PRIVATMEGLEREN
PARK

# FARET 8

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

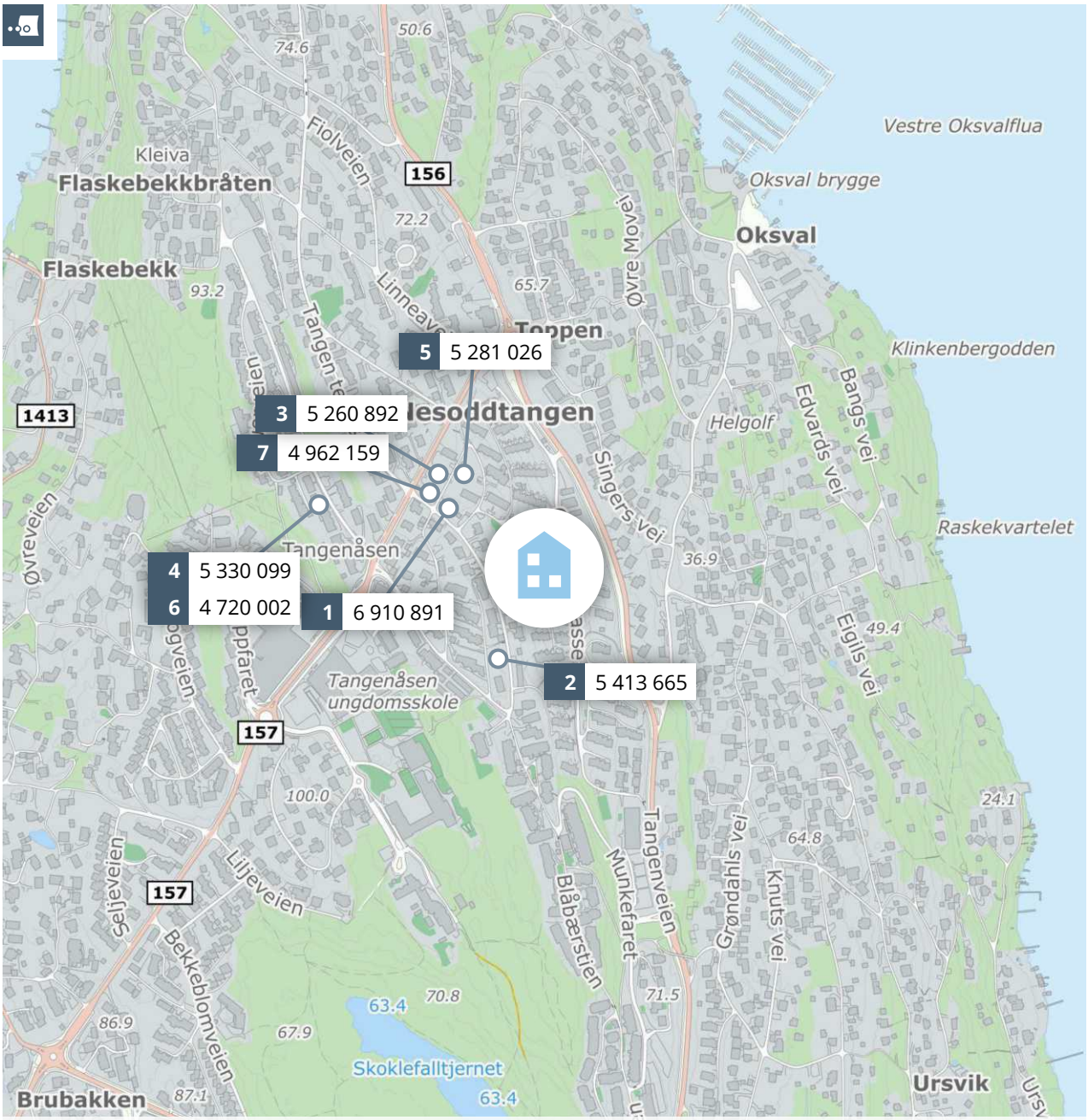
Kommunale avgifter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# FARET 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Faret 8, 1456 NESODDTANGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 2 BNR 1068 FNR 0 SNR 108 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS OKSVAL

Verdivurdert til

**5 150 000**

| - | 5 150 000 | 88 793 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 58 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1969 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Konvallveien 6<br>104 m² 1956 1. etg 2 sov | 26.01.2026 | 6 300 000 | **6 750 000** | 160 891 | 6 910 891 | **66 451** |
| 2 | Tangen terrasse 63<br>66 m² 1957 2. etg 2 sov | 23.04.2026 | 5 500 000 | **5 400 000** | 13 665 | 5 413 665 | **82 025** |
| 3 | Konvallveien 13<br>66 m² 1956 2. etg 3 sov | 10.03.2026 | 5 290 000 | **5 100 000** | 160 892 | 5 260 892 | **79 710** |
| 4 | Blomsterveien 17<br>66 m² 1954 2. etg 2 sov | 24.06.2024 | 5 000 000 | **5 050 000** | 280 099 | 5 330 099 | **80 759** |
| 5 | Konvallveien 4<br>66 m² 1956 2. etg 2 sov | 13.08.2024 | 4 650 000 | **5 150 000** | 131 026 | 5 281 026 | **80 016** |
| 6 | Blomsterveien 17<br>55 m² 1953 2. etg 1 sov | 19.08.2024 | 4 600 000 | **4 500 000** | 220 002 | 4 720 002 | **85 818** |
| 7 | Konvallveien 15<br>66 m² 1956 1. etg 2 sov | 10.02.2026 | 4 950 000 | **4 800 000** | 162 159 | 4 962 159 | **75 184** |

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

Strøken leilighet totaloppusset. Et ekstra soverom er etablert, og en meget fin hage med utsikt.

