaderomsvindu i 2. etasje - Inoventio bad ASBalkongdør og nye vinduer på kjøkken - Finstad bygg og vedlikeholdVindu i stue - Tømrermester Aleksander Opdal AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det var allerede etablert kjellerstue da vi kjøpte rekkehuset, vet ikke når dette ble gjort. Vi etablerte vaskerom i kjeller ved å få varmekabler i gulv og sluk. I dag brukes rommet til en vaskemaskin, varmtvannsbereder og et fryseskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Innholdet i sikringsskap ble byttet i 2013.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon fra elektriker (Elektro AS)

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det har vært flere. I 2015 gjennomførte Elektropartner AS kontroll av EL-anlegget. Senere har lokalt el-tilsyn gjennomført tilsyn men husker ikke tidspunkt for dette.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepumpe samt service i henhold til anbefaling. Nye avtrekksvifter på begge bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra installasjon av varmepumpe, samt viftene. Tilgjengelig på boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Brodin VP gjennomførte kontroll og service på varmepumpen. OEC byttet nylig defekt avtrekksvifte på bad i 2. etasje (22.7.2026)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Initialer selger:
S S
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Rekkehuset har et tilbygg. Vi er ikke kjent med når dette ble bygget. Kjellerstue var innredet da vi kjøpe rekkehuset. Ukjent når dette ble gjort.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling i perioden 9.12.2013-10.2.2014:Kjeller: 88 Bq/m3Stue: 65 Bq/m3Soverom 2. etasje: 73 Bq/m3

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

Oppgi type rapport:

Det har vært gjennomført flere tilstandsvurdering av boligmassen i regi av borettslaget, med særlig fokus på fasadene.

Er forholdet utbedret?

Det pågår vurderinger av hvilke tiltak borettslaget skal iverksette for å utbedre fasadene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har tilgang til sommervann fra privat "brønnlag" innad i borettslaget. Betaling etter behov for reparasjoner.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Kjeller, veranda, terrasse, samt hagebod. I tillegg vinduer og ytterdører.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget vurderer tiltak for å utbedre fasadene i borettslaget. Tiltak og kostnader er ikke avklart

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har enkelte ganger sett sølvkre i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
S S
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

I 2023 oppdaget vi maur på utsiden av stuevegg, ved vinduet. Vindu, isolasjon, karmer, vindpapp, deler av stender, samt ytterpanel på deler av veggen ble byttet av Tømrermester Aleksander Opdal AS. Ikke sett maur i etterkant.

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 03.08.2026

Signert av *Siri Strandenæs Lode*

Signert av *Anders Tømmerås*

Initialer selger:
S S
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Blomsterveien 20D

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	4 min 2.4 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.3 km
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 20.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 0.7 km
Blåbærstien barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 124 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	9 min
Coop Extra Nesoddtangen	15 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	9 min
Vitusapotek Nesodden	9 min
Nesodden Vinmonopol	9 min

SPORT

Tangenåsen ungdomsskole	5 min
Tangen idrettsanlegg	6 min
Energihuset Treningssenter	6 min

«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:)»

— Sitat fra en lokalkjent

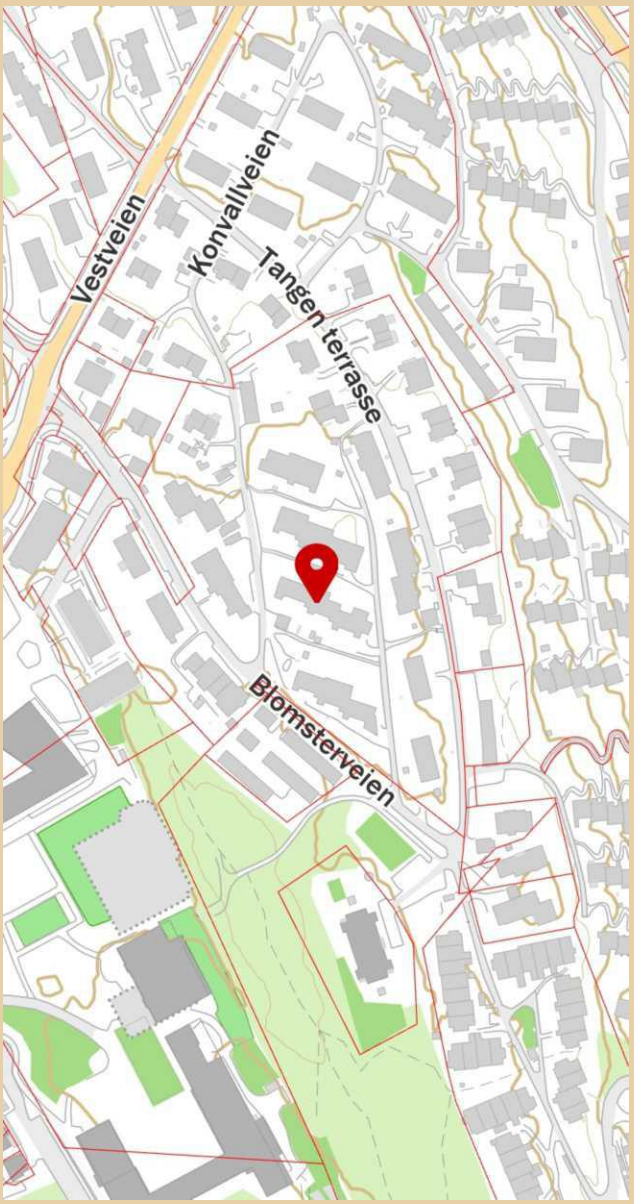
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Blomsterveien 20D
Postnummer	1456
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1005
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149407073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c30c513f-c0d3-4e64-80ed-11a424968f1c
Dato	04.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blomsterveien 20D
Postnummer: 1456
Sted: NESODDTANGEN
Kommune: Nesodden
Bolignummer: H0101
Dato: 04.04.2024 9:16:56
Energimerkenummer: c30c513f-c0d3-4e64-80ed-11a424968f1c

Kommunenummer: 3212
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 1005
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149407073

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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.

Boligopplysninger:

Tangen V Borettslag	**Vår ref.:**	2305/39	**Fødselsdato eier:**	16.10.1981
Blomsterveien 20 D	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	10.08.1981
1456 NESODDTANGEN	**Eiere:**	Anders Tømmerås, Siri S. Lode		
Organisasjonsnr: 952 757 121	**Andelsnr:**	39		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 676**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 448
Objekt:	Tilbygg (5831 - 14)	228

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	12 448	Gjeld siste årsoppg.:	14 183
Klient ajourf. lån:	913 931,79	Klient gj. s. årsoppg.:	1 041 296

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138925259, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.07.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12.583

Saldo per 27.07.2026: 913 932

Andel av saldo: 12 449

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.07.2029)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Emil Hafstad Arntzen
Adresse:	Tangen Terrasse 55
Postnr/-sted:	1456 NESODDTANGEN
Telefon:	Mob.: 92881726
E-post:	tangenvborettslag@gmail.com
Webside:	www.tangenv.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	14 183	Andre inntekter:	654
Annen formue:	25 370	Utgifter:	943		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1957		
Gårds/bruksnr:	2/1005		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	27980.9

Boligopplysninger:

Tangen V Borettslag	**Vår ref.:**	2305/39	**Fødselsdato eier:**	16.10.1981
Blomsterveien 20 D	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	10.08.1981
1456 NESODDTANGEN	**Eiere:**	Anders Tømmerås, Siri S. Lode		

Organisasjonsnr: 952 757 121

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587396

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Frittstående borettslag

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Garasje/parkering: Ja, venteliste som administreres av styret. Ta kontakt med styret.

Borettslaget har egen hjemmeside www.tangenv.no
Her finnes mye informasjon om borettslaget.
E-post til styret: tangenvborettslag@gmail.com

Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Tangen V Borettslag

Tirsdag 02.06.2026 kl. 19:45

Tangenten, auditoriet

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tangen V Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 02.06.2026 kl. 19:45 - Tangenten, auditoriet

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Tangen V Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppdatering om fasadeprosjektet

5.2 Endring av garasjereglene

5.3 Avtale for TV og internett

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 240.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering om fasadeprosjektet

Oppsummering fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Oppsummeringen tas til orientering.

5.2 Endring av garasjereglene

Ett av punktene falt trolig uforvarende ut da reglene for utleie av garasjer ble revidert i 2023. I saksfremlegget fra styret ble de foreslåtte endringene den gang oppsummert som:

- Ordningen med individuelle kontrakter utgår. Ved overtakelse av garasje forutsettes leietaker automatisk å akseptere vilkårene. Leietaker informeres om dette på forhånd.
- Ordningen med depositum utgår. Innbetalt depositum (til sammen kr. 23.580,-) tilbakebetales leietakerne.
- Garasje kan leies ut til andre enn andelseiere, dersom det er ledig plass. Pris og vilkår for dette bestemmes av styret.

I tillegg ble det foretatt "noen mindre redaksjonelle endringer".

Punktet som falt ut uten omtale var følgende (punkt 8 i reglene fra 24. mars 2015):

- Andelseier som har egen/privat garasje har kun rett til garasje i fellesanlegg dersom det er ledig plass. Slik tildelt garasje må fraflyttes dersom en annen andelseier trenger garasje.

Styret foreslår å ta dette punktet inn igjen.

I tillegg foreslår styret å endre nåverende punkt

- Generalforsamlingen fastsetter månedsleie og bestemmer eventuelle endringer.

til

- Styret fastsetter månedsleie. Vesentlige endringer i leien vedtas av generalforsamlingen.

Gjeldende regler og forslag til reviderte regler følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Reglene for utleie av garasjer endres i tråd med vedlagte forslag.

Styrets innstilling: Reglene for utleie av garasjer endres i tråd med vedlagte forslag.

5.3 Avtale for TV og internett

Borettslaget har i dag avtale med Telia om levering av internett og TV. Bindingstiden for avtalen løper ut 1. september i år.

Styret forhandler nå om prisen med Telia, og undersøker samtidig muligheten for fiberbaserte løsninger fra andre leverandører. Når vi har mottatt tilbud fra Telia og konkurrenter, vil styret utarbeide en innstilling og legge frem ulike alternativer på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten.

Styret er opptatt av at en ny løsning skal være budsjettvennlig og dekke beboernes behov for stabilt og raskt internett — tilpasset både hjemmekontor, strømming og TV.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørgen Hals Todalshaug, valgt for 2 år fra 28.05.2024
Styremedlem, Mette Olsen, valgt for 2 år fra 28.05.2024
Styremedlem, Marianne Øisang Wennersgaard, valgt for 2 år fra 02.04.2025
Styremedlem, Simon Bensnes, valgt for 2 år fra 02.04.2025
Varamedlem, Gunhild Lervåg, valgt for 1 år fra 02.04.2025
Varamedlem, Atle Egenes, valgt for 1 år fra 02.04.2025
Varamedlem, Håkon Nikolai Waage, valgt for 1 år fra 02.04.2025
Varamedlem, Milda Nordbø Rosenberg, valgt for 1 år fra 02.04.2025

Marianne trer ut av styret etter ett år.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for to år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling: Emil Arntzen

Styrets innstilling:

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for to år, og ett styremedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

- Mette Olsen for to år
- Ole Giæver for to år
- Linn-Kjersti Sundar for ett år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges fire varamedlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

- Håkon Waage
- Gunhild Lervåg
- Atle Egenes
- Marianne Wennersgaard

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen velges for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

- Martin Berg Isaksen
- Andreas Blaauw-Hval

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 142 910**	**1 245 142**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	496 854	110 853
Tilbakeføring av avskrivning	13 333	13 333
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-240 992	-226 419
B. Årets endring disponible midler	**269 195**	**-102 232**
C. Disponible midler	**1 412 105**	**1 142 910**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 669 202	1 300 188
Kortsiktig gjeld	-257 097	-157 278
C. Disponible midler	**1 412 105**	**1 142 910**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Tangen V Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 398 476	3 556 893	4 435 795	5 353 500
Leie forretningslokaler	1	117 720	113 352	119 000	119 000
Sum leieinntekt		**4 516 196**	**3 670 245**	**4 554 795**	**5 472 500**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	99 688	0	0	0
Diverse inntekt	3	12 859	24 578	13 000	15 000
Sum annen inntekt		**112 547**	**24 578**	**13 000**	**15 000**
Sum inntekt		**4 628 743**	**3 694 823**	**4 567 795**	**5 487 500**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	28 200	28 200	28 000	33 840
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	13 333	13 333	0	13 333
Driftskostnad					
Energikostnad		40 451	34 810	55 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale	6	199 500	267 744	208 000	177 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 701 633	1 496 476	1 570 000	1 690 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	3 302	617	2 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 255	3 883	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 029 072	696 785	1 234 000	1 969 000
Revisjonshonorar		8 256	7 560	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		148 685	143 104	148 000	155 000
Andre honorar	10	22 905	1 088	3 000	35 000
Kontorkostnad		3 111	1 624	1 300	4 000
TV/bredbånd		349 145	322 459	331 000	418 000
Kontingent og gaver		0	0	1 000	0
Forsikring		343 144	300 217	343 000	372 000
Eiendomsskatt		6 731	4 204	5 000	5 000
Andre kostnader	11	9 912	19 589	20 000	21 000
Sum kostnad		**4 110 636**	**3 541 693**	**4 162 300**	**5 196 173**
Driftsresultat		**518 107**	**153 129**	**405 495**	**291 327**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48 011	44 538	51 300	25 000
Rentekostnad		69 264	86 814	72 000	50 000
Netto finansposter		**21 253**	**42 276**	**20 700**	**25 000**
Årsresultat		**496 854**	**110 853**	**384 795**	**266 327**
Overført til/fra annen egenkapital		496 854	110 853	0	0
SUM OVERFØRINGER		**496 854**	**110 853**	**0**	**0**

Balanse 2025 Tangen V Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	299 415	299 415
Bygninger	5	3 198 897	3 198 897
Garasjer	5	520 334	520 334
Andre driftsmidler	5	2 899 381	2 912 715
Sum anleggsmidler		**6 918 027**	**6 931 361**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		9 224	10 928
Andre kortsiktige fordringer		30 199	18 248
Forskuddsbetalte kostnader		239 118	184 525
Innestående konsernkonto og bank		1 390 661	1 086 487
Sum omløpsmidler		**1 669 202**	**1 300 188**
SUM EIENDELER		**8 587 229**	**8 231 548**

Balanse 2025 Tangen V Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		**7 400**	**7 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 698 836	6 201 982
Sum opptjent egenkapital		**6 698 836**	**6 201 982**
Sum egenkapital	**12**	**6 706 236**	**6 209 382**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	1 041 296	1 282 288
Borettsinnskudd		582 600	582 600
Sum langsiktig gjeld		**1 623 896**	**1 864 888**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 038	4 026
Leverandørgjeld		234 411	103 786
Påløpne renter		302	424
Annen kortsiktig gjeld		16 346	49 042
Sum kortsiktig gjeld		**257 097**	**157 278**
Sum gjeld		**1 880 993**	**2 022 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 587 229**	**8 231 548**
Pantstillelser	14	1 623 896	1 864 888

Sted:_____ Dato:_____

Jørgen Hals Todalshaug Styreleder	Simon Bensnes Styremedlem	Marianne Øisang Wennersgaard Styremedlem

Mette Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostnader	4 032 336	3 237 600
3609 Leie parkering	345 380	299 500
3618 Strøm elbil	20 760	12 113
3625 Leieinntekt callinganlegg for 4-mannsbolig	0	7 680
3605 Leie forretningslokaler	117 720	113 352
Sum	**4 516 196**	**3 670 245**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3402: Tilskudd gitt fra Enova til dekning av energikartlegging. Kostanden er i 2024.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Utleie basestasjon	12 859	24 578
Sum	**12 859**	**24 578**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**228 200**	**228 200**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomter	Inventar	Påkostninger	Betongplate Avfallscontainer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 994 147	520 334	299 415	129 328	2 439 757	62 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 994 147	520 334	299 415	129 328	2 439 757	62 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 994 147	520 334	299 415	129 328	2 439 757	62 500
Anskaffelsesår :	1957	1957	1957	1957	2005	2016
Antatt levetid i år :						

	Callinganlegg	Utendørs Lysarmatur	utskifting El-Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	200 000	192 241	204 750
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 000	192 241	204 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	124 444	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	75 556	192 241	204 750
Årets avskrivninger :	13 333	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017
Antatt levetid i år :	15		

Borettslaget består av 74 andeler.
Eiendommene er oppført på g.nr 2, b.nr 1005, 1018 og 1127 i Nesodden kommune. Eiertomt på 31 406,4 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587396.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	1 806	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	8 146
6341 Brannalarm	82 402	78 448
6362 Skadedyrutryddelse	37 009	84 957
6391 Snømåking/strøing/feiing	29 000	64 178
6392 Containerleie/tømming	49 284	32 016
Sum	**199 500**	**267 744**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser One.con, domene, SMS tjenester	3 302	617
Sum	**3 302**	**617**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 026	1 556
6540 Inventar	1 300	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	151
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	360	2 176
6552 Driftsmateriell	569	0
Sum	**3 255**	**3 883**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	573 383	20 206
6602 Vedlikehold VVS	7 470	126 916
6603 Vedlikehold elektro	18 625	11 221
6605 Vedlikehold fellesanlegg	43 071	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	31 825
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 842	75 597
6630 Egenandel forsikring	33 494	20 000
6641 Malerarbeider	38 659	5 758
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	298 529	92 143
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 119
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	300 000
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	10 000
Sum	**1 029 072**	**696 785**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 625	1 088
6730 Teknisk honorar	17 280	0
Sum	**22 905**	**1 088**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	5 118	5 441
7719 Møter, div. styret	0	6 687
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 620
7770 Betalingskostnader	1 265	1 038
7772 Omkostninger inkasso	663	0
7773 Omkostninger innkreving	2 862	2 703
7790 Andre kostnader	0	100
7795 Husleietap	4	0
Sum	**9 912**	**19 589**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 400	0	7 400
Sum innskutt egenkapital	**7 400**	**0**	**7 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 201 982	496 854	6 698 836
Sum opptjent egenkapital	**6 201 982**	**496 854**	**6 698 836**
Sum egenkapital	**6 209 382**	**496 854**	**6 706 236**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138925259**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 282 288
Avdrag i perioden:	240 992
Lånesaldo 31.12:	**1 041 296**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138925259	58	14 183	822 614
	16	13 666	218 656

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	1 041 296
Innskuddskapital	582 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 623 896**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 018 646**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Tangen V Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen V Borettslag

Styreleder	Jørgen Hals Todalshaug (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Simon Bensnes (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Mette Olsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Marianne Øisang Wennersgaard (sign.)	10.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tangen V Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tangen V Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 0CQT7-UM3DG-4UBK3-1Y8VB-1W9HR-0H88C

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0CQT7-UM3DG-4UBK3-1Y8VB-1W9HR-0H88C

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 19:07:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0CQT7-UM3DG-4UBK3-1Y8VB-1W9HR-0H88C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Tangen V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørgen Hals Todalshaug
Styremedlem, Mette Olsen
Styremedlem, Marianne Øisang Wennersgaard
Styremedlem, Simon Bensnes
Styremedlem, Johannes Kaasen
Varamedlem, Gunhild Lervåg
Varamedlem, Atle Egenes
Varamedlem, Håkon Nikolai Waage
Varamedlem, Milda Nordbø Rosenberg

Styret i Tangen V Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Johannes trådte ut av styret i oktober 2025. Atle har møtt som styremedlem siden februar 2026.

Virksomhetens art

Tangen V Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tangen V Borettslag ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 952757121

Tangen V Borettslag består av 74 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tangen V Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587396. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tangen V Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Hatt dialog med berørte parter om å holde lav fart ved bilkjøring i Blomsterveien og Tangen terrasse
- Vedlikeholdt og kontrollert lekeplassen
- Fått fjernet flere gamle kreosotstolper fra borettslaget

- Gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegget
- Fått tilstandsvurdering av store trær fra arborist
- Byttet fra rottefeller med giftåte til mekaniske feller
- Hatt eltilsyn i garasjeanleggene i Blomsterveien og Tangen terrasse

Styrets arbeid

Økonomi – generelt

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på 497 tusen kroner etter finanspostene. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1,412 millioner. Disponible midler er i gjennomsnitt kr 19,1 tusen per andel.

Driftsresultatet utgjorde 11,2 % av inntektene i 2024. Kommunale avgifter (primært utgifter til vann, avløp og renovasjon) utgjorde 41,4 % av de samlede utgiftene, og reparasjon og vedlikehold 25,0 %. Styremedlemmer har fått refundert utgifter til diverse regnskapsførte innkjøp med til sammen kr 8,35 tusen.

Laget har et løpende lån hvor saldo ved årsskifte var på 1,04 millioner kroner etter nedbetaling med 241 tusen kroner i løpet av året. Rentesatsen ved årsslutt var 5,3 %. Dette lånet ble tatt opp i 2019, og er beregnet innfridd i 2029.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet, samt budsjett for 2026. Styret foreslår at overskuddet/årsresultatet på 497 tusen kroner for 2025 legges til egenkapitalen.

Vedlikehold

I november inngikk styret vedlikeholdsavtale med Wilson AS, som kom best ut av sammenligningen mellom tilbydere. Avtalen sikrer tilgang på kompetente håndverkere både ved planlagt vedlikehold og uforutsette hendelser. I tillegg gir avtalen rabatterte timepriser til andelseierne. Wilson kan kontaktes direkte ved akutte situasjoner som vannlekkasje, knuste vinduer og annet.

Styret har gjennom hele året arbeidet med fasadeprosjektet i tråd med instruksen fra generalforsamlingen. Arbeidet er rapportert som egen sak på årsmøtet.

Justering av leiesatser

For å reflektere kostnadene ved slitasje på bygningsmassen og gjøre borettslaget i stand til å gjennomføre påkrevd vedlikehold ble husleien økt med om lag 24 % fra januar 2026. Både garasjeleien og arealtillegget for tilbygg ble indeksregulert fra samme tidspunkt.

Overdragelse av andeler

Tre andeler har i 2025 skiftet eier/e:

- Andel nummer 40, Blomsterveien 20 C
- Andel nummer 62, Blomsterveien 22 C
- Andel nummer 73, Tangen terrasse 55

Retningslinjer for styrets arbeid

Det foreligger egne retningslinjer for styrets arbeid, inkl. regler for saksbehandling, arkivering, godkjenning av fakturaer og utlegg, forhindring av økonomisk utroskap, håndtering av ev. inhabilitet mm. Styret oppdaterte i november retningslinjene for at de skulle omfatte den nylig inngåtte vedlikeholdsavtalen.

Beskyttelse av personopplysninger

Det foreligger en egen personvernerklæring som er gjort tilgjengelig på hjemmesiden.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljøet på en måte som er i strid med lov eller offentlig forskrift. Laget følger en forsiktig politikk når det gjelder fjerning eller begrensning av opprinnelig eller stedegen vegetasjon/trær. Håndteringen av hageavfall skjer innenfor akseptert regelverk. Et eget punkt om bekjempelse av fremmede organismer ("hagerømlinger") er inkludert i lagets internkontrollsystem.

Styremøter og styresaker

Det ble i 2025 holdt fjorten styremøter. I tillegg har styret hatt møteaktivitet og befaringer i sammenheng med fasadeprosjektet og ny vedlikeholdsavtale. Foruten arbeidet med fasadeprosjektet har styret behandlet en lang rekke saker, herunder bl.a.:

- Forberedt oss på ny søppelordning, samt omfordelt noen av søppeldunkene
- Bestilt Norgespris på fellesanlegg for elektrisitet
- Fulgt opp skadedyrkontroll, sørget for gnagersikkert sluk i Tangen terrasse 63 og inngått ny avtale med Rentokil, inkludert bytte til nye mekaniske rottefeller i stedet for feller med giftåte
- Kommunisert med Tangentoppen rundt fullbyrding av avtalen med borettslaget, samt sikret utbedring av gjerde som blåste ned i Blomsterveien 25
- Fjernet gamle telefonledninger og tilhørende master langs Blomsterveien
- Håndtert fem skadesaker om lekkasjer, tilbakeslag fra kloakk og skadedyr
- Satt opp skilt om parkering og adkomst ved innkjørsel til stikkveien i Blomsterveien
- Overvåket tilstanden til store trær i borettslaget ved hjelp av innleid arborist
- Byttet sotluker i firemannsboligene, og i tillegg fått installert takluker som denne gangen var korrekt bredde.
- Fått installert lamper med diskret belysning på garasjeanlegget i Blomsterveien og slått av den gamle flombelysninga
- Håndtert ulike forespørsler og søknader fra andelseierne
- Arrangert vår- og høstdugnad

Også i fjor var oppmøtet på dugnad godt. Styret takker for innsatsen håper på like god oppslutning og stemning ved kommende dugnader.

Nesodden, 19. mai 2026

Styret i Tangen V Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.05.2026

Oppdatering om fasadeprosjektet

Oppsummering av bakgrunn og orientering om prosess 2025-2026

Tangen V Borettslag, mai 2026

1 Om borettslaget og bygningsmassen

Tangen V Borettslag ble etablert i 1957 og består av 21 bygg. Borettslaget har gjennomgått begrenset vedlikehold av klimaskjermen (yttertak, yttervegger, dører og vinduer) siden oppføring. Taket er 38 år gammelt. Det ble skiftet i 1988 (etter 29 år) og er den eneste større rehabiliteringen av fasade/tak som er gjennomført. Fasadekledningen er aldri skiftet, og er nå 69 år gammel. Fasadekledningen ble sist skrapet og malt i 2012. Kort tid etter dannet det seg blærer under den nye malingsfilmen, og forsøk på forbedring av resultatet ble gjort periodevis frem til 2020, med blandet hell.

2 Vurdering av teknisk tilstand

2.1 OPAK tilstandsvurdering 2014

OPAK gjennomførte en tilstandsvurdering i 2014. Hovedfunn:

- Fasadekledningen er aldri skiftet og er nå godt over forventet levetid.
- Kledningen bærer preg av alder og gjentatte overflatebehandlinger, og malingen bobler
- Dårlig isolasjonsevne grunnet luftlekkasjer og gammel isolasjon

Basert på dette anbefalte OPAK følgende:

- Kartlegging av og tilsyn med loft og tak. Omtekking ble ikke vurdert som nødvendig i de 10 nærmeste årene, men taket nærmet seg forventet levetid (30-60 år)
- Planlegging av et prosjekt for etterisolering og ny luftet kledning på ytterveggene

2.2 Tilstandsutvikling og nyere befaringer

For å kartlegge hvordan tilstanden på boligmassen vår har utviklet seg de senere årene er det gjennomført nye befaringer og inspeksjoner av ulike slag i regi av borettslaget:

- Energikartlegging og forprosjekt med Usbl i 2024
- IF bygningssjekk i 2024
- Befaring med Wilson og Martin maler i 2025
- Befaring med Samcom og BRL i 2025

I tillegg har styret håndtert en rekke skademeldinger knyttet til slitasje og mangler på bygningene. Funnene fra befaringene og erfaringene knyttet til skademeldinger er sammenfallende, og bekrefter et sterkt behov for snarlig utbedring.

Eksempelvis:

- Råteskader dokumentert i TT57A i 2016. Omfanget vurderes å ha økt siden første dokumentasjon.
- Fuktskader på loft dokumentert i 2018. Her er flere bygg berørt.
- Lekkasje ved pipe i tomannsbolig TT56 i 2024.
- Inntrenging av skadedyr gjennom ytterkledning TT48 i 2024
- BRL-befaring i 2025 avdekket utbredt slitasje på kledning i alle bygningene, med særlig alvorlig tilstand i utsatte fasader mot nord og vest.
- Samcom, i 2025, bekreftet tilsvarende funn og vurderte kledningen som moden for utskifting.

- Representant fra Jotun deltok på befaring i 2025, og konkluderte med at de ikke har produkter som kan gi en varig løsning ved skraping og maling av eksisterende kledning.
- For å kunne bytte råtne bord enkeltvis, og deretter male slik at malingen kan dekkes av garanti, vil det kreve sandblåsing eller nedhøvling av fasaden. Kostnaden blir anslagsvis den samme som ved bytte av kledning. Man oppnår da ikke bytte av isolasjon, ny vindsperre, sikring mot gnagere eller bedre lufting på loft.
- Det mangler tilfredsstillende adkomstløsninger for feiing på flere tak – dette er et HMS-avvik som må adresseres i prosjektet.

2.3 Wilsons tilstandsbefaring i desember 2025

Wilson Eiendom AS gjennomførte en detaljert tilstandsbefaring av samtlige bygg. Rapport fra befaringen dokumenterer avvik i tre kategorier; råteskader på kledning, løsnet maling og råte i utvendig vindusbelistning. Den fullstendige befaringsrapporten er tilgjengelig fra styret ved forespørsel.

Totalt registrerte Wilson 81 avvik:

Gate	Råteskadd kledning	Løsnet maling	Råte i vindusbelistning	Totalt
Blomsterveien (8 bygg)	6	23	11	40
Tangen Terrasse (11 bygg)	10	22	6	38
Konvallveien (2 bygg)	0	2	1	3
Totalt	**16**	**47**	**18**	**81**

Utvalgte funn fra befaringen:

- Blomsterveien 20D og 20F: Råteskader ved inngangsdør – anbefalt grundigere sjekk.
- Blomsterveien 24A: Råte i kledning – anbefalt full utskifting av kledning.
- Blomsterveien 25 og 27: Råteskader – anbefalt nærmere undersøkelse og delvis utskifting.
- Tangen Terrasse 50B: Råteskader i kledning – anbefalt skifte av kledning.
- Tangen Terrasse 59D: Råte – anbefalt utskifting av kledningsbord.
- Tangen Terrasse 61B og 63: Råteskader – anbefalt skifte av kledningsbord.
- Vindusbelistning med råte og dårlig feste er dokumentert på Blomsterveien 16A, 18B, 18E, 18F, 22A, 22B, 25 og 27.
- Alle avvik er klassifisert med alvorlighetsgrad lav. Tiltakene spenner seg fra skraping/maling til full utskifting av kledning og belistning.

Befaringen utført av Wilson eiendom bekrefter et gjennomgående mønster av slitasje og skade i alle gater og bygninger, og understøtter behovet for en helhetlig rehabilitering fremfor punktvise utbedringer.

2.4 Gnagerproblematikk

Borettslaget har ved flere anledninger hatt problemer med gnagere som har trengt inn i yttervegger grunnet skadet fasade og manglende gnagersikring i opprinnelig konstruksjon. Rotter er utbredt problem på Nesodden, blant annet på grunn av lekkasjer i det kommunale avløpssystemet, og kan ifølge skadedyreksperter ikke utryddes lokalt. Det borettslaget kan gjøre er å begrense antall rotter som oppholder seg nær bygningene og sørge for at ytterskallet er tett – inkludert overganger mellom tak, vegg og grunnmur, samt sikring i bunn.

Gitt at gnagere er i omløp i området, er fysisk sikring av bygningene en nødvendig del av rehabiliteringen. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma om overvåking og bekjempelse, men dette er ikke en tilstrekkelig løsning. Ved bytte av kledning vil ny helhetlig gnagersikring være inkludert.

2.5 Dårlig isolasjon

Isolasjon faller sammen over tid, og gir redusert isolasjonsevne. Samtidig fungerer den gamle vindsperren dårlig i mange boliger, noe som fører til trekk og varmetap. Dette gjør det vanskelig å holde temperaturen oppe om vinteren, og nede på varme sommerdager. Ny vindsperre forventes å bedre isolasjonsevnen vesentlig, siden luftutskiftingen i isolasjonen da vil gå mye saktere.

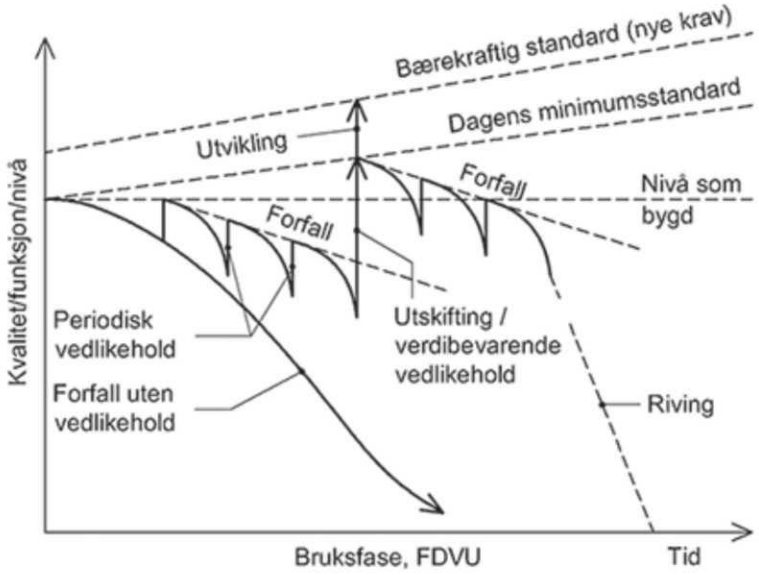
Isolasjonstykkelsen i ytterveggene våre er langt under dagens standard. Dersom kledningen skal byttes tilsier både faglige råd, og økonomi, at det bør etterisoleres. Et alternativt til full isolasjonstykkelse kan være en tynnere isolasjon. Dette er en mer effektiv isolasjon for å tilnærme seg forskriftsmessig isolasjonsevne. Den vil gi mindre utslag på utseendet av boligene våre og gjøre tilpasningene rundt takutstikk og andre overganger enklere.

2.6 Fuktige loft

Loftinspeksjoner som har blitt gjennomført i løpet av de to siste årene har avdekket at flere andeler har utilstrekkelig lufting på kaldloftene. Dette er dels på grunn av endringer gjort av andelseiere på loftene, og dels på grunn av for lite lufting i original konstruksjon. Dette fører til problemer med mugg og råte på loftene. Ved bytte av kledning vil etablering av fagmessig lufting på loftene inngå.

3 Vedlikeholdsstrategi

Bygg forfaller med tiden, og ved periodisk vedlikehold kan forfallet reduseres. For å unngå at verdien til bygningsmassen forringes over lengre tid må man i tillegg foreta nødvendige utskiftinger av bygningsdeler i ny og ne. Dette illustreres godt av diagrammet nedenfor.



Kilde: SINTEF, Byggforskserien, 600.004 Byggforvaltning.

Dersom det ikke settes av midler til slikt verdibevarende vedlikehold, bor man over evne. Etter styrets oppfatning har dette skjedd her i borettslaget. Innstilling fra det daværende styret om å opprette vedlikeholdsfond ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling i 2021. Borettslaget må derfor forvente en vesentlig forhøyet husleie når nødvendige utskiftinger i stor grad nå må lånefinansieres.

For å fordele husleieøkningen over tid, samt å redusere det fremtidige lånebehovet litt, har det sittende styret satt opp husleien i 2025 og 2026. Nåværende leie er dermed noe nærmere å representere hva det koster å bo i borettslaget vårt.

4 Forsikringsdekning

Borettslagets forsikring av boligmassen har vilkår om at tak og yttervegger som er eldre enn 40 år ikke lenger er forsikret mot følgeskader av utett bygning. Det vil si at vår forsikring på takene utløper i 2028. Borettslaget blir etter dette selvassurandør og må da dekke alle kostnader tilknyttet vanngjennomtrengning via utett yttertak over eget driftsbudsjett. Ved vanngjennomtrenging blir ofte isolasjon og bjelkelag ødelagt, og det blir følgeskader på indre vegger og tak. Slike skader er gjerne dyre å utbedre, med kostnader til både materialer og håndverksarbeid, og det vil spise opp store deler av driftsbudsjettet vårt.

Borettslagets ytterkledning er snart 70 år gammel, så her er borettslaget allerede selvassurandør. Værbelastningen på veggene er dog mindre enn på taket, men ved fortsatt slitasje vil følgeskader også her opptre oftere.

5 Status i fasadeprosjektet

5.1 Generalforsamlinger

- GF 2022: Fasadeprosjektet lagt frem for generalforsamlingen for første gang.
- GF 2023: Mandat til videre utredning ble gitt av generalforsamlingen.
- GF 2024: Resultatene fra energikartlegging og forprosjekt fra Usbl ble lagt frem. Generalforsamlingen anmodet styret om å innhente sikrere og mer detaljerte kostnadsestimater før valg av løsning.
- GF 2025: Informasjonssak med notat om styrets arbeid med saken

5.2 Erfaringsinnhenting fra andre borettslag

I løpet av de tre siste årene har styret har vært i kontakt med styreledere og prosjektansvarlige for tilsvarende utbedringer i andre borettslag på Tangen, for å innhente erfaringer fra gjennomførte prosjekter og lære av løsningsvalg, kostnadsbilde og prosess.

Våren 2025 ble tekniske løsninger diskutert, og prisestimater lagt frem av Susanne Slaatsveen. Hun har ledet rehabiliteringsprosjekter hos våre naboer i Tangen 3 og Tangen 7 borettslag. En erkjennelse i dette arbeidet har vært at kortsiktige tiltak som å skrape og male på så slitte vegger som vi har i borettslaget fort vil få like store utslag på husleia som et mer omfattende fasadeprosjekt, siden anleggskostnaden fremdeles blir betydelig, og siden lånet må nedbetales på kortere tid.

5.3 Innhenting av tilbud høsten 2025 og vinteren 2026

Styret har diskutert tekniske løsninger med og innhentet tilbud fra Wilson, Grønvold, BRL, Samcom og Selvaag/Favn. Behandlingen av disse tilbudene har krevd mer tid enn forutsett, og styret vil presentere et løsningsalternativ med en av disse så snart endelig grunnlag foreligger.

5.4 Støtte fra Enova

Enova har støtteordning for energitiltak i borettslag. Vilkåret for støtte er at tiltaket må bidra til å redusere byggets behov for energi med minst ti prosent, hvilket et etterisoleringsprosjekt i Tangen V ligger an til å oppnå. I tillegg teller eventuell lokal produksjon av strøm og/eller varme positivt. Støttebeløpet er på opptil 25 % av prosjektkostnaden, oppad begrenset til 10 Mkr. Det er konkurranse om støttemidlene, hvor søknader rangeres etter hvor mye energisparing man oppnår per krone i støtte. Det gjelder derfor å finne et søknadsbeløp som

gjør prosjektet konkurransedyktig. Styret anslår, basert på tidligere runder, at det ved etterisolering er realistisk å kunne oppnå 5 Mkr i støtte.

5.5 Videre fremdrift

Styret er opptatt av å avveie kostnad mot forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen, inkludert å holde bygningsmassen i en stand som sikrer forsikringsdekning og at vi unngår forfall som reduserer bokvaliteten og forringer verdien på boligene våre.

Innstilling fra styret vil bli lagt fram på ekstraordinær generalforsamling, tentativt høsten 2026.

Tangen V Borettslag

Regler for utleie av garasjer

(erstatter reglene av 24. mars 2015)

Tangen V Borettslag har 48 garasjer for utleie i anlegg i Tangen terrasse (7 stk.), Konvallveien (4 stk.) og Blomsterveien (37 stk.). Garasjene administreres, driftes og vedlikeholdes som del av borettslagets øvrige virksomhet.

Garasjene leies ut i henhold til følgende regler og vilkår vedtatt av generalforsamlingen:

1. Det leies først og fremst ut til andelseiere i Tangen V Borettslag. Andelseier eller andre i husstanden må ha bil. Det inngås ikke egen kontrakt. Ved overtakelse av garasje aksepterer leietaker eksplisitt innholdet i disse retningslinjene.
2. Garasjen følger ikke leiligheten/andelen ved salg. Den som ønsker å leie garasje må registrere seg på en venteliste dersom det ikke umiddelbart er ledig plass.
3. Garasje kan leies ut til andre enn andelseiere, dersom det er ledig plass. Pris og vilkår for dette bestemmes av styret.
4. Andelseier har ikke anledning til å leie ut sin garasje til andre uten styrets samtykke.
5. Det kan leies ut flere garasjer til andelseier hvis det er ledig plass. Den siste tildelte ekstra garasjen må fraflyttes hvis en annen andelseier trenger garasje.
6. Garasjen skal til enhver tid være låst. Borettslaget står ikke ansvarlig for ev. tap fra garasjen. Nøkkelen leveres tilbake til borettslaget, når leien opphører.
7. I garasjene er det lagt opp nødvendig lys, samt strømuttak. Strømforbruket er inkludert i leien. Det er ikke tillatt å lade elektrisk drevet kjøretøy i eller fra garasjen.
8. Leietaker plikter selv å holde plassen foran garasjen ryddet og i ordentlig stand. Borettslaget er ansvarlig for snørydding.
9. Leietaker står i leietiden ansvarlig for tap av nøkkel og eventuelle skader han/hun måtte påføre garasjen, f.eks. under inn- eller utkjøring.
10. Generalforsamlingen fastsetter månedsleie og bestemmer eventuelle endringer.