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.12.2023 | 12.12.2023 | 08.04.2024 | 4 000 000 | 3 850 000 | 0 | 3 850 000 | 1 |
| 22.02.2013 | 09.04.2013 | 05.06.2013 | 2 500 000 | 2 500 000 | 232 | 2 500 232 | |
| 10.11.2011 | | 10.11.2011 | - | 2 300 000 | - | 2 300 000 | 2 |
| 22.04.2010 | 11.05.2010 | 29.06.2010 | 2 100 000 | 2 100 000 | 116 | 2 100 116 | |
| 18.12.2002 | | 18.12.2002 | - | 1 200 000 | - | 1 200 000 | |
| 07.03.2000 | | 07.03.2000 | - | 985 000 | - | 985 000 | |
| 21.08.1989 | | 21.08.1989 | - | 600 000 | - | 600 000 | 2 |

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

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

## Leiligheter til salgs i 1456 NESODDTANGEN nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i 1456 NESODDTANGEN siste 9 mnd

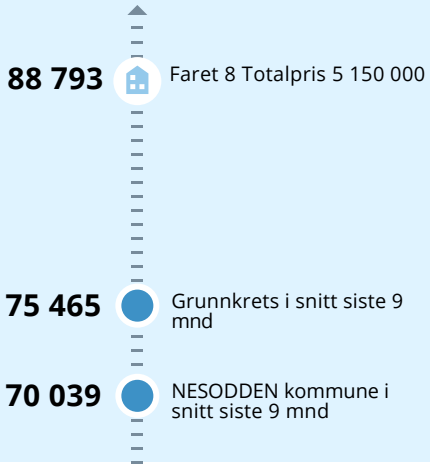
11
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Faret 8 , 1456 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 1068, snr. 108

**Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²**



**Befaringsdato:** 04.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22769-1039 **Referansenummer:** BO3898

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

NITO

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



**Rapportansvarlig**

Harald Brobakk

Harald.Brobakk@BEAeiendom.no

451 03 391

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligbygg fra 1969. Boligen inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Boligen fremstår med nyere og oppgradert standard etter omfattende arbeider i 2024. Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av 1-stavs herdet tregulv fra Bjelin, med flislagt entré. Elektrisk varme i alle gulv. Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plater.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stue. Eier opplyser at kjøkkeninnredning er fra Epoq. Det er glatte fronter, benkeplate av laminat, integrerte hvitevarer, lekkasjesikring og komfyrvakt.

Badet er oppgradert i 2024 og har flislagte overflater, elektriske varmekabler, mekanisk avtrekk, linjesluk og opplegg for vaskemaskin. Det er fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeider, membranarbeider og elektriske arbeider.

Boligen har naturlig ventilasjon, rør-i-rør vannledninger, innvendige avløpsrør i PVC i leiligheten, varmtvannsbereder under kjøkkenbenk og rehabilitert elektrisk anlegg med fremlagt samsvarserklæring. Vesentlige forhold som bør leses særskilt gjelder eldre vinduer med usikker fremtidig funksjon, sprukket glass i bodvindu og manglende dokumentasjon på radonmåling.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Bygget har yttervegger og øvrige utvendige bygningsdeler som i hovedsak er felles for eierseksjonssameiet. Boligen har vinduer med varierende alder. Hoveddelen av vinduene fremstår som toppsvingvinduer med isolerglass, mens stue har ett eldre fastkarmvindu og bod har eldre vinduer. Boligen har malt ytterdør fra 2024 og balkongdører fra 2019 og

Seksjonen har sørvendt terrasse/uteplass på terreng med adkomst fra stue og soverom. Vesentlige forhold som bør følges opp gjelder eldre vinduer med usikker fremtidig funksjon og sprukket glass i bodvindu.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av 1-stavs herdet tregulv fra Bjelin, flislagt entré, malte platevegger og malte himlinger. Overflatene fremstår i hovedsak med moderne standard og normal slitasje sett i forhold til alder.

Etasjeskiller er utført i porebetong nedover og trebjelkelag oppover. Høydeforskjell ved stikkprøve er målt til ca. 4 mm. Boligen har vedovn i stue/kjøkken, Leca-pipe med stålrør innvendig og innvendige dører fra Harmonia. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radontiltak for boligen.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppgradert i 2024 og har flislagte gulv, flislagte og malte platevegger, malt himling med spotter og elektriske varmekabler.

Gulvet har fall mot sluk, med ekstra fall i dusjsonen. Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell fra topp slukrist til membran ved dørterskel.

Våtrommet har linjesluk fra Purus, smøremembran, servantskap med skålservant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeider og membranarbeider. Hulltaking i tilliggende konstruksjon viste normal fuktighet i treverk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stue. Eier opplyser at kjøkkeninnredning er fra Epoq. Det er glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har kjøl/frys, nedfelt vask, stekeovn, mikrobølgeovn med ovnsfunksjon, induksjonstopp med integrert avtrekk ut, lekkasjesikring og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det er ikke undersøkt under hvitevarer som kjøleskap eller oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i leiligheten er rør-i-rør fra 2024, med fordelerskap på soverom og stoppekran i fordelerskap. Innvendige avløpsrør i leiligheten er PVC fra 2024. Øvrige deler av bygget har eldre soilrør og inngår normalt i byggets felles vedlikeholdsansvar.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i fasaden. Varmtvannsbereder er Høiax, ca. 200 liter, plassert under kjøkkenbenk. Berederen står på gulv, på fat som fanger opp eventuelle drypplekkasjer fra sikkerhetsventilen. Sikkerhetsventil er tilgjengelig for inspeksjon, lekkasjestopper er montert, og avløp fra sikkerhetsventil er etablert.

Det elektriske anlegget er rehabilitert i 2024/2025, og samsvarserklæring er fremlagt. Boligen har røykvarsler, håndslukker og vindu fra soverom som rømningsvei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold og utvendige fellesarealer er i hovedsak felles for eierseksjonssameiet og er ikke nærmere tilstandsvurdert for den enkelte seksjonen. Seksjonen har terrasse på terreng på terreng med adkomst fra stue og soverom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

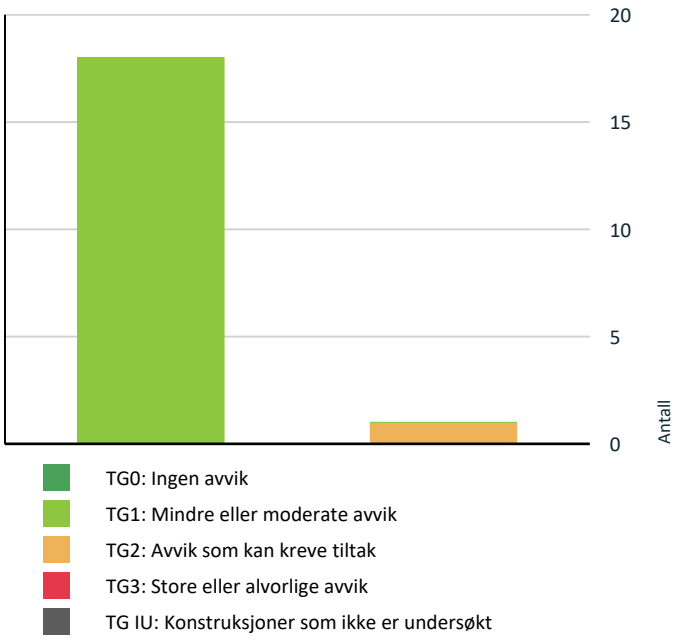
Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens planløsning avviker noe fra tegningene. Oppholdsrom er flyttet, bad er oppgradert, og terrassen fremstår større enn vist på tegningene. Endringene vurderes ikke som søknadspliktige tiltak siden berørte deler er begge godkjent som oppholdsrom.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest for bygningen. Dette gjelder bygningens opprinnelige byggesak og har ikke sammenheng med senere endringer utført i leiligheten.

For nærmere avklaring av byggesaksforhold anbefales det å kontakte kommunen eller annen kvalifisert fagperson.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke tiltak mot radon i bygget. Det gir usikkerhet om radonnivået. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1969

**Kommentar**

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Boligen er nylig renovert med høy standard

**Vedlikehold**
Normal vedlikehold påregnes. Noen vinduer bør oppgraderes.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Kjøkken er flyttet inn i stue, og nytt soverom er etablert. Bad er totalrenovert, og øvrige overflater er pusset opp. |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer med varierende alder. Vinduene fremstår hovedsakelig som toppsvingvinduer med isolerglass fra Natre, opplyst og registrert byttet i perioden 2016–2025.

Stue har ett eldre fastkarmvindu med ukjent alder. Ett vindu fra Natre i bod er oppgradert i 2025, mens resterende mindre vinder i bod av ukjent eldre alder.

Minst halvparten av de åpningsbare vinduene er kontrollert som stikkprøve. Det er sett etter punkterte glass ut fra vær- og lysforhold på befaringsdagen, og avvik som ikke var synlige kan forekomme.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er eldre vinduer i bod og ett eldre fastkarmvindu i stue. Vinduene har usikker alder, men det antas over 35 år som gir usikker fremtidig funksjon.

• Det er ett sprukket glass i bodvindu. Årsaken til sprekken kan ikke konstateres på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vinduer har økt risiko for redusert tetthet, varmetap, punktering av isolerglass og funksjonssvekkelser over tid. Det anbefales å planlegge utskifting.

• Sprukket glass gir redusert funksjon og kan gi økt risiko for videre sprekkutvikling. Det anbefales å bytte skadet vindu.





### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har malt ytterdør fra Br. Johanssons, 2024.

Balkongdør fra soverom til terrasse er fra Natre, 2024, med 2-lags isolerglass.