Vedtatt av generalforsamlingen i Tangen V Borettslag

26. april 2023

Forslag til reviderte regler
med endringer uthevet

Tangen V Borettslag

Regler for utleie av garasjer

(erstatter reglene av 26. april 2023)

Tangen V Borettslag har 48 garasjer for utleie i anlegg i Tangen terrasse (7 stk.), Konvallveien (4 stk.) og Blomsterveien (37 stk.). Garasjene administreres, driftes og vedlikeholdes som del av borettslagets øvrige virksomhet.

Garasjene leies ut i henhold til følgende regler og vilkår vedtatt av generalforsamlingen:

1. Det leies først og fremst ut til andelseiere i Tangen V Borettslag. Andelseier eller andre i husstanden må ha bil. Det inngås ikke egen kontrakt. Ved overtakelse av garasje aksepterer leietaker eksplisitt innholdet i disse retningslinjene.
2. Garasjen følger ikke leiligheten/andelen ved salg. Den som ønsker å leie garasje må registrere seg på en venteliste dersom det ikke umiddelbart er ledig plass.
3. Garasje kan leies ut til andre enn andelseiere, dersom det er ledig plass. Pris og vilkår for dette bestemmes av styret.
4. Andelseier har ikke anledning til å leie ut sin garasje til andre uten styrets samtykke.
5. Det kan leies ut flere garasjer til andelseier hvis det er ledig plass. Den siste tildelte ekstra garasjen må fraflyttes hvis en annen andelseier trenger garasje.
6. **Andelseier som har egen/privat garasje har kun rett til garasje i fellesanlegg dersom det er ledig plass. Slik tildelt garasje må fraflyttes dersom en annen andelseier trenger garasje.**
7. Garasjen skal til enhver tid være låst. Borettslaget står ikke ansvarlig for ev. tap fra garasjen. Nøkkelen leveres tilbake til borettslaget, når leien opphører.
8. I garasjene er det lagt opp nødvendig lys, samt strømuttak. Strømforbruket er inkludert i leien. Det er ikke tillatt å lade elektrisk drevet kjøretøy i eller fra garasjen.
9. Leietaker plikter selv å holde plassen foran garasjen ryddet og i ordentlig stand. Borettslaget er ansvarlig for snørydding.
10. Leietaker står i leietiden ansvarlig for tap av nøkkel og eventuelle skader han/hun måtte påføre garasjen, f.eks. under inn- eller utkjøring.
11. **Styret fastsetter månedsleie. Vesentlige endringer i leien vedtas av generalforsamlingen.**

Vedtatt av generalforsamlingen i Tangen V Borettslag

2. mai 2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 02.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen V Borettslag tirsdag 02.06.2026 kl. 19:45 - Tangenten, auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tone Gjøvik Todalshaug

Valgt ble: Gunhild Lervåg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 28

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble gjennomgått.
Vedtak: Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 240.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering om fasadeprosjektet

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Endring av garasjereglene

Ett av punktene falt trolig uforvarende ut da reglene for utleie av garasjer ble revidert i 2023. I saksfremlegget fra styret ble de foreslåtte endringene den gang oppsummert som:

- Ordningen med individuelle kontrakter utgår. Ved overtakelse av garasje forutsettes leietaker automatisk å akseptere vilkårene. Leietaker informeres om dette på forhånd.
- Ordningen med depositum utgår. Innbetalt depositum (til sammen kr. 23.580,-) tilbakebetales leietakerne.
- Garasje kan leies ut til andre enn andelseiere, dersom det er ledig plass. Pris og vilkår for dette bestemmes av styret.

I tillegg ble det foretatt "noen mindre redaksjonelle endringer".

Punktet som falt ut uten omtale var følgende (punkt 8 i reglene fra 24. mars 2015):

- Andelseier som har egen/privat garasje har kun rett til garasje i fellesanlegg dersom det er ledig plass. Slik tildelt garasje må fraflyttes dersom en annen andelseier trenger garasje.

Styret foreslår å ta dette punktet inn igjen.

I tillegg foreslår styret å endre nåverende punkt

- Generalforsamlingen fastsetter månedsleie og bestemmer eventuelle endringer.

til

- Styret fastsetter månedsleie. Vesentlige endringer i leien vedtas av generalforsamlingen.

Gjeldende regler og forslag til reviderte regler følger vedlagt.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Avtale for TV og internett

Borettslaget har i dag avtale med Telia om levering av internett og TV. Bindingstiden for avtalen løper ut 1. september i år.

Styret forhandler nå om prisen med Telia, og undersøker samtidig muligheten for fiberbaserte løsninger fra andre leverandører. Når vi har mottatt tilbud fra Telia og konkurrenter, vil styret utarbeide en innstilling og legge frem ulike alternativer på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten.

Styret er opptatt av at en ny løsning skal være budsjettvennlig og dekke beboernes behov for stabilt og raskt internett — tilpasset både hjemmekontor, strømming og TV.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Emil Arntzen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mette Olsen for 2 år.
Valgt ble: Ole Giæver for 2 år.
Valgt ble: Linn-Kjersti Sundar for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Waage for 1år.
Valgt ble: Gunhild Lervåg for 1år.
Valgt ble: Atle Egenes for 1 år.
Valgt ble: Marianne Wennersgaard for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Martin Berg Isaksen for 1 år.
Valgt ble: Andreas Blaauw-Hval for 1 år.

Protokoll for Tangen V Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Brita Marie Wærriø (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Gunhild Lervåg (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Tone Rose Gjøvik Todalshaug (sign.)	03.06.2026

V E D T E K T E R

FOR

TANGEN V BORETTSLAG

Org. nr. 952757121

Vedtatt på generalforsamling den 19. april 2006,
erstatter vedtekter datert 5. april 1962
Vedtekter endret den 16.04.2008, 15.04.2009, 28.04.2010, 22.11.2021

1. Innledende bestemmelser

Disse vedtekter erstatter lagets vedtekter av 5. april 1962, med endringer av 27. november 1984, 27. april 1995 og 5. mai 2003. De nye vedtektene er i samsvar med Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (heretter *Borettslagsloven*). For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Borettslagsloven.

1.1 Formål

Tangen V borettslag er et frittstående samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Tilknytningsforhold og forretningskontor

Borettslaget ligger i Nesodden kommune og har forretningskontor i Ski.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

a) Andelene skal være på kroner 100,00. Andelshaverne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

b) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel i borettslaget.

c) Imidlertid kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte personer.

d) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

a) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

b) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

a) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

b) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.1 i vedtektene.

c) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

d) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

e) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

a) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

c) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

d) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

e) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

a) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre jf. borettslagsloven § 5-3.

b) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

c) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

d) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig og forskriftsmessig stand. Andelseieren skal vedlikeholde vinduer, ytterdører, rør, elektriske ledninger med tilbehør (fra og med inntakssikring i boligens sikringsskap), varmekabler, inventar, utstyr med vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, varmekilder som ovner og peis, og varmeapparater. Videre omfatter vedlikeholdsplikten innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter om nødvendig både reparasjoner og utskifting.

Tilbygg og påbygg omfattes av tilsvarende vedlikeholdsplikt. I tillegg har andelseierne som har tilbygg/påbygg vedlikeholdsplikt for ytre vedlikehold av til-/påbygget, herunder forhold som reparasjon av fundament, bærende elementer, tekniske installasjoner, tak, vegger etc. Vedlikeholdsplikten omfatter også installasjoner som andelseier selv har stått for, som solcellepanel, varmepumpe o.l., og skade på tilbygg/påbygg som følge av slike. Se også pkt 4.2 a)

Skader på opprinnelig bolig forårsaket av til-/påbygg, er den enkelte andelseierens ansvar og skal utbedres umiddelbart. Det samme gjelder for skader på opprinnelig bolig forårsaket av installasjoner som andelseier selv har stått for, som solcellepanel, varmepumpe o.l. Slike skader er den enkelte andelseierens ansvar og skal utbedres umiddelbart.

Ved oppføring av nytt på-/tilbygg, har andelseieren ansvar for å bekoste og utføre første gangs maling i samme farge og kvalitet som bygningen for øvrig. Senere maling av ytre panel omfattes av lagets løpende ansvar for all bebyggelse.

b) Andelseieren har også ansvaret for innvendige avløpsrør – herunder ansvaret for oppstaking og rensing - fra egne avløpskilder, inklusive vasker og toaletter, og fram til felles avløpsrør i lagets bygninger. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

c) Andelseieren skal sende til styret dokumentasjon på at grunnleggende arbeider knyttet til ildsteder, elektriske anlegg og våtrom er blitt forskriftsmessig utført, og skal i alle henseende overholde de sikkerhetsforskrifter og andre særlige pålegg som er knyttet til avtale mellom laget og forsikringsselskap om forsikring av lagets eiendommer, innbefattet sikkerhet mot brann. Andelseieren skal også kunne dokumentere at grunnleggende endringer i bruken av rom i boligen, f.eks. innredning av kjellerstue, ikke har negative følger for bygningens konstruksjon. Andelseier plikter også å dokumentere at slik bruksendring er omsøkt og godkjent av kommunen dersom dette anses nødvendig for å tilfredsstille offentligrettslige krav.

d) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

e) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

f) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

g) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

a) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Lagets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av tak, takrenner, grunnmur, inklusive drenering, ytre panel, inklusive maling. Lagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke eventuelle til/påbygg på opprinnelig bolig (jfr.§ 4.1 ovenfor) med unntak av maling av ytre panel. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

b) Felles ytterdører, rør, herunder vannrør og avløpsrør, elektriske ledninger fram til inntakssikring i boligenes sikringsskap, kanaler, kabler og andre felles installasjoner som går til og/eller gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

c) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget skal sørge for at store trær eller annen vegetasjon på lagets eiendom ikke utgjør noen fare for personer,

bygninger og annen eiendom, og ikke er til hinder for vedlikehold eller andre arbeider på lagets eiendom.

d) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

e) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

a) Felleskostnadene i laget skal deles mellom andelseierne. Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Styret kan endre beløpene til dekning av felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

b) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

b) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

c) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver

a) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret ansetter forretningsfører og gir instruks for denne.

b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

c) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

a) Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmer.

b) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Hittil gjennomførte ombygginger/påbygginger innebærer at det foreligger etablerte rammer for forvaltningsmessig håndtering av slike saker i laget. Styret kan med minst 2/3 flertall av alle styremedlemmene, godkjenne eventuelle framtidige søknader om ombygging/påbygging innenfor foreliggende arealmessige og utføringsmessige rammer. Søknader som gjelder ombygging/påbygging som går ut over etablerte rammer i laget skal godkjennes av generalforsamlingen, jf. Borettslagslovens § 8-9.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2, andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling
a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandlet.

b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

c) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 a). Andelseier forutsettes å være personlig til stede ved behandlingen av slike forslag, dersom ikke tungtveiende grunner forhindrer tilstedeværelse.

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap og budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal undertegnes av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen skal velge mellom de frammøtte.

8.6 Stemmerett og fullmakt
Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. For en andel med

flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseierens ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

a) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

b) Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

c) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

b) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Husordensregler for Tangen V Borettslag

Husordensreglene har til hovedhensikt å skape gode forhold innen borettslaget. For å gi beboerne trivsel og sikkerhet, er det nødvendig med noen ordensregler og plikter.

Husordensreglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

Meldinger fra styret til beboerne – ved rundskriv, oppslag, etc. – gjelder på samme måte som husordensreglene.

Alminnelige husordensregler

- Ytterdørene i korsdelte firemannsboliger skal holdes låst etter kl. 22.00.
- Beboerne i de korsdelte firemannboligene må selv bli enige om rengjøringsordning i oppganger og fellesrom. Rengjøring bør skje minst en gang pr. uke.
- Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i avfallscontainerne. Containerne er til felles benyttelse og tilhører ingen spesielle andeler eller husrekker. Annet avfall – møbler, rester av bygningsartikler o.l. – kan kastes i containere når disse utplasseres (f.eks. vår og/eller høst).
- Det må ikke lages "snarveier" utenom de opparbeidede adkomstveiene til husene.
- Det må ikke felles trær uten samtykke fra styret.
- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart. Alle må kjenne plassering av egen stoppekran.

Spesielle nabohensyn

Det må tas hensyn til naboer når det gjelder støyende arbeid, bruk av musikkanlegg, etc. Ved større festligheter, byggearbeider e.l. skal i forkant gis varsel til naboer.

Brannvern

Leietaker er ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med brannvernutstyr etter forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26.06.2002 (FOR-2002-06-26-847). Det er utplassert ett brannslukningsapparat og en røykvarsler i hver leilighet, samt i oppganger i korsdelte firemannsboliger. Borettslaget står for kontroll og ettersyn av utstyret.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I tillegg til brannvern må beboerne være oppmerksomme på annen fare som kan oppstå, f.eks. knyttet til elektriske anlegg, og gjennomføre de tiltak og følge de anbefalinger som styret måtte bestemme eller gi. Eget utomhusareal og felles gangveier etc. skal ved behov strøs når det er glatt. Beboerne skal varsle styret dersom man mener det foreligger forhold som innebærer fare, herunder fare for skade på personer eller materiell, i borettslaget.

Aktivitet på den enkeltes utomhusareal er andelseiernes ansvar. Private lekeapparater så som sklier, trampoliner, husker, slengtau, o.a., skal merkes med eiers/ansvarshavendes navn og adresse. Private lekeapparater kan ikke plasseres på fellesområde uten styrets skriftlige samtykke.

Parkering
Leietaker som har tilgang til garasje skal benytte denne til biloppstillingsplass.

Husdyrhold
Beboere som har husdyr må sørge for at disse ikke sjenerer andre, og må bl.a. forplikte seg til:

- Ved lufting å føre husdyret til egnet sted og fjerne ekskrementer.
- Alltid føre hund i bånd.
- Aldri la "støyende" husdyr være alene i leilighetene.
- Hvis man vil ha katt i borettslaget, pålegges det katteeieren å kastrere katten.
- Andre enn katteeierne må ikke mate kattene, og ingen skal mate katter utendørs.

Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret beslutte at beboeren ikke får holde husdyret.

Sanitæranlegg, vann og avløp
I sanitæranleggene må kun benyttes toalettpapir. Uvedkommende saker må ikke kastes i vannklosettet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av vasker og sluk besørges av leietaker.

Andelseierne har ansvar for å holde utendørs sluk og avløp i orden (f.eks. i trappenedgang til kjeller).

Utomhusarealer
Den enkelte andelseier har plikt til å holde alminnelig orden på sine respektive utomhusarealer med eksklusiv bruksrett. Med alminnelig orden menes at det enkelte areal skal stelles som hageanlegg, blant annet skal plen holdes jevnlig klippet gjennom vekstsesongen; prydbusker og hekker skal holdes nede ved jevnlig klipp/trimming; murer, gjerder og rekkverk skal holdes i orden; og søppel og hageavfall fjernes fra området.

For å forebygge uønsket besøk av skadedyr skal husdyr ikke fores ute. Foring av fugler medfører ofte tilsvarende problem, både med hensyn til mat på og over bakken. Registrering av skadedyr meldes til styret.

Hageavfall
Hageavfall kan deponeres på anvist sted bak garasjene i Blomsterveien. Det skal bare kastes nedbrytbart «naturlig» materiale, ikke søppel, bygningsrester, metall, osv. Greiner, trær, busker, inkl. brukte juletrær, kuttes opp i mindre deler for å påskynde kompostering.

Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan kun endres av borettslagets generalforsamling.

(Sist endret 29.04.2014)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen V Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Tangenten, auditoriet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
To eiere ble valgt:
Kirsti Langvatn
Arne Helsingen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 34

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

2.1 Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent, og revisors beretning ble presentert og tatt til orientering.

2.2 Budsjettet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Tiltak mot råkjøring i Tangen terrasse

Styret går i dialog med kommunen for at de setter inn fartsreduserende tiltak før en alvorlig ulykke skjer.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Oppfølging av fasadeprosjektet

Styret ønsker å informere om oppfølging av vedtaket i sak 6 om oppgradering av fasader på årsmøtet i fjor. Se vedlagt notat.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.3 Endring i husordensreglane

Styret foreslår å endre siste avsnitt til:

For å forebygge uønsket besøk av skadedyr skal dyr og fugler ikke fores ute. Registrering av skadedyr meldes til styret.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 21 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Simon Bensnes for 2 år.

Valgt ble: Marianne Øisang Wennersgaard for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Gunhild Lervaag for 1 år
Valgt ble: Atle Egenes for 1 år
Valgt ble: Håkon Nikolai Frækeland Waage for 1 år
Valgt ble: Milda Rosenberg for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Emil Hafstad Arntzen for 1 år
Valgt ble: Martin Berg Isaksen for 1 år

Møteleder

Protokollvitne

Protokollvitne

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 1005	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Blomsterveien 16 A, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen	**Grunnkrets:**	207	Oksval
		Valgkrets:	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen
Veiadresse:	Blomsterveien 16 B, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 16 C, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 16 D, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 18 A, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 18 B, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 18 C, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 18 D, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 18 E, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 18 F, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 20 A, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 20 B, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 20 C, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Blomsterveien 20 D, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen			

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 20 E, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 20 F, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 22 A, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 22 B, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 22 C, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 22 D, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 22 E, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 22 F, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 24 A, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 24 B, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 24 C, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 24 D, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 25, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 27, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 29 A, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 29 B, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 29 C, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Blomsterveien 29 D, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Konvallveien 23 A, gatenr 2030 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Konvallveien 23 B, gatenr 2030 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Konvallveien 25 A, gatenr 2030 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Konvallveien 25 B, gatenr 2030 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Konvallveien 25 C, gatenr 2030 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Konvallveien 25 D, gatenr 2030 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 48 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 48 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 50 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 50 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 52 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 52 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 54 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 54 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 55 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 55 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 56 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 56 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 57 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	09.03.2026
Veiadresse:	Tangen terrasse 57 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	09.03.2026
Veiadresse:	Tangen terrasse 59, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	30.01.2026
Veiadresse:	Tangen terrasse 59 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 59 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 59 C, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 59 D, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 61 A, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 61 B, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 61 C, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 61 D, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 63, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Tangen terrasse 65, gatenr 2970 1456 Nesoddtangen
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tangen V	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1

Etableringsdato:	16.11.1955	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	27 980,9 kvm	**Skyld:**	0,21		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/1005	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.08.2020	Berørt	3212/2/1005	0,0
	Matrikkelført:	16.11.2020	Berørt	3212/2/1017	0,0
			Berørt	3212/2/1018	0,0
			Berørt	3212/2/1068	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/1005	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.10.2012	Avgiver	3212/4/210	-2 809,2
	Matrikkelført:	12.02.2013	Berørt	3212/2/1005	0,0
			Berørt	3212/2/1127	0,0
			Berørt	3212/2/1684	0,0
			Berørt	3212/4/269	0,0
			Mottaker	3023/4/824	2 809,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.07.2012	Berørt	3212/2/1005	0,0
	Matrikkelført:	19.07.2012	Berørt	3212/2/1684	0,0
			Berørt	3212/4/210	0,0
			Berørt	3212/4/269	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.07.2012	Avgiver	3212/4/210	-2 569,3
	Matrikkelført:	19.07.2012	Berørt	3212/2/1005	0,0
			Berørt	3212/2/1684	0,0
			Berørt	3212/4/269	0,0
			Mottaker	3023/4/824	2 569,4
Annen forretningstype	Forretning:	03.05.2011	Avgiver	3212/2/1005	0,0
	Matrikkelført:	13.10.2011			
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.05.2011	Avgiver	3212/2/1005	-88,3
	Matrikkelført:	21.07.2011	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3212/4/210	0,0
			Berørt	3212/4/218	0,0
			Mottaker	3212/2/1684	88,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.05.2011	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.07.2011	Berørt	3212/2/1005	0,0
			Berørt	3212/4/210	0,0
			Berørt	3212/4/218	0,0
Sammenslåing	Forretning:	31.01.1980	Avgiver	0216/2/1126	-110,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/1005	110,3
Sammenslåing	Forretning:	31.01.1980	Avgiver	0216/4/267	-3 346,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/1005	3 346,0
Skylddeling	Forretning:	15.11.1955	Avgiver	3212/2/851	-24 960,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/1005	24 960,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 48 A	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:	149406883			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 50 A	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:	149406891			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 52 A	Bolig	30,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	18,5	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	11,5	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149406905			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		18,5		18,5		20,0		20,0
H02				11,5	11,5			20,0	20,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 54 A	K0101	Ikke godkjent bolig					
Tangen terrasse 54 A	H0101	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:	2
Bygningsnr:	149406913			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1								
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 56 A	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:	149406921			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 55 A	H0102	Bolig		Kjøkken			
Tangen terrasse 55 B	H0101	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:	2
Bygningsnr:	149406948			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									