Balkongdør fra stue til terrasse er fra Finestra, 2019, med 2-lags isolerglass.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon er vurdert slik forholdene var på befaringstidspunktet. Justering av dører over tid må påregnes uavhengig av om det er registrert avvik. Tetthet er vurdert ut fra værforholdene på befaringsdagen. Avvik kan derfor vise seg ved andre temperatur- eller værforhold.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Boligen har sørvendt terrasse på terreng med adkomst fra stue og soverom. Overflaten er utført i treverk. Konstruksjonen ligger lavt med trappetrinn til terrenget

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvoverflatene består hovedsakelig av 1-stavs herdet tregulv fra Bjelin, med elektrisk varmefolie. Entré har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvoverflatene fremstår i hovedsak med moderne standard og normal slitasje sett i forhold til alder.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Boligen har hovedsakelig malte plater på vegger og i himlinger. Himling har spotter på kjøkken, soverom og i entré.

Vegg- og himlingsflater fremstår i hovedsak med moderne standard og normal slitasje sett i forhold til alder.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Eier opplyser at etasjeskilleren nedover er utført i porebetong, mens etasjeskilleren oppover er av trebjelkelag.

Høydeforskjell på gulvet ved stikkprøve er målt til ca. 4 mm. Høydeforskjell opp til 15 mm anses ikke som avvik.

**Årstall:** 1969 **Kilde:** Eier

### Radon

**Beskrivelse**

I henhold til NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger boligen i et aktsomhetsområdet med lav radonaktivitet. Det tas forbehold om at NGU sine kart kan være feil.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak for boligen.

Eier opplyser om at det ikke er foretatt radonprøver i hans eie.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tiltak mot radon i bygget. Det gir usikkerhet om radonnivået.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke et krav, med mindre man leier ut. Men det anbefales generelt å ta en radonprøve og eventuelle tiltak avhengig av prøveresultat.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har vedovn i stue/kjøkken fra 2004. Eier opplyser at pipe er utført som Leca-pipe med stålrør innvendig. Pipevangene er ikke synlige.

Eier opplyser om at det ikke er utført tilsyn av brannvesenet i løpet av de siste 5 årene. Takstingeniør har derfor gjort en enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler av pipe og ildsted, uten funksjonstesting.

Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier fare for liv og helse eller behov for ytterligere kontroller. Kommunalt tilsyn gjennomføres normalt etter kommunens egne rutiner, men særskilt kontroll kan bestilles ved ønske om nærmere vurdering hvis ønskelig.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører fra Harmonia. Dørene har sølvfargede håndtak og beslag.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at sameiet har iverksatt forebyggende tiltak mot rotter. Eier opplyser videre at det ikke er observert rotter i egen seksjon.

Takstingeniør har ikke observert synlige tegn etter rotter eller andre skadedyr på tilgjengelige områder i boligen.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppgradert i perioden hvor teknisk forskrift 2017 var gjeldende byggeforskrift.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Membran er dokumentert i form av produktbeskrivelse og kontrollerklæringer fra firma.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagte og malte vegger. Himlingen er malt med innfelte spotter.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har jevnt fall mot sluk, med ekstra fall i dusjsonen.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er observert synlig tettesjikt ved sluk. Våtrommet har linjesluk fra Purus i plast og stål. Høydeforskjellen fra topp slukrist til membran ved dørterskel er målt til ca. 65 mm.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har servantskap med skålservant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har mekanisk avtrekk. Tilluft skjer via spalte under dør.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført fra baksiden av dusjens våtsone.

Det ble målt 8,2 % vektprosent fukt i treverket, som regnes som normal fuktighet for treverk.

Treverk regnes normalt som tørt under 15 %, forhøyet mellom 15 og 20 %, og kritisk fuktig med høy risiko for biologiske skader fra 20 %.

Kontrollen er gjort som stikkprøve og kan dermed ikke utelukke avvik andre steder i konstruksjonen.



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Eier opplyser om at kjøkkeninnredning er fra Epoq. Det er glatte fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkenet har kjøl/frys, nedfelt vask, stekeovn, mikrobølgeovn med ovnsfunksjon, induksjonstopp med integrert avtrekk ut, lekkasjesikring og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Hvitevarer og tekniske funksjoner er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll på befaringstidspunktet. Det er ikke undersøkt under hvitevarer som kjøleskap eller oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har induksjonstopp med integrert ventilator og avtrekk ut.

Kjøkkenavtrekket er enkelt funksjonstestet med kjøkkenpapir ved avtrekkssonen. Testen viste sug i avtrekket. Luftmengde er ikke målt, men avtrekket vurderes skjønnsmessig som tilfredsstillende sett opp mot gjeldende krav ved enkel kontroll på befaringsdagen.

Det anbefales generelt å rengjøre viften etter produsentens anvisninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger i leiligheten er rør-i-rør fra 2024. Fordelerskap er plassert på soverom. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Det er lekkasjevarsler på bad.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør i leiligheten er PVC fra 2024. Øvrige deler av bygget har eldre soilrør opplyser eier.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i fasaden. Eier opplyser at systemet jevnt over fungerer tilfredsstillende.

Takstingeniør ser ikke tegn til utilstrekkelig luftgjennomstrømning på befaringsdagen. Luftmengder er ikke målt.