H01	2
H02	

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 57 B	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:	149406956			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallveien 23 A	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:	149406964			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallveien 23 B	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:	149455957			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 48 B	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:	149456023			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 50 B	U0101	Ikke godkjent bolig					
Tangen terrasse 50 B	H0101	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:	2
Bygningsnr:	149456031			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 52 B	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:	149456058			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 52 B	Bolig	30,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	18,5	Igangset.till.:	24.07.2017
Energikilde:		BRA annet:	11,5	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	149456058 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			18,5		18,5		20,0		20,0
H02				11,5	11,5			12,0	12,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Tangen V Borettslag	952757121

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 54 B	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:	149456074			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 56 B	Bolig		Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	68,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149456082	Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 56 B	Bolig	79,4		3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	64,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	79,4	Igangset.till.:	16.12.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	79,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	149456082 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			56,0		56,0				
H01			23,4		23,4				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Sjøli Hans Petter	160174

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 42: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 57 A	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:	149456090			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 42: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 29 B	Bolig	22,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	34,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	22,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149407014			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		22,0		22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 16 A		Bolig					
Blomsterveien 16 B	H0101	Bolig					
Blomsterveien 16 C		Bolig					
Blomsterveien 16 D		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:	4
Bygningsnr:	149407022			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallveien 25 A	Bolig					
Konvallveien 25 B	Bolig					
Konvallveien 25 C	Bolig					
Konvallveien 25 D	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:	4
Bygningsnr:	149407030			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Blomsterveien 24 A	Bolig
Blomsterveien 24 B	Bolig
Blomsterveien 24 C	Bolig
Blomsterveien 24 D	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:	4
Bygningsnr:	149407049			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 61 A	Bolig					
Tangen terrasse 61 B	Bolig					
Tangen terrasse 61 C	Bolig					
Tangen terrasse 61 D	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:	4
Bygningsnr:	149407057			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 61 D	Bolig	11,0		1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	14,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	11,0	Igangset.till.:	26.04.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	149407057 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			11,0		11,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hægh Hans Jørgen	101059

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 42: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 18 A		Bolig					
Blomsterveien 18 B		Bolig					
Blomsterveien 18 C	H0101	Bolig					
Blomsterveien 18 D		Bolig					
Blomsterveien 18 E		Bolig					
Blomsterveien 18 F		Bolig	59,6		4		1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	31,2	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	59,6	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	59,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	149407065			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		28,1		28,1			
H01	6	16,3		16,3			
H02		15,2		15,2			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 18 D	Bolig	21,1				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	21,1	Igangset.till.:	30.05.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,1	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	149407065 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		21,1		21,1	22,0		22,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Tangen V Borettslag	952757121

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 22 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 20 A	Bolig					
Blomsterveien 20 B	Bolig					
Blomsterveien 20 C	Bolig					
Blomsterveien 20 D	Bolig					
Blomsterveien 20 E	Bolig					
Blomsterveien 20 F	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:	6
Bygningsnr:	149407073			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 23 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 22 A	Bolig					
Blomsterveien 22 B	Bolig					
Blomsterveien 22 C	Bolig					
Blomsterveien 22 D	Bolig					
Blomsterveien 22 E	Bolig					
Blomsterveien 22 F	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:	6
Bygningsnr:	149407081			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.07.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	51,0	Igangset.till.:	05.07.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	51,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	149407081 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			51,0		51,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Harry Sørensen

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.07.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	18,0	Igangset.till.:	18.07.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	149407081 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		18,0		18,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Odd Arne Nergaard

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 24 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 59	Annet enn bolig	105,0				
Tangen terrasse 59 A	Bolig					
Tangen terrasse 59 B	Bolig					
Tangen terrasse 59 C	Bolig					
Tangen terrasse 59 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Forretningsmessig tjenesteyting	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.06.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	50,0	Igangset.till.:	22.06.1990
Energikilde:		BRA annet:	105,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.09.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149407162			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			105,0	105,0			
H01	4	25,0		25,0			
H02		25,0		25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 25 av 42: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 29 A	Bolig	94,4	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	34,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	94,4	Igangset.till.:	

Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	94,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149451315			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			10,3		10,3				
H01	1		43,3		43,3				
H02			40,8		40,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 26 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 29 C	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:	149451323			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 27 av 42: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 29 D	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:	149451331			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 28 av 42: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 25	H0101	Bolig					
Blomsterveien 25	H0102	Bolig					
Blomsterveien 25	H0201	Bolig					
Blomsterveien 25	H0202	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:	4
Bygningsnr:	149406972			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 29 av 42: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 27	H0101	Bolig					
Blomsterveien 27	H0102	Bolig					
Blomsterveien 27	H0201	Bolig					
Blomsterveien 27	H0202	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:	4
Bygningsnr:	149406980			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Andre småhus m/3 boliger el fl – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 27	H0101	Bolig	19,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	19,0	Igangset.till.:	19.01.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	149406980 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			19,0		19,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Tangen V Borettslag	952757121

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 30 av 42: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 63	H0101	Bolig					
Tangen terrasse 63	H0102	Bolig					
Tangen terrasse 63	H0201	Bolig					
Tangen terrasse 63	H0202	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:	4
Bygningsnr:	149406999			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 31 av 42: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangen terrasse 65	H0101	Bolig					
Tangen terrasse 65	H0102	Bolig					
Tangen terrasse 65	H0201	Bolig	34,5		1	1	1
Tangen terrasse 65	H0202	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	34,5	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149407006			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	2								
H02	2		34,5		34,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Andre småhus m/3 boliger el fl – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	13,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.09.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr / løpenr:	149407006 / 1		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hovind Eva	021151

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 32 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149407103			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 33 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149407138			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 34 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149407146			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 35 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149407154			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 36 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	41,0	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):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300313676			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 37 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	19,0	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):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	300313678		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 38 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	42,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300345911			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 39 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	10,4	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):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300401682			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 40 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	8,0	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):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300401683			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 41 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	9,3	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):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300401686			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 42 av 42: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	6,5	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):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300401697			Antall etasjer:	

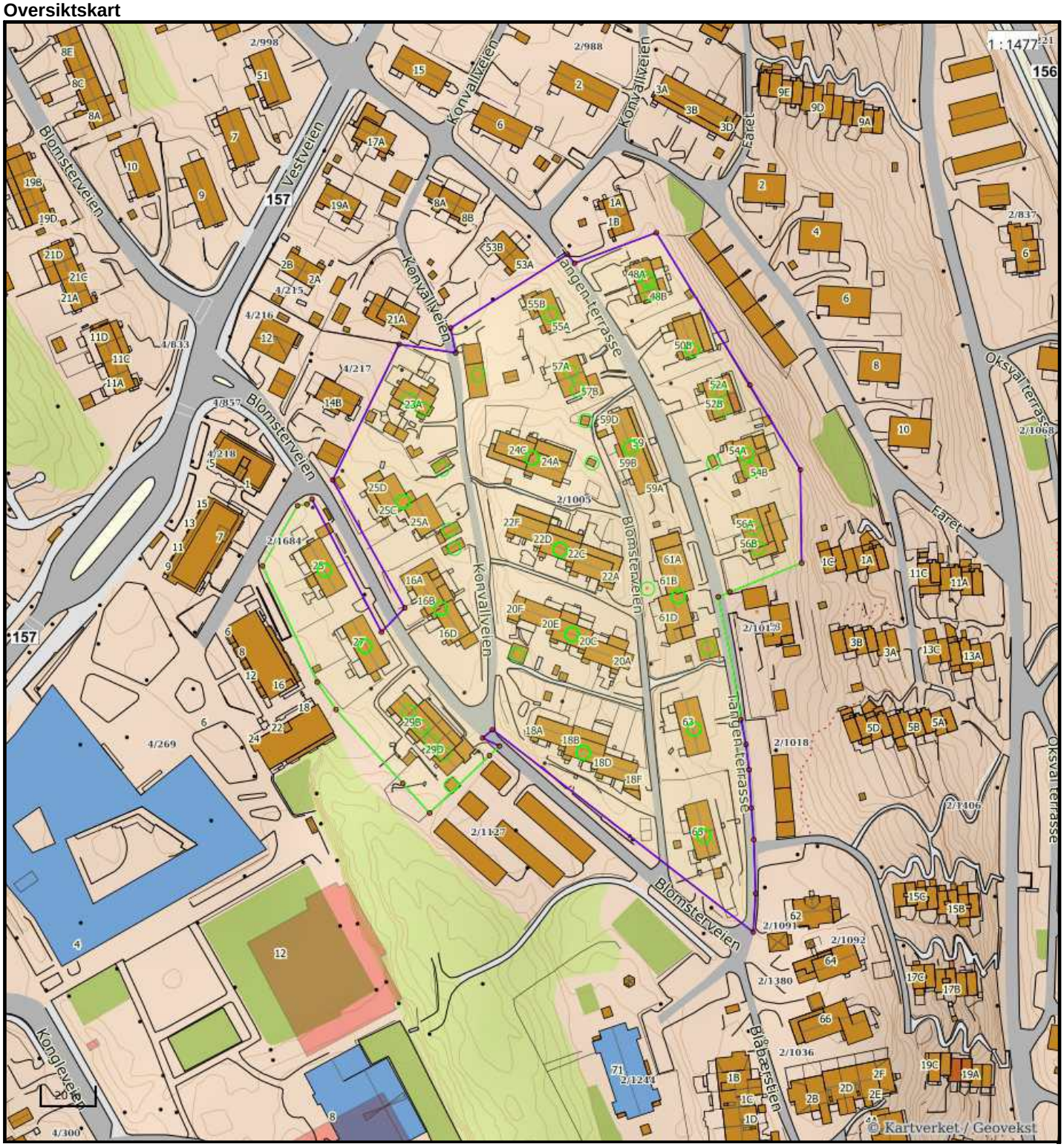
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



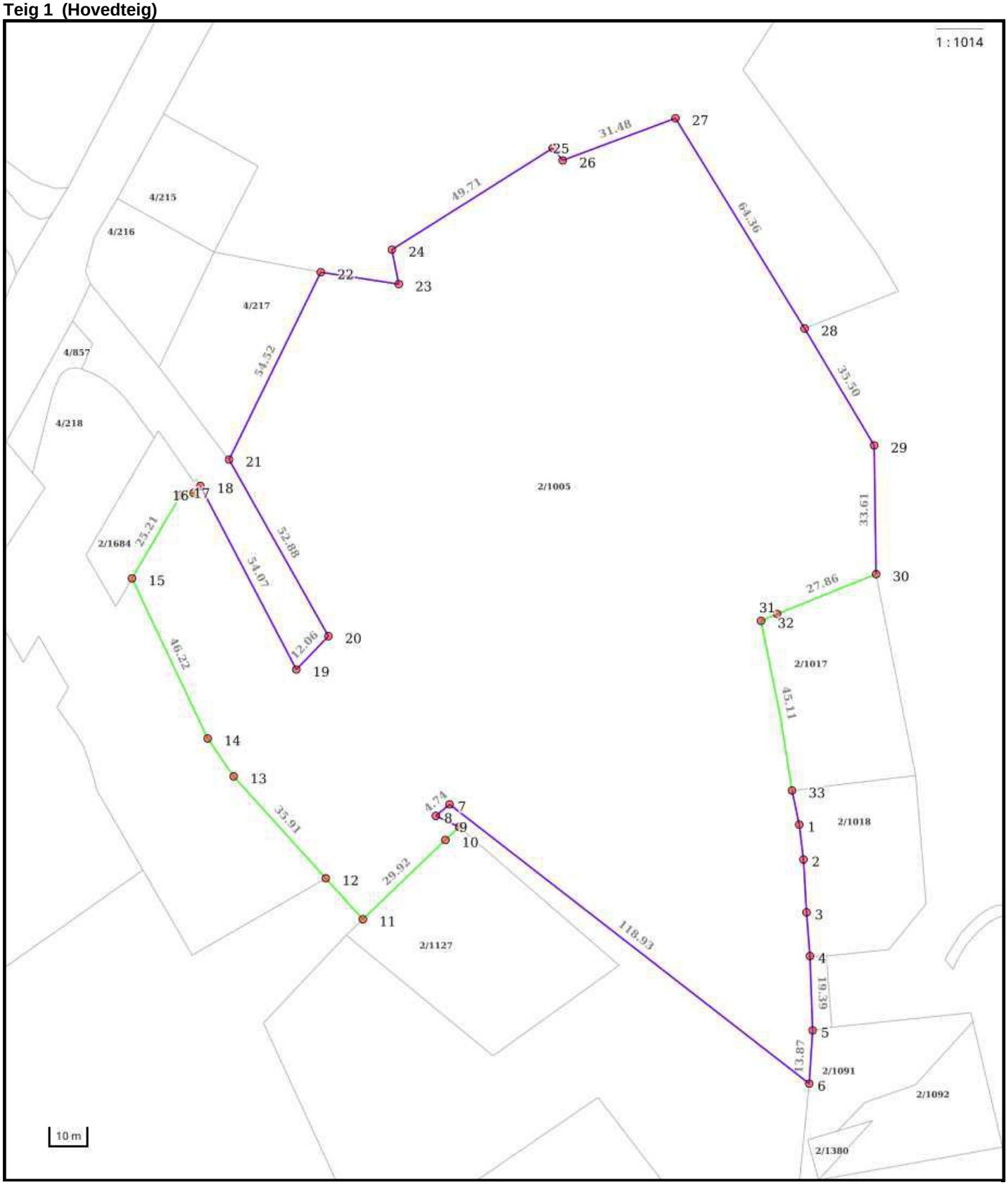
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 27 980,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 533,21	593 367,12	9,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 636 524,21	593 369,05	13,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 636 510,63	593 371,11	11,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 636 499,28	593 373,01	19,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 636 480,05	593 375,46	13,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 636 466,19	593 375,84	118,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 636 530,25	593 275,64	4,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 636 526,94	593 272,25	6,75m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 524,61	593 278,59	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 520,84	593 275,31	29,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 498,27	593 255,67	14,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 636 508,02	593 245,07	35,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 636 532,35	593 218,66	11,95m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 636 541,57	593 211,06	46,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 581,37	593 187,56	25,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 636 604,20	593 198,26	3,42m	Terrengmålt	10	6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 636 605,07	593 201,52	2,50m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 636 606,97	593 203,15	54,07m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 636 561,57	593 232,51	12,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 636 571,00	593 240,03	52,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 636 614,52	593 209,99	54,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 636 665,43	593 229,49	20,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 636 664,17	593 250,03	9,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 636 672,95	593 247,44	49,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 636 703,14	593 286,93	4,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 636 700,24	593 289,84	31,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 636 713,80	593 318,25	64,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 636 662,25	593 356,79	35,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 636 633,56	593 377,69	33,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 636 600,13	593 381,21	27,86m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Bolt
31	6 636 587,39	593 356,43	4,55m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
32	6 636 585,29	593 352,39	45,11m	Terrengmålt	10	526,74	Annen terrengdetalj	Nei	Veg midt
33	6 636 541,85	593 364,50	9,03m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Veg midt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

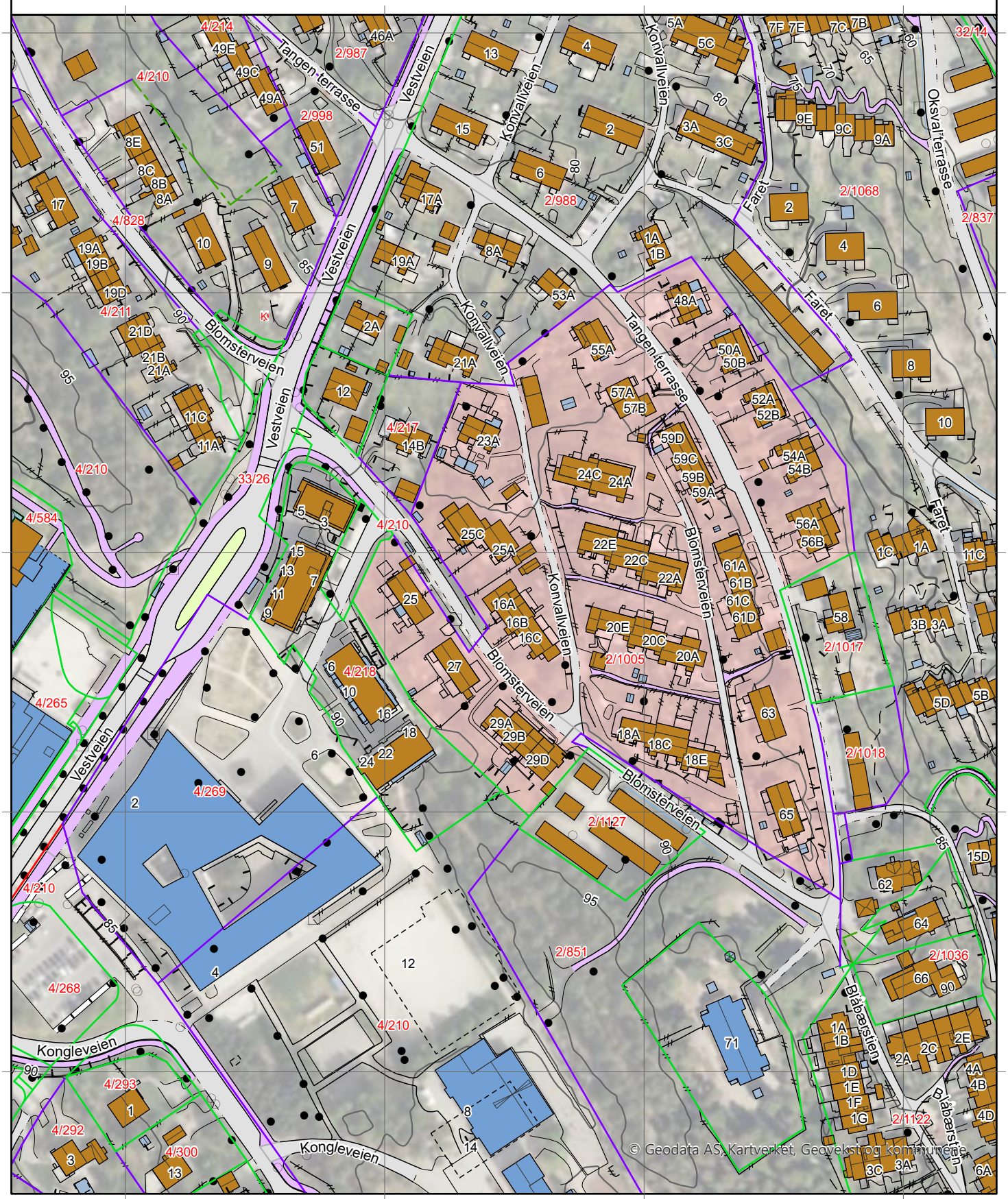
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1005/0/0

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 1:2000
Dato: 24.7.2026



0 40 80 m

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

ambita

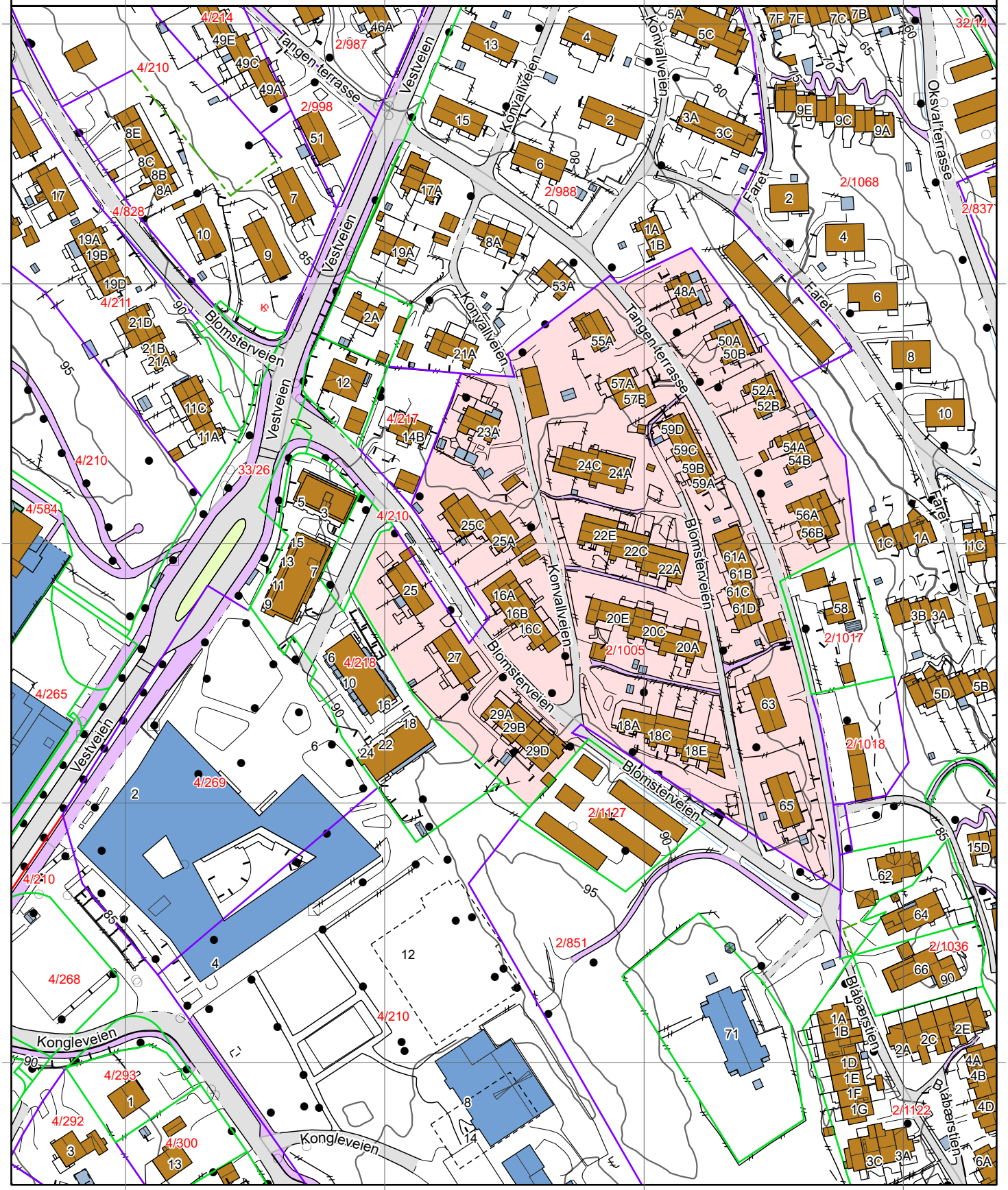
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1005/0/0

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 1:2000
Dato: 24.7.2026



0 40 80 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

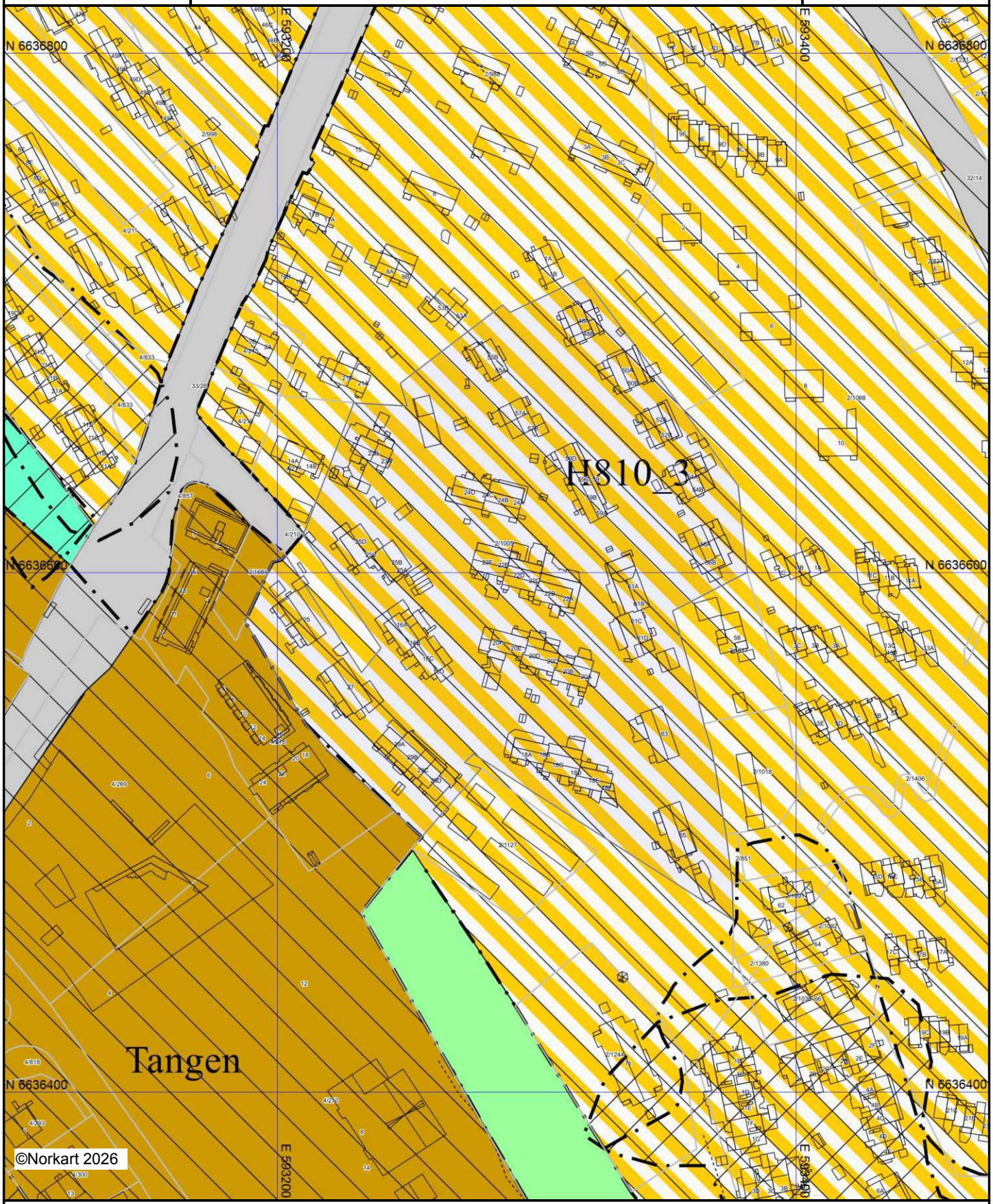
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1005
Adresse: Blomsterveien 20D
Dato: 24.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Blågrønnstruktur - eksisterende
Turdrag - eksisterende
Farleder - eksisterende
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

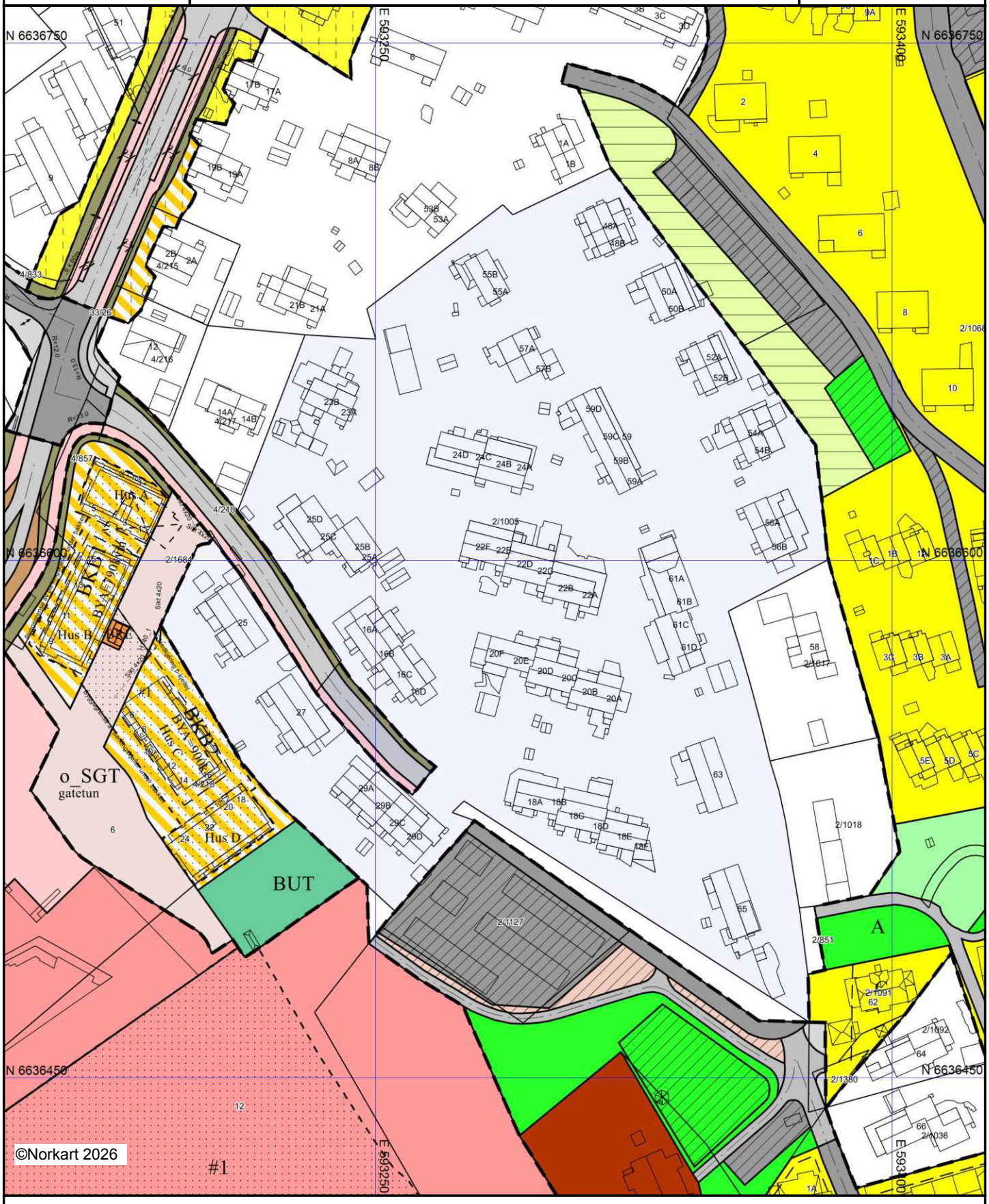
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1005
Adresse: Blomsterveien 20D
Dato: 24.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- U Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

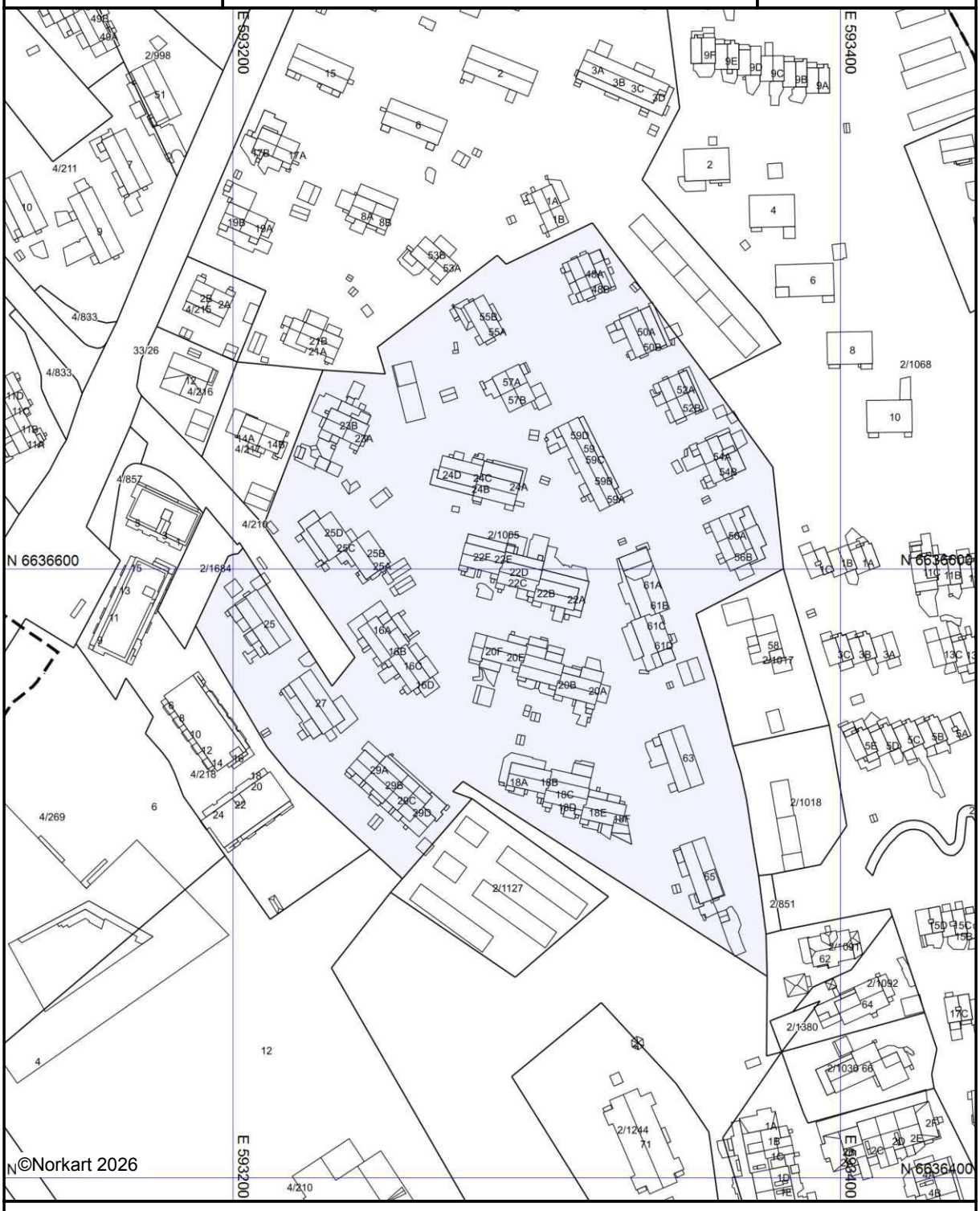
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1005
Adresse: Blomsterveien 20D
Utskriftsdato: 24.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

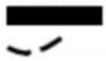
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Utskriftsdato: 24.07.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1005	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blomsterveien 20D, 1456 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 981 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** KBA
	Delareal 27 939 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_3 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 41 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220224
Navn	Områdeplan for Tangen sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/12837/2%20Planbestemmelser_31.05.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 246 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** KV
	Delareal 105 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** FO
	Delareal 94 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240237
Navn	Detaljregulering for utvidelse av Tangen senter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	20260239
Navn	Detaljregulering for Øvreveien 27
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	20240236
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering
Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	20240235

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

16.08.2023, revidert 29.02.2024, 03.04.2024 og 31.05.2024

20220226 Områdeplan for Tangen sentrum

Plantype:	Områderegulering				
Vedtatt:	19.06.2024	*Datert:*	31.05.2024	*Arkivsak:*	18/3268, 24/1532

REGULERINGSBESTEMMELSER

1 FORMÅL OG RETTSVIRKNING

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for rehabilitering og utvidelse eller nybygg av Nesoddtangen barneskole, bygging av ny flerbrukshall og svømmehall, og utvikling av Tangen sentrum til et levende og grønt hovedsentrum i kommunen. Skoleanleggets byggtekniske tilstand og kulturminneverdi skal undersøkes og dokumenteres. Skoleanlegget omfatter eksisterende barneskole og samfunnshus. Vurderingen skal ligge til grunn for beslutningen om skolen skal rehabiliteres. Riving kan vurderes for hele eller deler av eksisterende skoleanlegg dersom det viser seg at det er knyttet uforholdsmessige ulemper ved rehabilitering.

Planen skal også sikre og legge til rette for en sammenhengende tursti fra fergeleiet i nord, til Skoklefall i sør.

1.1 Forholdet til andre planer

Plannavn (plan-ID), vedtaksdato	Forhold til områdeplan for Tangen sentrum
Utsiktsveien-Edvard Jacobsens vei (19820033), 14.07.1982	Planen blir delvis erstattet av denne plan.
Oksval III og IV rev. (19830038), 06.06.1984	Planen blir delvis erstattet av denne plan.
Tangen sentrum-gamle (19950082), 21.03.1995	Planen blir i sin helhet erstattet av denne plan oppheves ved endelig vedtak av denne planen.
Kongleveien barnehage (20060113), 18.05.2006	Planen blir i sin helhet erstattet av denne plan og oppheves ved endelig vedtak av denne planen.
Kommunesenter Tangenåsen (20080119), 10.04.2008	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se 5.2 og 5.5, 5.6, 5.8 og 5.9). Fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser gjelder fortsatt.
Kommunesenter Tangenåsen - Delområde 01, 02, 03 og O/P/K (20080119_BP), 09.06.2009	Planen blir i sin helhet erstattet av denne plan og oppheves ved endelig vedtak av denne planen.
Tangen senter (20080123), 29.05.2008	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se 5.3.2). Rekkefølgebestemmelser gjelder fortsatt.
Nesoddtangen (20100156), 22.10.2015	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se

	7.1 og 10.8). Fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser gjelder fortsatt.
Flaskebekk og Sjøstrand (20160206), 15.12.2021	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se 10.4). Fellesbestemmelser og krav til detaljregulering og søknadsplikt gjelder fortsatt.
Tangentoppen (20180215), 19.02.2020	Planen blir delvis erstattet av denne plan.

1.2 Klimaambisjoner

Klimagassutslipp fra materialene til bygging av skole og flerbrukshall skal reduseres med minst 30 % i forhold til et referansenivå etablert med DFØ sitt verktøy for beregning av klimagassutslipp for bygg.

2 PLANKART

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: 20220224, datert 16.08.2023 (revidert 28.02.2024).

2.1 Formål i plankartet

- Sentrumsformål (SF)
- Tjenesteyting (T)
- Kombinert bebyggelses- og anleggsformål (KBA)
- Kjøreveg (KV)
- Fortau (F)
- Torg (TO)
- Gatetun (GT)
- Gang- /sykkelveg (GS)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Holdeplass/plattform (KH)
- Blågrønn struktur (BG)
- Turvei (TV)
- Friområde (FRI)
- Badeplass/-område (BAD)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (LNFR)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)
- Naturområde (NO)
- Badeområde (VBAD)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7, 10.)

Kjøremønster med *drop off*-løsning og korttidsparkering i gatetun (GT) skal være endret iht. løsning i Trafikkanalyse Tangen sentrum (datert 21.02.2024, WSP) innen skolestart det året

skoleanlegget i T2 tas i bruk. Gatetun skal være opparbeidet iht. Trafikkanalyse Tangen sentrum før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt KBA.

Skolens uteområde, den pollinerende allmenningen i bestemmelsesområde #1, skal være ferdig innen skolestart det året skoleanlegget i T2 tas i bruk.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt SF skal det sikres en trygg overgang mellom TO1 og TO2 samt SF og Tangen senter etter anvisning fra relevant veimyndighet. For alle samferdselstiltak som berører fylkesvei 157 skal byggeplan godkjennes av Akershus fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

3.2 Krav til detaljregulering (pbl. § 12-7, 11.)

Det er ikke krav til detaljregulering for rehabilitering og utvidelse av Nesoddtangen barneskole og samfunnshus, og oppføring av ny barneskole, samfunnshus, flerbrukshall og svømmehall i felt T2.

Det er krav til detaljreguleringsplan for felt SF, KBA og T3.

Følgende tiltak er unntatt fra krav om detaljregulering:

- *Drop off*-løsning i SF.
- Tiltak som sikrer og videreutvikler friområdene og grønnstrukturen.
- Rehabilitering av piper.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-5 bokstav a-f og som følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.
- Tiltak som er unntatt detaljreguleringskrav etter KPA 2022-2046 § 3:
    - Oppføring av solceller eller solfangere på tak og nye piper. Dette gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, eller for SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional eller nasjonal verdi.
    - 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 omfattes ikke av unntaksbestemmelsen.
    - Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med 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.
    - Intern adkomstveg og parkering på den enkelte byggetomt dersom bestemmelser i KPA om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert.
    - Mindre frittliggende bygninger som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse, med samlet BYA inntil 15 m^2, dersom bestemmelser i KPA om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert.