Naturlig ventilasjon er væravhengig og vil ha redusert effekt i sommerhalvåret når temperaturforskjellen mellom ute- og inneluft er liten. Dette er en iboende egenskap ved metoden og ikke en byggeteknisk mangel.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder er Høiax, ca. 200 liter, plassert under kjøkkenbenk. Berederen står på gulv, på fat som fanger opp eventuelle drypplekkasjer fra sikkerhetsventilen.

Sikkerhetsventil er tilgjengelig for inspeksjon, lekkasjestopper er montert, og avløp fra sikkerhetsventil er etablert.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### 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**

Boligen har automatsikringer og skjult elektrisk anlegg. Det foreligger samsvarserklæring for anlegget.

Det er ikke opplyst om tilsyn fra det lokale eltilsynet de siste 5 årene. Det gjøres derfor en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at sikringer ikke ofte løses ut, og at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget.

Takstingeniør har kontrollert at støpsel til varmtvannsbereder ikke er brunsvidd, at det ikke er synlige termiske skader på kabler eller elektrisk utstyr, og at det ikke er synlige løse kabler eller løst elektrisk utstyr. Sikringsskapet har kursfortegnelse som stemmer med antall sikringer.

Den forenklede kontrollen er ment å vurdere om anlegget har behov for kontroll av kvalifisert elektrofagperson. Takstingeniør har ikke funnet tegn til at slik kontroll er nødvendig.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har røykvarsler, håndslukker og vindu fra soverom som rømningsvei.

Det er ikke sett tegn til åpenbare avvik i brannceller på befaringsdagen.

Funksjon på røykvarsler og slukkeutstyr er ikke testet av takstingeniør. Uavhengig av manglende funn av avvik anbefales det generelt at kjøper sørger for at batterier er byttet og at slukkeutstyr er godkjent for bruk før det overnattes i ny bolig.

## 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

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tiltak mot radon i bygget. Det gir usikkerhet om radonnivået.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke et krav, med mindre man leier ut. Men det anbefales generelt å ta en radonprøve og eventuelle tiltak avhengig av prøveresultat.

# 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

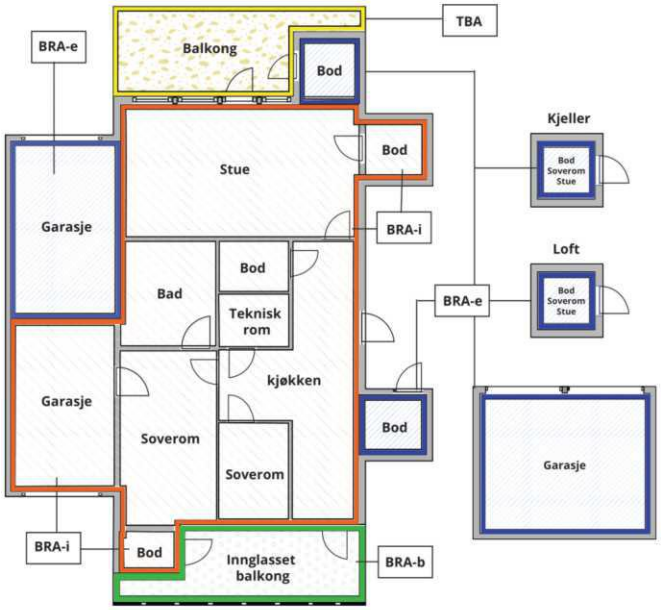
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 56 | | | 56 | 31 |
| **SUM** | **56** | | | | **31** |
| **SUM BRA** | **56** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, bod, stue/kjøkken, bad, soverom | | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler og er basert på NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av målemetode, bygningens geometri og avrunding til hele kvadratmeter i rapporten. Dersom areal er av særlig betydning for kjøper, anbefales det å foreta egen kontrollmåling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens planløsning avviker noe fra tegningene. Oppholdsrom er flyttet, bad er oppgradert, og terrassen fremstår større enn vist på tegningene. Endringene vurderes ikke som søknadspliktige tiltak siden berørte deler er begge godkjent som oppholdsrom.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest for bygningen. Dette gjelder bygningens opprinnelige byggesak og har ikke sammenheng med senere endringer utført i leiligheten.

For nærmere avklaring av byggesaksforhold anbefales det å kontakte kommunen eller annen kvalifisert fagperson.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Modernisering av boligen i 2024. Kjøkken og soverom har byttet plass, og nytt bad er etablert. Eier opplyser om at det er gjort både i egenregi og av fagpersonell. Det foreligger dokumentasjon på membran og EL-arbeider.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.9.2026 | Harald Brobakk | Takstingeniør |
| | Bergström Clara E Ekblom | Kunde |
| | Morten Jørgensen | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3212 NESODDEN | 2 | 1068 | | 108 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Faret 8

**Hjemmelshaver**

Ekblom Bergström Clara Emilia, Jørgensen Morten Kopperud

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Nesoddtangen i et etablert boligområde med omkringliggende boligbebyggelse. Området har nærhet til lokale servicetilbud, kollektivtilbud og friluftsområder på Nesodden.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra Faret. Eventuelle privatrettslige forhold knyttet til veirett og vedlikeholdsansvar er ikke nærmere undersøkt av takstingeniør.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann. Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av vannforsyningens kapasitet eller tekniske tilstand utover synlige og opplyste forhold.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp. Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av avløpsanleggets kapasitet eller tekniske tilstand utover synlige og opplyste forhold.

**Regulering**

Reguleringsforhold er ikke nærmere vurdert utover mottatt og offentlig tilgjengelig informasjon. Det er ikke gjort særskilt vurdering av utnyttelse, byggemuligheter eller øvrige planmessige forhold.

**Om tomten**

Felles tomt for eierseksjonssameiet. Tomten er opparbeidet med adkomst, bebyggelse og felles utearealer. Seksjonen har terrasse på terreng på terreng med adkomst fra stue og soverom. Tomteforhold er ikke nærmere vurdert utover synlige og opplyste forhold.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke foretatt særskilt juridisk kontroll av tinglyste eller andre privatrettslige forhold utover mottatt dokumentasjon og normale opplysninger for oppdraget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 08.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.09.2026 | |
| 2 | 10.09.2026 | |
| 3 | 10.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Installasjoner, maskiner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet

# Forutsetninger

utover enkel visuell kontroll. Kjøper anbefales å innhente opplysninger fra selger og eventuelt teste eller få utstyret kontrollert av fagkyndig.

Bilder i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle registrerte forhold eller avvik.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Park | Oppdragsnr. | 6260457 |
| Addresse | Faret 8 | | |
| Postnr. | 1456 | Sted | NESODDTANGEN |
| Selgers navn | Morten Kopperud Jørgensen | | |
| Selgers navn | Clara E Ekblom Bergström | | |

### 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?**

Desember 2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Mars 2024

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If - gjennom sameiet

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

VVS, Elektro, støp og membran

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Snekkerarbeid, flislegging og malerarbeid. Eier har selv utført dette, har ikke fagbrev.

**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:**

Fakturaer vedrørende vvsSamsvarserklæring elektroDokumentasjon av våtrom (materiale, bilder, beskrivelse)

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ja. Mapei sitt våtromssystem med smøremembran.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt Purus line sluk. Nye avløp i hele baderommet.

**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:**

Ja. Komplett ny installasjon på baderommet med varmekabel, belysning, stikk og avtrekksvifte.

**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 elektriker

Initialer selger:
M K
C E

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:**

Totalrenovering av bad og kjøkken med nye avløpsrør frem til kjeller der avløpsrør går ned i grunn. Nye rør i rør med fordelerskap.

**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:**

faktura rørlegger(Se tidligere lastet opp dokumentasjon på våtrom)

**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

## Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er lecapipe med rør. Den er kledd igjen med flislim og gips på tre av sidene.

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Øst fasade har noen kledningsbord som har begynt å sprekke opp. Det er malt sommer 2026.

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Ny terrasse/platting. Satt inn vindu i stue, bod og soverom. Malt deler av fasade.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Eier har selv utført arbeidet,

## 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

**Beskrivelse:**

Det er ikke målt fukt i grund/vegger men observert en liten vannansamling på fjellet 2023 ved siste tilstandsrapport.

**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

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

Initialer selger:
M K
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele leilighetens elektriske anlegg er rehabilitert og oppgradert til ny standard.

**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:**

Lovpålagt dokumentasjon av arbeidet og det elektriske anlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk avtrekksvifte på baderom.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Lufteluker og avtrekk ut fra ventilator i platetopp.

**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:**

Se tidligere vedlagt dokument ved elektrisk anlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

Skaderapport i forbindelse med vannskade. Vannlekkasje fra bad i leiligheten over.

**Er forholdet utbedret?**

Forholdet og skadene er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Eier står alene om ansvar for skifte av egne vinduer og terrasse. Resterende er fellesansvar.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er ikke vedtatt noe, men styret ser på vedlikeholdsmuligheter rundt VA anlegget. Dette vill eventuelt bli tatt opp på årsmøte for avstemmes hvis det blir aktuelt.

**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

**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

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.09.2026

Signert av *Morten Kopperud Jørgensen*

Signert av *Clara E Ekblom Bergström*

Initialer selger:
M K
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Faret 8

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nesoddtangen skole (1-7 kl.)<br>576 elever, 26 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.)<br>299 elever, 25 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Berger skole (1-7 kl.)<br>375 elever, 17 klasser | 4 min<br>2.8 km |
| Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>282 elever, 22 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Nesodden videregående skole<br>750 elever | 5 min<br>2.7 km |
| Frogn videregående skole<br>426 elever | 25 min<br>20.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Oksval<br>Linje 560, 560N, 561, 565E | 3 min<br>0.3 km |
| Ås stasjon<br>Linje RE20, R21, R23x | 34 min<br>29.5 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Oksval barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år...<br>68 barn | 7 min<br>0.7 km |
| Blåbærstien barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 9 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Tangen | 9 min |
| Kiwi Flaskebekk | 17 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

| | |
|---|---|
| Nesoddtangen skole ballbinge | 7 min |
| Tangenåsen ungdomsskole | 7 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