Fastsettelse av planavgrensning for detaljregulering av delområder innenfor områdeplanen gjøres i samråd med kommunen. Kommunen kan kreve utarbeidelse av detaljregulering for

flere eiendommer/større arealer samlet der det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring.

3.3 Krav til dokumentasjon i detaljregulering

Kommunens maler og sjekklister skal benyttes ved detaljregulering av delområder innenfor områdeplanen.

Ved detaljregulering skal det foreligge utredning og visualisering av arkitektur og utforming, herunder material- og fargebruk, volumoppbygging, takform og utforming av utomhusanlegg. Nær- og fjernvirkning og samspill med og hensyn til omgivelsene og eksisterende bebyggelsesstruktur skal vurderes særskilt. For næringsbebyggelse skal det leveres en plan for skilt og reklame.

Planlagt bebyggelse skal dokumenteres ved fasadetegninger, oppriss, 3D-perspektiv/modell, sol-/skyggediagram (vår-/høstjevndøgn). Det skal utarbeides snitt som viser tilgrensende eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt ny bebyggelse.

Risiko for ras, erosjon og skred skal dokumenteres i henhold til byggteknisk forskrift og NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Ved detaljregulering av tiltak inntil Fv. 157 skal det utarbeides en anleggsplan som forelegges fylkeskommunen til uttalelse og godkjenning før anleggsstart.

3.3.1 Krav til nærmere undersøkelse (pbl. § 12-7, 12.)

For felt SF: Ved detaljregulering skal trafikkløsning og parkeringsbehov utredes i trafikkutredning med grunnlag i «Mobilitetsanalyse Tangen sentrum» (datert 08.06.2023, WSP). Utredningen skal vise plan for trafikkavvikling i Kongleveien.

3.4 Krav til dokumentasjon i byggesak

Ved søknad om tiltak innenfor friområder skal det foreligge redegjørelse for nær- og fjernvirkning. Redegjørelsen skal inneholde perspektiver. Risiko for ras, erosjon og skred skal dokumenteres i henhold til byggteknisk forskrift og NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Ved søknad om tiltak innenfor T2 skal det foreligge en vurdering av skoleanleggets kulturminneverdi i et lokalt og regionalt perspektiv. Vurderingen skal være utført av sakkyndig med kulturminnefaglig kunnskap og ha vært forelagt regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Ved søknad om tiltak innenfor T2 skal konsekvensene av omsøkt endring vurderes av sakkyndig med kulturminnefaglig kunnskap. Søknad om tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Ved søknad om tiltak for bebyggelse innenfor T2 skal det foreligge vurdering og visualisering av arkitektur og utforming, herunder material- og fargebruk, volumoppbygging, takform og utforming/opparbeiding av utomhusanlegg. Planlagt bebyggelse innenfor T2 skal dokumenteres ved 3D-perspektiv og sol-/skyggediagram (vår-/høstjevndøgn). Snitt skal vise tilgrensende eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt ny bebyggelse. Risiko for ras, erosjon og skred skal dokumenteres i henhold til byggteknisk forskrift og NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred».

3.5 Krav til utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering av felt T3, SF, KBA, samt for søknad om tiltak innenfor felt T2 og GT.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200/1:500 og vise følgende:

- Tomteinndeling
- Bebyggelsens plassering og organisering
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Eksisterende og nytt terreng samt overgang til eksisterende terreng og tilgrensende arealer
- Utforming av leke-/oppholdsareal
- Vegetasjonsbruk, materialbruk og møblering av utomhusområder, inkl. lekeutstyr
- Belysning
- Frisikt og støyskjerming
- Adkomst, varemottak, parkering, internveier og snuplass
- Tilgjengelighet og framkommelighet for renovasjons- og utrykningskjøretøy
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Skilt og reklame
- Løsning for overvannshåndtering, arealer for snøopplag og renovasjon
- Hvordan universell utforming er ivaretatt

3.6 Blågrønn faktor (BGF)

Det er krav om blågrønn faktor på 0,8 for hele planområdet. Blågrønn faktor skal beregnes i henhold til «Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo», datert 03.02.2020.

3.7 Universell utforming

Nye tiltak skal utformes etter prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming. Det skal i alle plan- og byggesaker redegjøres for hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt for de ulike funksjoner i bygg og utomhusanlegg.

3.8 Skilt og reklame

Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med, omgivelsene på annen måte. Løse/frittstående skilt eller reklameinnretninger på bakkeplan tillates ikke. Det tillates ikke reklameseil, strandflagg eller parasoller med reklame.

3.9 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet ved infiltrasjon og fordrøyning i åpne vannveier, og ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Områdets fordrøyningskapasitet skal opprettholdes eller forbedres, og naturlige flomveier skal ivaretas. Interne flomveier skal dimensjoneres for 200-års flom. Bevaring av eksisterende vegetasjon som en naturlig sikring mot flom og erosjon skal vurderes ved søknad om tillatelse til tiltak.

Overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det verken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Det skal redegjøres for alt overvann ved detaljregulering eller byggesøknad. Dette inkluderer valgte løsninger for håndtering av overvann, inkl. dimensjoneringsgrunnlag (nedbørsintensitet, vannmengdeberegninger og kapasitet på eksisterende overvannsnett). Dagens krav til klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og er satt til minimum 40 %.

Overvann skal håndteres som integrert del av utomhusanlegg, med permeable dekker og åpen overvannshåndtering for kontrollert avrenning til overordnet nett. Det skal benyttes estetisk gode løsninger. Det skal i detaljregulering eller søknad redegjøres for om og hvordan magasinering av overvann ved styrtregn kan benyttes til vanning av den pollinerende allmenningen og andre grøntanlegg i bestemmelsesområde #1. Det skal innarbeides fordrøyningstiltak på flate tak.

3.10 Energiløsninger/miljøkrav

Det skal tilrettelegges for energieffektive løsninger i bygg. Det tillates solceller, fordrøyningstiltak for overvann, og vegetasjon på tak.

3.11 Parkering

3.11.1 Sykkelparkering

Det skal, i tråd med kommunens parkeringsnorm, settes av minimum 6 parkeringsplasser for sykkel per årsverk for barne- og ungdomsskole og 0,4 parkeringsplasser for sykkel per barnehagebarn innenfor T3 og GT. Minst 15 % av disse skal plasseres på området mellom Kongleveien barnehage og speiderhuset (innenfor GT). Øvrige sykkelparkeringer skal plasseres ved innganger til skoler, flerbrukshall og barnehage. Det skal benyttes A-stativ. Sykkelparkering ved Kongleveien barnehage og flerbrukshall skal ha plass til store sykler, lastesykler og sykkeltraller. Minst 50 % av sykkelparkeringen skal ha overbygg. Sykkelparkering på området mellom Kongleveien barnehage og speiderhuset skal ha overbygg.

3.11.2 *Drop off* og korttidsparkering for barnehage og skoler

Det kan settes av opptil 8 oppstillingsplasser for bil for *drop off* (henting og levering). *Drop off* kan etableres i felt GT (langs Kongleveien), i felt T2 og i felt SF.

Det kan settes av opptil 11 parkeringsplasser for korttidsparkering i felt GT (på flateparkering ved Kongleveien barnehage), hvorav 2 parkeringsplasser skal være dimensjonert for, og reservert til, forflytningshemmede.

Det kan settes av 21 parkeringsplasser for korttidsparkering i rundkjøring (felt GT) ved Kongleveien barnehage og som langsgående oppstillingsplasser med manøvreringsareal langs Samfunnshuset.

3.11.3 Parkering for felt SF og felt KBA

For bolig og næring innenfor felt KBA skal parkeringsnorm for Nesodden kommune legges til grunn, med unntak av 1- og 2-romsleiligheter der det kun er makskrav til bilparkering. Parkering for felt SF og KBA skal inneholde deleløsninger/-tjenester for sykkel, mikromobilitet og nabolagsbil. Alle parkeringsplasser for bil skal ha ladepunkt.

For felt SF skal eksisterende parkeringsplasser videreføres i tillegg til krav til ny bebyggelse.

3.12 Støy

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».

3.12.1 Støyfølsom bebyggelse

Det tillates ikke etablering av ny, støyfølsom bebyggelse (skoler, barnehager, boliger, rekreasjonsarealer m.fl.) i rød og gul støysone som vist i Statens vegvesens kart over støysoner for riks- og fylkesveger.

For gul sone gjelder følgende presiseringer og unntak:

- Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har minst en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB.
- Boenheter i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.
- Det tillates oppført bygninger som ikke innehar rom for varig opphold.

For rød sone gjelder følgende presiseringer og unntak:

- Det kan vurderes bebyggelse i rød støysone med støynivå inntil 70 dBA ved fasade dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
- Ved etablering av bebyggelse i rød støysone med støynivå inntil 70 dBA kreves det støyreduserende tiltak i aktuelle fasader. Innglassing av balkonger tillates ikke.
- Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Støyvurderinger skal gjennomføres og eventuelle støydempende tiltak for tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres i den enkelte plan-/byggesak.

3.12.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Grenseverdier for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet gitt i T-1442/2021 kapittel 6 skal overholdes. Ved eventuelt behov for overskridelse av grenseverdiene i perioder skal dette varsles naboer og berørte, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak. Før anleggsstart skal det foreligge en fremdriftsplan og en støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak, herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061.

3.13 Luftkvalitet

«Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.14 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensning, samt begrense anleggsstøy i størst mulig grad. Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for felt T2 skal det foreligge en plan for skole i drift.

Planen skal inneholde kart over anleggsområdets avgrensning, trafikkmønster ut og inn fra anleggsplassen og tidsplan for arbeidene som skal gjennomføres. Kommunen kan kreve avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse og slutt, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak. Kollektivtrafikkens fremkommelighet skal sikres i anleggsperioden. Det skal sikres trygg skolevei, trygge uteområder og akseptabelt støynivå i anleggsperioden. Videre skal planen redegjøre for hensyn til nabobebyggelse når det gjelder håndtering av anleggsstøy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode.

Det tillates rigg- og anleggsplass for rehabilitering og bygging av skole, flerbrukshall og svømmehall innenfor felt T2 og felt GT så lenge anleggsperioden pågår. Anleggsgjerder skal males og være åpne for innsyn. Områdene som benyttes til anlegg- og riggområde skal ryddes, settes i stand og tilbakeføres når byggeprosjektene er ferdig.

Svartorsumpskogen omfattet av H560_2-3 skal beskyttes i anleggsperioden. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan naturmiljøet i hensynssonen ivaretas i anleggsperioden. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

3.15 Estetikk og byggeskikk

3.15.1 Arkitektur og utforming

Arkitektur og estetikk skal bygge videre på prinsippene i eksempelsamling for arkitektonisk kvalitet (revidert 13.02.2024), som ligger som vedlegg til områdereguleringsplanen.

Bebyggelse skal gis en god form og materialbruk. Form- og materialuttrykk skal være gjenkjennelig fra området. Bebyggelse skal fremstå inviterende og ha høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse skal innenfor hvert felt/prosjekt fremstå som helhetlige anlegg med konsekvent material- og fargebruk, med gode overganger mellom ulike konstruksjoner og materialer og i møtet med bakkeplan. Tak og tekniske anlegg skal fremstå som del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Solceller på fasader og tak tillates dersom det innpasses i som del av det arkitektoniske uttrykket.

Alle fasader ut mot den pollinerende allmenningen i bestemmelsesområde #1, Kongleveien og Vestveien skal være aktive/utadrettet og ha vinduer/innganger fra gateplan. Øvrige fasader bør ha lysinnslipp.

3.15.2 Belysning

Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming. Ved lyssetting skal lysets funksjon være førende og mengde lysforurensning i størst mulig grad begrenses.

3.16 Kulturminner og kulturmiljø

Alle fornminner fra før år 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne – eksempelvis groper med trekull og skjørbrente steiner eller oldsaksfunn – skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8 andre ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG MED BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-5, 1.)

4.1 Offentlig tjenesteyting (T)

4.1.1 Felt T1 (Kommunesenter Tangenåsen og Tangenåsen ungdomsskole)

Det tillates bygning for kommunal administrasjon, skole og bibliotek med tilhørende funksjoner.

a) Utforming

Materialbruk, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet.

b) Høyde og utnyttelse

Bygning for kommunal administrasjon, skole og bibliotek med tilhørende funksjoner skal ha maksimalt areal på T-BRA 18 000 m^2. Garasjeareal under bakkenivå medregnes ikke. Det tillates påbygg på inntil 5000 m^2.

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 105.

4.1.2 Felt T2 (Nesoddtangen skole, flerbrukshall og svømmehall)

Innenfor området tillates det oppført skolebygg, flerbrukshall og svømmehall samt opparbeidelse av uteområder. Det tillates rigg- og anleggsplass i byggeperioden for disse byggene innenfor T2.

Adkomster og hovedakser innenfor området skal ha belysning som ivaretar orientering og trygghet. All ny belysning skal ha skjerming mot lysforurensning.

a) Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 35 %

b) Byggegrenser

Byggegrense for felt T2 er lik formålsgrensen. I sørøst er byggegrense som angitt i plankartet.

4.1.2.1 Skole

a) Utforming

Rehabilitering

Den del av bygningsmassen som rehabiliteres skal bevare og videreutvikle sitt arkitektoniske uttrykk.

Utforming ved nybygg

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende rehabilitert bygningsmasse innenfor arealformålet. Fasader skal ha et avdempet uttrykk og ha rolige farger og matt overflate. Takflate skal tekkes med holdbare materialer med god visuell kvalitet og avdempet uttrykk. Det tillates solceller på tak. Skolebebyggelsen skal ha en enhetlig utforming. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller sagtak. Tak skal ikke være flate med mindre det er avgjørende for funksjonen eller utformingen av overganger mellom takformene. Ved eventuell bruk av flate tak skal taket være beplantet og ha fordrøyningstiltak for overvann og/eller solceller. Skolebygningen skal ha en lesbar hovedinngang som henvender seg mot den pollinerende allmenningen.

b) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 108. Det tillates maksimalt 3 etasjer målt fra indre skolegård. Mot fjellet i øst tillates det 4 etasjer. Ved eventuell motstrid mellom kotehøyde og etasjeantall skal etasjeantall være førende.

c) Innhold

Rom med sambrukspotensial skal ha direkte utgang til terreng i bestemmelsesområde #1. Rommene skal være mulig å bruke uavhengig av hverandre og skolens øvrige lokaler, også utenfor skoletid. Rommene skal ha tilgang til toalett innenfor sin låssone.

Skoleanlegget skal inneholde sal for forsamlinger og kulturarrangementer, som vil være sambruksarealer mellom skole og andre aktiviteter.

d) Skolens utearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med god kvalitet og tilpasses det eksisterende landskapet og ha gode solforhold:

- Eksisterende vegetasjon og naturlige terrengformer skal i størst mulig grad bevares og integreres i uteoppholdsarealet.
- I tillegg til ballflater skal det være husker, klatrestativ, apparater for balanselek, trening, sittegrupper og muligheter for fri lek. Materialer skal fortrinnsvis være i tre og andre naturmaterialer. Ballflater skal utformes og plasseres slik at de kan benyttes som isbane på vintertid.
- Underlag med plast og gummigranulater på utearealer og lekeplasser tillates ikke.
- Uteoppholdsareal skal utformes slik at det er kriminalitetsforebyggende, med mest mulig synlige oppholdsarealer og med god belysning. Det skal i størst mulig grad skjermes mot lysforurensning.
- Det skal etableres fysiske kjøresperrer inn til skolegården. Kjøresperrene skal kunne åpnes for utrykningskjøretøy.

For uteoppholdsarealer i T2 gjelder også bestemmelser til bestemmelsesområde #1.

e) Oppstillingsplass, renovasjon og varelevering

Renovasjon og varelevering skal etableres i Kongleveien. Det skal være oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og møteplass ved brann i skolegård.

4.1.2.2 Flerbrukshall

a) Utforming

Flerbrukshall skal ha åpne vindusfasader med tydelig hovedinngang fra bestemmelsesområde #1 og innsyn til funksjonsområder for publikum slik at hallen fremstår åpen og inviterende for allmennheten. Fasademateriale skal ha et avdempet uttrykk og ha rolige farger og matt overflate. Bebyggelsen skal legges inn mot, eller delvis inn i, fjellskrent. I forkant av hallen skal det etableres en forplass som del av den pollinerende allmenningen.

Flerbrukshallens tak bør være tilgjengelig for allmennheten. Taket bør tilrettelegges for opphold, lek og sosiale soner gjennom møblering samt aktivitets- og idrettsapparater. Taket inngår i skolens utearealer dersom det er universelt tilgjengelig og har kvalitetene som er beskrevet over.

Taket utformes som del av landskapet eller i samspill med landskapet rundt. Dersom taket tilrettelegges for opphold skal det utformes slik at behovet for inngjerding reduseres. Nødvendig inngjerding skal være del av det arkitektoniske uttrykket. Underlag på aktivitetsflater skal være laget av miljøvennlige materialer. Underlag med gummigranulat tillates ikke.

Flerbrukshall bør ha universelt utformet adkomst til tak fra skolegård dersom taket inngår i skolens uteareal. Eventuell adkomst til tak skal være en integrert del av bygget og være en del av det arkitektoniske uttrykket til flerbrukshallen. Adkomsten skal henvende seg til den pollinerende allmenningen i bestemmelsesområde #1. Adkomsten kan utformes som en amfitrapp, slik at den også kan inneha andre funksjoner, som tribune og oppholdsplass. Lukkede fasader skal beplantes, utsmykkes, aktiviseres gjennom etablering av for eksempel klatrevegg, eller en kombinasjon av disse.

b) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 108.

c) Innhold

Flerbrukshallen skal ha areal og høyde tilpasset krav fra departementet om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet (spillemidler). Flerbrukshallen skal være utformet og ha mulighet for oppdeling slik at den tilfredsstiller krav til kroppsøvingsundervisning for Nesoddtangen barneskole og Tangenåsen ungdomsskole. Flerbrukshallen kan også romme ulike spesialrom for breddeidrett og undervisningsrom for skole og kulturskole.

4.1.2.3 Svømmehall

a) Utforming

Svømmehall kan innpasses i skoleanlegget. Fasade skal ha åpne vindusflater og fremstå åpen og inviterende. Hovedinngang skal være fra bestemmelsesområde #1 eller felles med flerbrukshall. Fasademateriale skal ha et avdempet uttrykk og ha rolige farger og matt overflate. Ved plassering i tilknytning til nye bygg på skoleanlegget skal bebyggelse ha felles arkitektonisk uttrykk.

Ved plassering i tilknytning til nye bygg på skoleanlegget skal svømmehallens tak følge samme prinsipper som angitt i 4.1.2.2 a.

Lukkede fasader skal enten beplantes, utsmykkes, aktiviseres eller en kombinasjon av disse.

b) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 98.

c) Innhold

Svømmehall skal ha areal og høyde tilpasset krav fra departementet om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet (spillemidler). Svømmehallen skal ha garderobeanlegg og nødvendige publikumsarealer. Det skal om mulig ses på løsninger for felles garderobeanlegg for flerbrukshall og svømmehall.

4.1.3 T3 (Kongleveien barnehage)

Innenfor området tillates barnehage med tilhørende anlegg.

a) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt mønehøyde er 9 m. Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 %.

4.2 Bestemmelsesområder

4.2.1 Bestemmelsesområde #1

Det skal etableres et gjennomgående grøntdrag, en pollinerende allmenning, nord-sør innenfor bestemmelsesområde #1. Allmenningen skal være en del av skolegården og være åpen for allmenheten utenom skoletid. Allmenningen skal knyttes til etablert gangtrasé (gatetun) i detaljregulering Tangentoppen (plan-ID 20180215) i nord og Skoklefallstien i sør.

a) Gang- og kjøreareal

Adkomst for utrykningskjøretøy skal ha minimumsbredde og stigning som tilfredsstiller retningslinjer for rednings- og slokkemannskap. Gangveier skal ha varierende bredder på gjennomsnittlig 2,5 meter og være universelt utformet, og det skal tilstrebes universelt design i områdene rundt. Dekker skal utføres med høy standard i holdbare materialer.

b) Utforming og innhold

Opparbeiding skal skje i henhold til prinsipper i illustrasjonsplan (datert 14.08.2023, revidert 13.02.2024). Grøntdraget skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, rekreasjon, fri lek, aktivitet og gange for ulike aldersgrupper og behov, og invitere til variert bruk og utfoldelse hele året. Lekeelementer og spilleflater skal innpasses i landskapet. Elementene skal være utformet i holdbare materialer og oppmuntre til flerbruk. Der det er hensiktsmessig kan anordninger for lek integreres i funksjoner som interne gangveier, sitteplasser, vannveier, blindvegger, trapper osv.