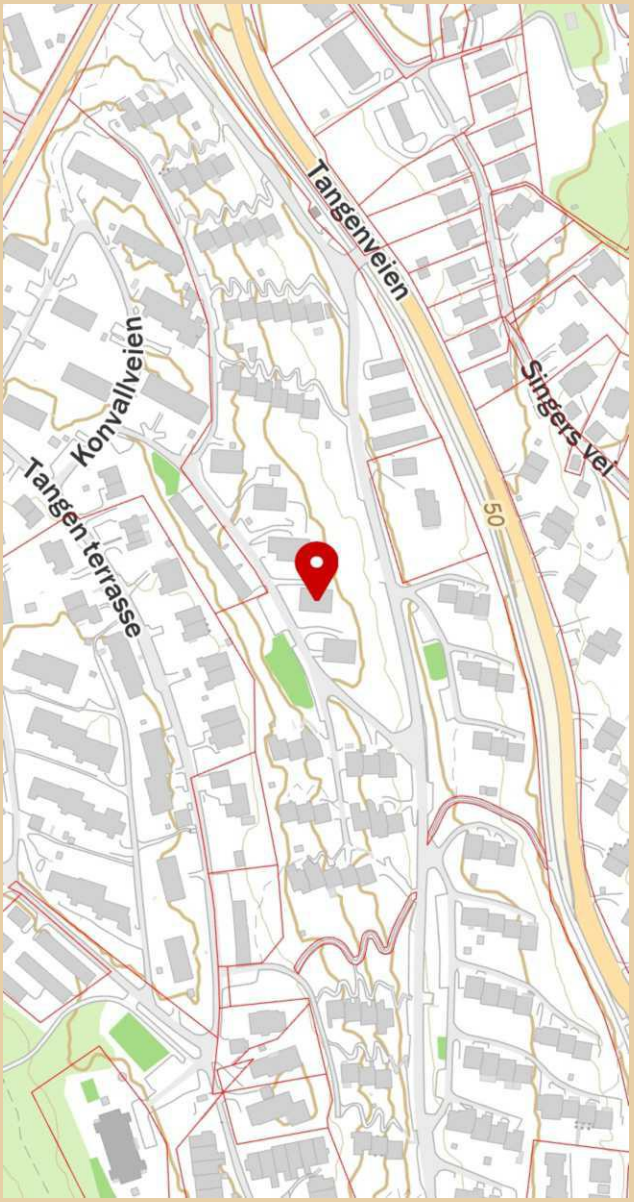
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Faret 8, 1456 NESODDTANGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**28.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-340466** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**149406603** |
| Gårdsnummer<br>**2** | Bruksnummer<br>**1068** |
| Seksjonsnummer<br>**108** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1968** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**130,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**115,6 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**199,31** |

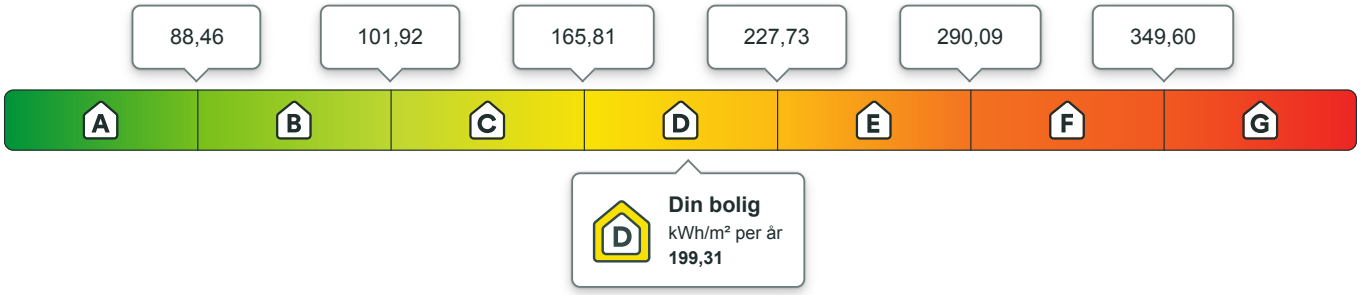
# Faret 8, 1456 NESODDTANGEN

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **24 438,11** | **200,66** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Faret 8, 1456 NESODDTANGEN

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Faret 8, 1456 NESODDTANGEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 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: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

**Park Eiendomsmegling AS**
E-post: teoline.jakobsen@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Oksval II Sameie**

**Megleropplysninger** 25.08.2026
Vi viser til forespørsel av 25.08.26

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Oksval II Sameie |
| **Organisasjonsnr:** | 977 077 176 |
| **Gnr./bnr:** | 2 / 1068 |
| **Eier(e):** | Clara Emilia Ekblom Bergström / Morten Kopperud Jørgensen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 108 |
| **Adresse:** | Faret 8, 1456 Nesoddtangen |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/oksval2/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/secure/styreportal/24950/hjemmeside/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | If Skadeforsikring, avtalenr. SP587404.13.1 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |

**Informasjon om lån:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 1.021,- pr. md. |
| Kabel-TV/Internett | kr 894,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 1.915,- pr. md. |

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 24 920 | kr 1 220 |

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

## Oksval II Sameie
## 23. april 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

# FYSISK OG DIGITALT FORMØTE MED ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved digitalt formøte (høring), med etterfølgende skriftlig avstemming.
Styret ønsker deg velkommen til formøtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Informasjon om hvordan du deltar i formøte finner du lenger ned i innkallingen.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

## HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil det gjennomføres et formøte. Tidspunktet for formøte (høringen) finner du lenger ned i innkallingen.