Minst 20 % av allmenningen skal ha områder med stedegne engplanter og/eller nyttevekster som kan benyttes i skolens undervisning. Den pollinerende allmenningen skal beplantes med stedegne arter og tradisjonelle produksjonsarter med ingen kjent risiko eller lav risiko jf. Artsdatabanken. Valg av arter skal skje med mål om å styrke det biologiske mangfoldet. Langs allmenningen skal det være tregrupper/-klynger og opphøyde bed med integrerte sitteplasser og pollinatorvennlige planter. Avrenning skal håndteres ved åpen overvannshåndtering innenfor bestemmelsesområdet.

Eksisterende trær innenfor bestemmelsesområde #1 skal som hovedregel ikke fjernes. Dersom trær likevel må fjernes skal disse erstattes på egnet plassering. Det skal plantes minst 30 nye trær innenfor området. Trær skal leveres med stammeomkrets på minimum 20 cm.

Det tillates oppført mindre anlegg, som overbygde benker, drivhus, tuftepark, «rulleområde» o.l. som støtter opp under aktivitet og møteplasser. Det skal etableres oppholdssoner med overbygg.

4.2.2 Bestemmelsesområde #2

Det skal etableres en gjennomgående gangsone nord-sør i bestemmelsesområde #2. Gangsonen skal knyttes til allmenningen i bestemmelsesområde #1 og TV1 (Skoklefallstien) i sørøst. Gangsonen skal være universelt utformet. Gangsonen kan være overbygd.

4.2.3 Bestemmelsesområde #3

Fjell i dagen og vegetasjon skal bevares. Det kan kun gjøres inngrep i landskapet av hensyn til universell utforming og innpassing av tilbygg til eksisterende barneskole, flerbrukshall og eventuell svømmehall.

4.3 Sentrumsformål (felt SF)

a) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 105

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 80 %.

b) Byggegrenser

Byggegrenser skal fastsettes i detaljregulering. Byggegrenser skal plasseres slik at det dannes et naturlig gateløp mot Vestveien. Parkeringsanlegg under terreng kan etableres til formålsgrense.

c) Utforming

Bygningen skal i arkitektur og utforming tilpasses og underordnes kommunehuset Tangenten. Byggets hjørne i sørvest må hensynta sikt og god fremkommelighet for gang- og sykkelvei. Fasadene skal ha åpne vindusflater og fremstå åpen og inviterende. Bygningen skal ha en tydelig hovedinngang. Første etasje skal inneholde publikumsrettede funksjoner.

d) Innhold

Det tillates oppført et mobilitetshus med felles parkeringsanlegg for sykkel, bil og andre mobilitetsløsninger på og under terreng. Det tillates etablert *drop off*-løsning med utkjøring til Kongleveien som del av mobilitetshuset. Det skal legges til rette for bil- og mobilitetsdeling og sambruk. Eksisterende parkeringsplasser skal videreføres ved detaljregulering. Alle parkeringsplasser for bil skal ha ladepunkt. Sykkelparkering skal ha plass til store sykler/lastesykler, og minst 10 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.

Svømmehall kan innpasses i mobilitetshuset. Eventuell svømmehall skal ha garderobeanlegg og nødvendige publikumsarealer.

Som del av mobilitetshuset tillates det maksimalt 500 m^2 forretning. Forretninger skal være i 1. etasje og ha inngang fra Vestveien.

Det tillates ikke boligformål i 1. etasje, men det kan innpasses i øvrige etasjer såfremt dette ikke går på bekostning av areal til funksjonene mobilitetshuset skal inneholde.

Øvrig innhold innenfor sentrumsformål skal fastsettes i detaljregulering.

4.4 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål (felt KBA)

a) Høyde og utnyttelse

Høyder og utnyttelse fastsettes ved detaljregulering. Høyder skal tilpasses øvrig sentrumsbebyggelse.

b) Byggegrenser

Byggegrenser fastsettes ved detaljregulering. Byggegrenser skal plasseres slik at den danner et tydelig gateløp mot Kongleveien.

c) Utforming og innhold

Bebyggelsen skal i arkitektur og utforming ha gode visuelle overganger til eksisterende boligbebyggelse i Lyngåsveien og Liljeveien. Bebyggelse kan legges inn i terrenget. Bebyggelse skal brytes opp i forskjellige volumer. Innvendig himlingshøyde i første etasje langs Kongleveien skal være minimum 4 meter.

d) Innhold

Første etasje skal ha inngang fra gatetun og inneholde publikumsrettede funksjoner, som for eksempel verksted, atelier, bevertning eller offentlig/privat tjenesteyting. Innvendig himlingshøyde i første etasje langs Kongleveien skal være minimum 4 meter.

Det tillates svømmehall i første etasje.

Boligformål tillates ikke i første etasje. Det kan etableres bruksboliger, bestående av en kompakt boenhet med direkte tilgang til et næringslokale (egnet for f.eks. atelier, kontor eller butikk) som har inngang fra gateplan. Ved detaljregulering skal det også gjøres en vurdering av behovet for kollektive/sosiale boformer. Det skal gjøres en vurdering av variasjon i boligstørrelse, eierform og pris, samt om det er mulig å kombinere bolig med andre funksjoner.

Innhold skal fastsettes i detaljregulering.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (felt KV)

Arealet er regulert i vedtatt reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

I tillegg gjelder følgende:

Det skal opparbeides et opphøyd gangfelt i flukt med fortau slik at det dannes et sammenhengende sentrumsgulv som knytter sammen TO1, TO2 og forplass foran Tangenten. Det skal være en tydelig makering av gangsone ved bruk av annet dekke enn i øvrig veibane.

5.2 Torg (felt TO)

5.2.1 Felt TO1 (Tangenten)

Torg skal opparbeides i henhold til juridisk bindende illustrasjonsplan for Tangentoppen, i reguleringsplan med plan-ID 20180215, vedtatt 22.01.2020.

5.2.2 Felt TO2 (Tangen senter)

Arealet er regulert i vedtatt reguleringsplan Tangen Senter, med plan-ID 20080123, vedtatt 29.05.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

I tillegg gjelder følgende:

Levegger, både flyttbare og fastmonterte, skal ha ensartet uttrykk. Ved beplantning skal det benyttes stedegne arter, tradisjonelle produksjonsarter med ingen kjent risiko eller lav risiko jf. Artsdatabanken og pollinatorvennlige planter. Beplantning skal fortrinnsvis være i faste bed der dette ikke hindrer torgets fleksibilitet. Møblering skal være av høy kvalitet, ha ensartet uttrykk og innby til samvær. Møblering, beplantning og andre elementer skal plasseres slik at det gir naturlig rominndeling og ikke hindrer fremkommelighet. Hovedadkomst skal være universelt utformet. Torg skal fortrinnsvis avstenges med pullerter eller beplantning.

5.3 Gatetun (felt GT)

Gatetunet i Kongleveien skal utformes på en måte som prioriterer gående og syklende. Gatetunet skal utstyres med beplantning, lekeapparater, bord, benker osv. etter behov. Kjørebanen i gatetunet skal ikke være rettlinjet. Inn- og utkjøring skal skje over kantstein. Gatetunet skal ha et variert dekke, fortrinnsvis i storgatestein. Inntil 40 % av arealet for de faste dekkene kan bestå av asfalt.

Snuplass innerst i Kongleveien skal dimensjoneres for buss og tilrettelegges for av- og påstigning fra personbil ved barnehagen.

Langs Kongleveien skal det etableres korttidsparkering for henting og levering av barn til skolen (*drop off*), som beskrevet i 3.11.2. Det kan etableres opptil 8 biloppstillingsplasser for *drop off*-løsning. Oppstillingsplassene skal ha en trafikksikker utforming.

Det kan etableres løsninger for kildesortering, renovasjon og varelevering til skole og barnehage innenfor felt GT.

Skilt 540 Gatetun iht. Statens vegvesens HB N300 skal benyttes.

Det tillates rigg- og anleggsplass innenfor felt GT i anleggsperioden for rehabilitering og bygging av skole, flerbrukshall og eventuelt svømmehall innenfor felt T2.

5.4 Gang-/sykkelveg (felt GS)

Arealet er regulert i vedtatt reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

5.5 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)

Arealene er regulert i følgende vedtatte reguleringsplan:

- Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008.

Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for feltet.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

Arealene er regulert i følgende vedtatte reguleringsplan:

- Reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008.

Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for feltet.

5.7 Holdeplass/plattform (HPP)

Arealet er regulert til bussholdeplass i vedtatt reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde (felt FRI)

Friområder skal være åpne for allmennheten. Friområder kan tilrettelegges for økt fremkommelighet, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Tiltak skal ha plassering, utforming og materialbruk som er skånsom mot vegetasjon, artsmangfold, kulturmiljø og terreng. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

Innenfor områdene er det tillatt å legge til rette for stitrasé og tiltak knyttet til dette. I dette ligger:

- utlegging av bro/klopp eller kavlelegging
- etablering av trapp og rekkverk
- etablering av hengebroløsninger og liknende
- etablering av utsiktspunkter
- etablering av bryggesti og liknende
- plassering av benker/sittemøbler
- merking
- skilting
- belysning
- rydding og skjøtsel av vegetasjon
- fjerning av stein, stubber og liknende
- enkle tiltak for å lede vannsig og liknende
- sikring av fjell og fjellskjæringer

Kyststi og tiltak knyttet til dette kan krage ut over felt VBAD (badeområde) og felt BSV (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone).

6.1.1 Felt o_FRI1

Nye tiltak skal utformes og plasseres med hensyn til støy-, sol- og utsiktsforhold for omkringliggende eiendommer.

6.1.2 Felt o_FRI2 (Vanntårnet)

Det kan etter avtale med grunneier tilrettelegges for opphold og aktiviteter knyttet til friluftsliv. Dette inkluderer rasteplasser, gapahuk, tilrettelagte bålplasser og liknende. Det tillates midlertidige og faste kunstinstallasjoner etter avtale med grunneier.

6.1.2.1 Bestemmelsesområde #4

Som del av Tangenstien skal det etableres en gangforbindelse i skråning i bestemmelsesområde #4.

6.1.3 Felt o_FRI3 (Røtterskogen og Skoklefallskogen)

Det tillates etter avtale med grunneier oppført tuftepark/klatrepark, gapahuk og bålplass. Det tillates mindre omlegginger av turveien i felt TV3 der dette kan øke tilgjengeligheten. Tiltak og omlegging av sti skal ikke berøre kulturminnet omfattet av sikringssone H730_1-2 og hensynssone kulturmiljø H570_1.

6.2 Badeplass (felt BAD)

Det er ikke tillatt med noen tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven. Unntaket er sanitæranlegg, badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftsliv og tilgjengelighet, og som er åpne for allmennheten. Dette inkluderer opparbeidelse av kyststi og tiltak knyttet til dette. Eventuelle bygningsmessige tiltak må omsøkes. Tiltak skal tilpasses omkringliggende terreng og bygningsmiljø gjennom materialbruk, form, farger og volum. Tiltakets nær- og fjernvirkning skal dokumenteres, særlig sett fra sjøen. Kyststi og tilknyttede tiltak kan krage ut over badeområde i sjø (felt VBAD).

6.3 Blågrønn struktur (felt BG)

6.3.1 Felt BG1 (Kongleveien barnehage)

Det er ikke tillatt med noen tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven. Unntaket er nødvendig vedlikehold og åpning av overvannsnett.

6.4 Turvei (felt TV)

Turveier skal være åpne for allmennheten.

6.4.1 Felt TV1

Eksisterende sti fra Skoklefall kirke til Kongleveien skal opprettholdes. Turvei skal være opparbeidet slik at den kan brøytes.

6.4.2 Felt TV2

Eksisterende sti fra Tangen sentrum til Vanntårnet skal opprettholdes. Det tillates vedlikehold av turveien.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt LNF)

Arealet er regulert i vedtatt områdeplan Nesoddtangen, med plan-ID 20100156, vedtatt 22.10.2015. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt BSV)

Det tillates ikke utført tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven. Forbudet gjelder også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, badstuflåter, bøyer, ankerfester til bøyer og andre installasjoner. Staker,

lykter eller andre sjømerker kan oppsettes etter tillatelse fra Kystverket. Oppføring av brygger og fortøyningsinnretninger er ikke tillatt.

Følgende tiltak er unntatt forbudet:

- Etablering av kyststi og tiltak knyttet til dette.
- Etablering av offentlig sjøledning for vann og avløp innenfor formålsområdet.

8.2 Badeområde (felt VBAD)

I badeområde i sjø er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde for allmennheten. Det tillates etablering av kyststi og tiltak knyttet til dette. Kyststi og tilknyttede tiltak kan krage ut over badeområde i sjø.

8.3 Naturområde (felt NO)

Inngrep i Skoklefalltjernet tillates ikke. Naturverdier, landskap og friluftsinteresser skal ivaretas. Kantvegetasjon skal opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

Området skal være åpent for allmennheten. Naturområdet kan tilrettelegges for økt fremkommelighet, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Tiltak skal ha plassering, utforming og materialbruk som er skånsom mot vegetasjon, artsmangfold, kulturminner og gammelt veifar og terreng. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

Innenfor områdene er det tillatt å legge til rette for stitrasé og tiltak knyttet til dette. I dette ligger:

- utlegging av bro/klopp eller kavlelegging
- plassering av benker/sittemøbler
- merking
- skilting
- belysning
- rydding og skjøtsel av vegetasjon
- fjerning av stein, stubber og liknende
- enkle tiltak for å lede vannsig og liknende
- nødvendig vedlikehold av infrastruktur

Øvrige tiltak tillates ikke.

9 JURIDISKE LINJER OG PUNKT

9.1 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bygg som skal rives (bygningsnummer 6606652) er vist med kryss i plankartet.

9.2 Eksisterende tre som skal bevares

Det er vist 7 lindetrær i #1 i plankartet som skal bevares. Trærne skal bli tilstrekkelig ivaretatt i anleggsfasen og gis gode vekstforhold etter utbyggingen.

10 HENSYNSSONER

10.1 Ras- og skredfare (H310)

I hensynssonene tillates ingen tiltak med mindre det kan fremlegges en fagkyndig vurdering av at det tas tilstrekkelig hensyn til ras- og skredfare med eventuelle avbøtende tiltak, og at kravene i byggteknisk forskrift blir ivaretatt.

10.2 Flomfare (H320)

I hensynssonen tillates ingen tiltak med mindre det kan fremlegges en fagkyndig vurdering av at det tas tilstrekkelig hensyn til flomfare.

10.3 Infrastruktursone (H410)

Hensynssonene er regulert i vedtatt områdeplan Flaskebekk og Sjøstrand, med plan-ID 20160206, vedtatt 15.12.2021. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for disse hensynssonene.

10.4 Bevaring naturmiljø (H560)

10.4.1 H560_1-2

I hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon. Unntak er fagkyndig skjøtsel og tiltak som fremmer friluftslivet. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

10.4.2 H560_3 (svartorsumpskog)

I hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon. Unntak er fagkyndig skjøtsel.

10.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

10.5.1 H570_1 (Skoklefallskogen)

Hensynssonen omfatter lokaliteter med kulturminne-ID 299409, 299410 og 299411.

Ordinært vedlikehold av eksisterende sti er tillatt, men arbeidet må på ingen måte berøre steinalderlokalitetene eller deres båndleggingssoner.

Alle tiltak (med unntak av ordinært vedlikehold av eksisterende sti) må vurderes av kulturminnemyndighetene. Dersom det er ønskelig med opparbeidelse av nye stier, tilretteleggelse av bålplasser, lekeplasser eller annet innenfor hensynssonen, kan dette kun gjøres i tråd med kulturminnemyndighetenes faglige vurderinger.

10.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

10.6.1 H730

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor båndleggingssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

10.7 Anlegg- og riggområde (midlertidig anleggsområde)

Hensynssonen er regulert i vedtatt områdeplan Nesoddtangen, med plan-ID 20100156, vedtatt 15.12.2021. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for disse hensynssonene.

DEFINISJON AV BEGREPER:

Stedegen art: Omfatter arter som er (eller etter 1799 har vært) etablert i Norge. Artene har ikke innvandret til Norge uten menneskelig hjelp. Stedegne arter (eventuelt hjemlige eller indigene arter) er rødlistevurderte arter i Artsdatabankens risikovurdering av fremmede arter (Artsdatabanken, 2023).

Tradisjonell produksjonsart: Arter som har vært i utstrakt bruk siden før 1700.

Bruksbolig: En kompakt boenhet med direkte tilgang til et næringslokale (egnet for f.eks. atelier, kontor eller butikk).

Sosiale boformer: Med sosiale boformer menes boliger som har mulighet for større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. De vanligste sosiale boformene er bofellesskap, kollektiv og serviceboliger. Andre eksempler er boliger med fellesarealer, *co-living* og klyngeleilighet (Plan- og bygningsetaten i Oslo, 2021).

Utadrettet/aktiv fasade og publikumsrettede funksjoner: Bygningsfasader som synliggjør (med gjennomsiktighet eller gjennomtrengelighet) aktiviteten som skjer på innsiden og utsiden. Gjennomsiktige fasader skaper fullstendig visuell kontakt mellom innsiden og utsiden gjennom vinduer eller hele glassfasader. Gjennomtrengelige fasader har fysiske åpninger i fasaden som porter, innganger og døråpninger, og som gir muligheter for møter mellom det som skjer på innsiden og utsiden (Standal og Børrud, 2021). Aktivitet kan være idrettshall, forretning, verksted, atelier, etc.

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.

66

Nesodden, den 11. mars 1958.

AØe/KB.

Nesodden Boligbyggelag,
Okseval p.å.

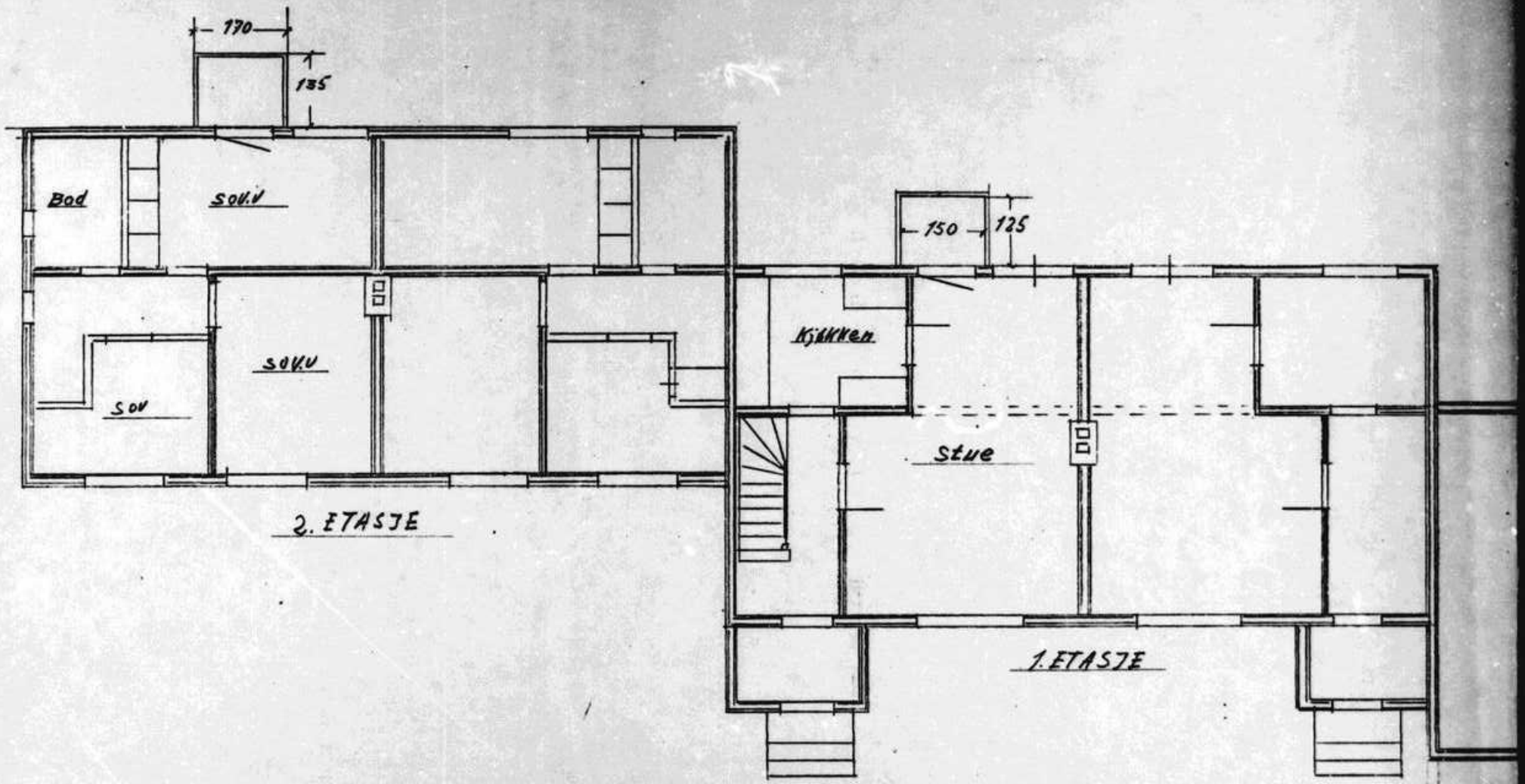
Attest for innflytting i hus nr. 66 - Tangen V. - gnr. 2, bnr. 1007 og gnr. 4, bnr. 267.

Befaring foretatt 13/12,1957.

1) Delevegg for gang og stue er ikkeyfet i leilighet nr. 8 fra nydemnt.
2) Ikke montert nettingrammer for kjellervinduer.
3) Ikke pleiert inn vil (utvendig) mur.

for

(A. Thomassen)
bygningskontrollør.



RULLESTOLHEIS BLOMSTERVEIEN 20

Mål 1:100

Tegn. K.D.

8/7-76

Teknisk etat
- 1 SEPT 1976
Arkivar.

Den norske Creditbank

Til: Nesodden bygningsråd
v/bygnings-og reguleringssjefen.
1450 Nesoddtangen.

Blad nr.

Nesoddtangen 14/9-1972.

Sak: Innredning av kjellerom til peisestue.

Etter konferanse med Deres arkitekt Ruud idag, er vi blitt enige om at undertegnede skulle sende en skisse av underetagen i min leilighet i Blomstervn.20, TilhTangen V, som er tenkt innredet til Peisestue. Som det fremgår av nedenstående skisse er det kjeller under hele huset, med 2 store boder m/vinduer. hver bod på 2,23 . 3,35 m. Kjellerstuen er adskilt fra bodene med en solid murvegg(22cm), og denne er 3.70 . 6.50m. Det er egen inngang til kjellerstuen utenfra og nedgang til kjellerstuen fra stuen., og den har også vindu., +lufteluke.

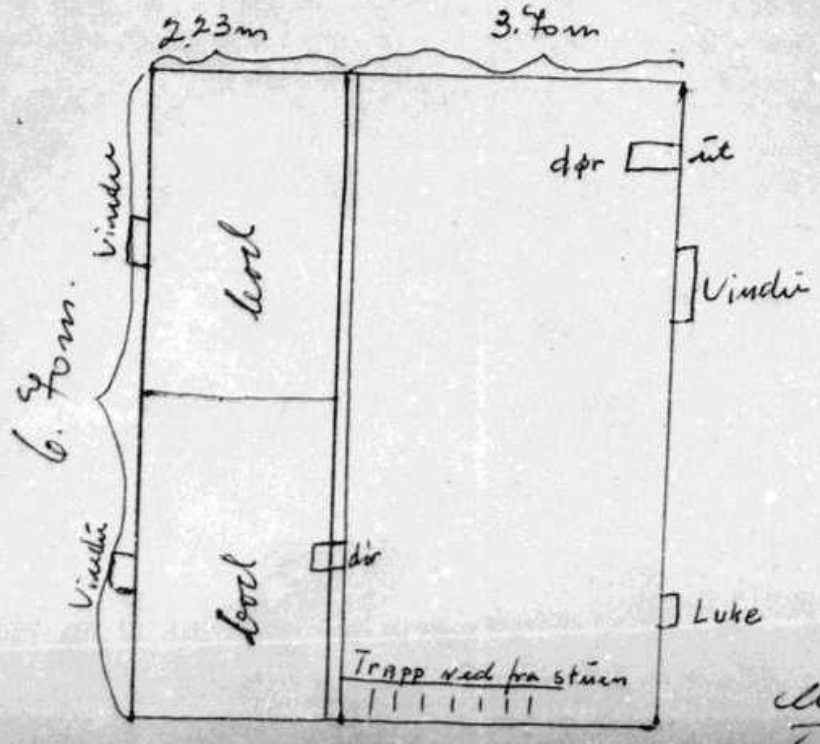
Brannsjefen har idag besiktiget kjellerstuen, og har intet å bemerke til at den innredes til Peisestue.
Boligbyggelaget har heller intet å bemerke.

Arkitekt Ruud og undertegnede ble enige om at dette var en forholsvis liten sak, og siden forholdene ligger så godt til rette som i dette tilfelle håper jeg å få en raskkx og positiv reaksjon på min søknad.

Oddvar Bråthen

2 eks.

Oddvar Bråthen
Blomstervn.20
1450, Nesoddtangen.



Teknisk etat
21.9.72.

Bl. 475.0.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Blomsterveien 2o, Tangen V		2	1oo5	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg	29.11.76	dato 18.1.77 sak 4/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Synnøve Berg	Blomstervn.2o, 145o Nesoddtangen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kåre Daviknes	Boks 4o, 145o Nesoddtangen	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ole Fylling	Tangen Terr.58, 145o NEsoddtangen	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: I henhold til befaring den 9.1.1979:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Ikke bygget rampe-trapp foran kjøkkeninngang.
2. Gjenstår mindre planeringer bak siden huset.
3. Sløyfet dør mellom entre og badet i 1.etasje.

NB! Vedlagt bekreftet tegning for søknad om arealtilskott.

Dette arbeid må være fullført innen -----

Nesodden, den 11.1. 1979

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Alf. Thomassen

Alfred Thomassen
bygningskontrollør

Elektrysk forbudt.
Norsk Kommunalteknisk Forening. Boh. Andvord. Bl. 679.

a-l Nesodden Boligbyggelag

Synnøve Berg
Blomsterveien 20
1450 NESODDTANGEN

Adresse: Tangen Centrum
Postboks 40 · 1450 Nesoddtangen
Telefon: 91 12 60
Postgiro: 32 27 52
Bankgiro: 1603.081473.1

Deres referanse: Deres brev: Vår referanse: GG/ama Nesoddtangen, 22/11-76

TILBYGG LEILIGHET I TANGEN V BORETTSLAG.

Deres søknad om tilbygg ble behandlet i TANGEN V's styre den 17. ds., og det ble fattet slikt vedtak:

"Det forelå tegning av tilbygget med underskrifter av de tilstøtende naboer. Styret vedtok å godkjenne søknaden."

I den anledning ber vi Dem ta med tegninger etc. og kontakte Daviknes, som vil være behjelpelig med å sende søknaden videre til bygningsmyndighetene på Nesodden.

Med hilsen
for TANGEN V BORETTSLAG

Gunnar Glimsdal
kontorsjef

Kopi: Tangen V Borettslag v/H.O. Haaland, Blomsterveien 27, N.tg.

Teknisk etat
29 NOV. 1976
Arkivert.

NESODDEN KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen

Nesodden, den 27/1.. 1977

Synnøve Berg,.....
Blomsterun. 20,.....
1450 Nesoddtangen.....

UTSKRIFT

Gnr. 2, bnr. 1005 - Tangen V Borettslag. Synnøve Berg.
Søknad om tilbygg for bevegelseshemmet.

Innkommet: Søknad om bygg e tillatelse datert 26.11.76.
Tegninger datert 8.11.76.
Skriv fra Tangen V Borettslag datert 22.11.76.
Byggebeskrivelse datert 24.11.76.
Kartutsnitt i mål 1:1000.

NESODDEN bygningsråd har i møte .18/1.. 1977, sak nr. ..4../77, fattet følgende vedtak:

Bygningsrådet tillater oppføring av tilbygg i en etasje til bolighuset Blomsterveien 20 i samsvar med søknad av 26.11.76 og tegninger datert 8.11.76 på følgende betingelser:

1. Tilbyggets vegger og himling kles med tennvernende plater 13 mm gipsonit, eller tilsvarende.

2. Dørene i tilbygget og tilliggende bad utføres i bredde 10 M i samsvar med byggeforskriftenes vilkår for bruk av fremkomstsymbol §3, det samme gjelder stigningsforholdet på utvendig rampe.

Før byggetillatelse blir utferiget må det være oppgitt ansvarshavende for byggearbeidet.

Byggetillatelse vil bli utstedt når de gitt betingelser er oppfylt og alle regninger er betalt.

./. Vedlagt regning nr. 00.2211...., ~~og skjema for eventuell klage~~.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I NESODDEN

H. Ruud
fung.

Inger Vamnes

Gjenpart sendt: Kåre Daviknes,.....
Postboks 40,.....
1450 Nesoddtangen.....

SAKBEHANDLINGSBLAD

SAK NR.:

Sakbeh. sign.	Arkivnr.	Møtebeh. dato
A. Jørgensen		

Merknader om ekspedisjon m. v.	
jnr. (el. dato)	

Sak nr. 4/77: Gnr. 2, bnr. 1005 - Tangen V Borettslag. Synnøve Berg.
Søknad om tilbygg for bevegelseshemmet.

Innkommet: Søknad om bygge tillatelse datert 26.11.76.
Tegninger datert 8.11.76.
Skriv fra Tangen V Borettslag datert 22.11.76.
Byggebeskrivelse datert 24.11.76.
Kartutsnitt i mål 1:1000.

Bygningen er en 6 familiebolig som har adresse Blomsterveien 20. Huset er oppført i 2 etasjer og leilighetene er delt vertikalt. Den ene leiligheten som ligger i enden mot vest skal kles med 13 mm gipsonit i samsvar med kravene i byggeforskriftenes kap. 55:451 og derved ansees bygningens grunnflate å ligge innenfor byggeforskriftenes krav om begrensning av golvarealet.

Den angjeldende leiligheten beboes av en familie med et husstandsmedlem som er sterkt bevegelseshemmet. Leiligheten har alle soverommene i 2. etasje og dette medfører store problemer for den bevegelseshemmede og ikke minst for de øvrige i husstanden. Det søkes nå om tillatelse til å føre opp et tilbygg i 1 etasje med omgjøring slik at soverom og bad som er egnet til bruk for vedkommende blir plassert sammen og videre at det lages utvendig rampe for utkjøring av rullestol til terrenget. Alle vegger i tilbygget kles med 13 mm gipsonit helt opp til taktekkingen.

Konstruksjonene av tilbygget er utformet av Husbankens arkitektkontor og ansees for å tilfredsstille forskriftenes krav. En vil likevel påpeke at de nye tillegg til byggeforskriftene av juni 1976 bør brukes hva angår dørbredder og stigningsforhold på ramper for rullestoler.

INNSTILLING:

Bygningsrådet tillater oppføring av tilbygg i en etasje til bolighuset Blomsterveien 20 i samsvar med søknad av 26.11.76 og tegninger datert 8.11.76 på følgende betingelser:

1. Tilbyggets vegger og himling kles med tennvernende plater 13 mm gipsonit.

vend.....

Nr. 69 Enerm Sem & Svenersen I. Oslo 12-66

Sak nr. 4/77 forts....

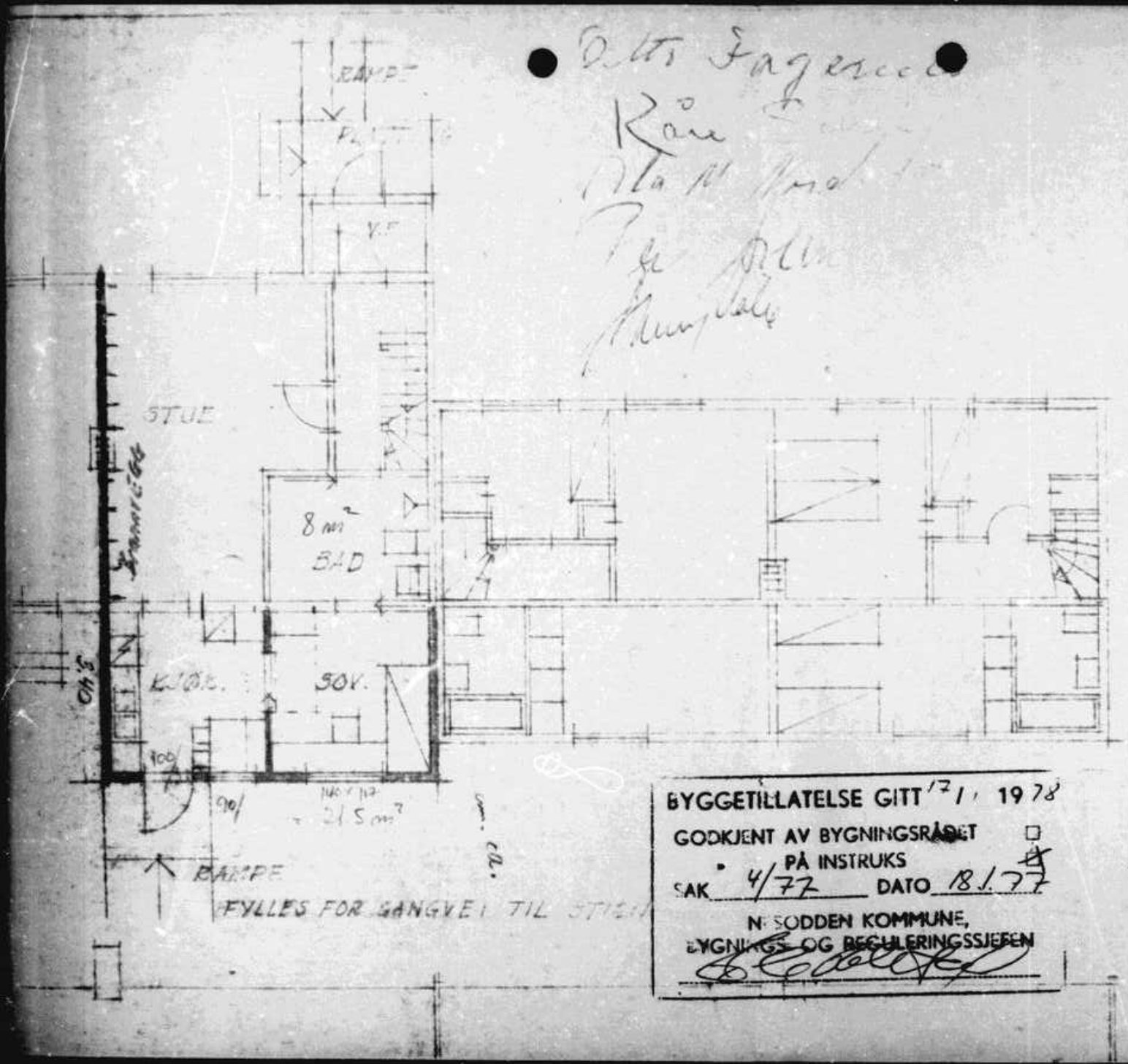
2. Dørene i tilbygget og tilliggende bad utføres i bredde 10 M i samsvar med byggeforskriftenes vilkår for bruk av fremkomstsymbol §3, det samme gjelder stigningsforholdet på utvendig rampe.

Før byggetillatelse blir utferiget må det være oppgitt ansvarshavende for byggearbeidet.

VEDTAK:

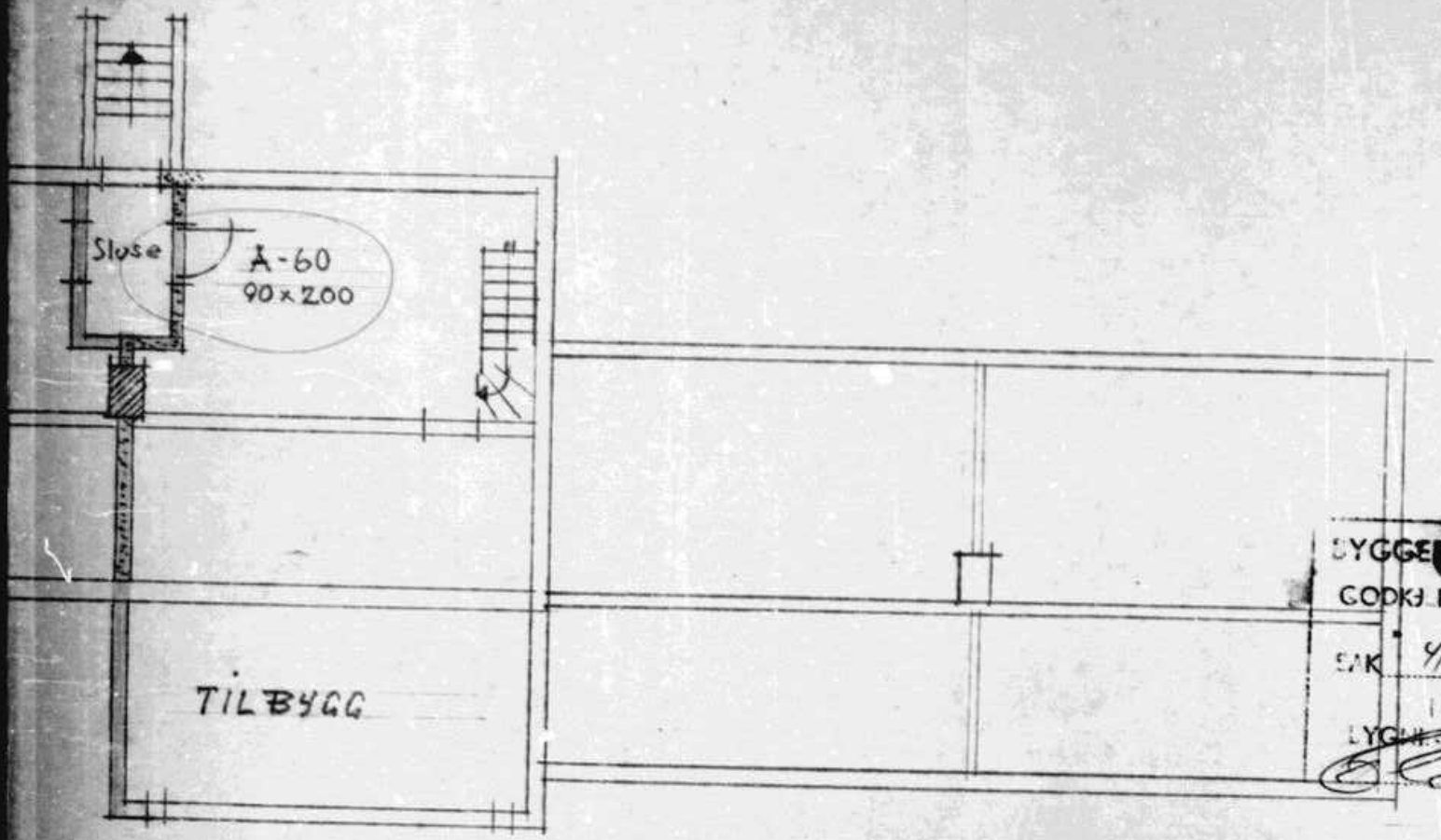
Innstillingen - med følgende tillegg i pkt. 1: ....., eller tilsvarende.

Enstemmig.



BYGGETILLATELSE GITT 17/1 1978
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
PÅ INSTRUKS
SAK 4/77 DATO 18.1.77
N. SODDEN KOMMUNE,
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Sak 4/77
2/1005



BYGGEMELDELSE CTT 17/11 1978
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
PÅ INSTRUKS
SAK 4/77 DATO 18.1.78
I ODDEN KOMMUNE,
BYGNINGS- OG REGULERINGSUTV.

Sak 4/77.
2/1005

S. BERG

PLAN KJELLER Bl.v 20.
S. BERG

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:
Blomsterveien 20D, 1456 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 1005, andelsnr. 39 i TANGEN 5 BORETTSLAG, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260368

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@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.