## HVORDAN STEMMER DU?

Når formøte er gjennomført vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

### Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

### Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

## KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 17.04.26

Årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Oksval II Sameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

**Dato for formøte:** 23.04.2026
**Tidspunkt:** 18.00

**Trykk her for å delta på formøte**

**Åpent for skriftlig avstemming:** 24.04.2026 kl. 12.00 til og med 01.05.2026 kl. 23.30

**Trykk her for å avgi din stemme**

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. ØVRE LEKEPLASS (FARET)
7. VEDTEKTSENDRING
8. SENKE FELLESKOSTNADER

# 1. KONSTITUERING

**1.1 Valg av møteleder**
Som møteleder foreslås Marthe Engebretsen

**1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører foreslås Marthe Engebretsen.
Som protokollvitne foreslås Martin Seglen Baadshaug.

**1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet**
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

**1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Martin Seglen Baadshaug | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Clara Ekblom Bergström | På valg: | 2027 |
| Styremedlem | Sven Antonsen | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Trine Sjøberg Hægh | På valg: | 2027 |
| Styremedlem | Linn Lenschow | På valg: | 2026 |
| Varamedlem | Hild Marte Bjørnsen | På valg: | 2026 |
| Varamedlem | Mathias Bolt Lesniak | På valg: | 2026 |

## Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: www.oksval2.no

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## Forretningsfører

Navn: Solibo AS

## Revisor

Navn: BDO AS

## Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP587404.13.1 (2314)

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vi har blant annet gjort alt forarbeidet med befaringer, gjennomgang av løsninger og tilbud for ny renovasjonsløsning. Vi har bestemt at restavfallsdunkene vil bli delt i to, hvor en del vil være forbeholdt matavfall og den andre delen fortsatt restavfall.

Vi har også fortsatt arbeidet med å finne aktuelle leverandører av diverse vedlikeholdsarbeid for sameiet. En stor del av dette har vært å sluttføre avtalen med Norva etter at de ikke har klart å levere på avtalen. Det har derimot levnet en stor oppgave i å finne noen nye som kan gjøre arbeidet.

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

### Oksval II Sameie

Orgnr: 977 077 176

---

### Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **4 231 060** | **3 425 751** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 431 009 | 805 308 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **431 009** | **805 308** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **4 662 068** | **4 231 060** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 4 901 976 | 4 501 969 |
| Kortsiktig gjeld | 239 908 | 270 909 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **4 662 068** | **4 231 060** |

# Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | **2** | 3 582 798 | 2 871 824 | 3 741 400 | 3 596 700 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 582 798** | **2 871 824** | **3 741 400** | **3 596 700** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | **3** | 42 300 | 25 380 | 31 640 | 42 300 |
| Styrehonorar | **4** | 300 000 | 180 000 | 226 000 | 300 000 |
| Forsikring | | 867 914 | 613 378 | 771 000 | 988 900 |
| Forretningsførsel | **5** | 140 424 | 161 257 | 152 500 | 156 900 |
| Revisjon | | 0 | 10 560 | 11 000 | 16 000 |
| Energi/fyring | | 2 092 | 1 423 | 3 000 | 2 700 |
| Kabel-TV/internett | | 663 084 | 667 491 | 685 000 | 693 600 |
| Vedlikehold | **6** | 720 948 | 499 388 | 1 500 750 | 400 000 |
| Andre driftskostnader | **7** | 561 954 | 48 995 | 48 950 | 290 550 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **3 298 716** | **2 207 870** | **3 429 840** | **2 890 950** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **284 082** | **663 954** | **311 560** | **705 750** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | | 147 835 | 141 355 | 20 000 | 0 |
| Finanskostnader | | 908 | 0 | 0 | 0 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **-146 927** | **-141 355** | **-20 000** | **0** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **431 009** | **805 308** | **331 560** | **705 750** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | **8** | 431 009 | 805 308 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **431 009** | **805 308** | | |



✔ Signert 21-03-2026 16:05:22 UTC

# Balanse 2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygningsmessig anlegg | | 1 190 985 | 1 190 985 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 190 985** | **1 190 985** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 56 400 | 11 202 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **9** | 439 615 | 359 447 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 5 185 |
| Bankinnskudd | | 4 405 961 | 4 126 135 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 901 976** | **4 501 969** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 092 961** | **5 692 954** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | **8** | 5 853 053 | 5 422 045 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **5 853 053** | **5 422 045** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 239 908 | 258 344 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 12 565 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **239 908** | **270 909** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 092 961** | **5 692 954** |



✔ Signert 21-03-2026 16:05:22 UTC

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2025 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 2 697 171 |
| Tilleggsytelse | 889 947 |
| Refusjon | -4 320 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **3 582 798** |

## NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 42 300.

## NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 300 000.

## NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

| | |
|---|---|
| Forretningsførsel fra Solibo 01.03.2025 - 31.12.2025 | 112 500 |
| Forretningsførsel Usbl fra 01.01.2025 - 28.02.2025 | 27 924 |
| **Sum forretningsførsel** | **140 424** |

## NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold bygninger | 277 414 |
| Vedlikehold VVS | 182 938 |
| Vedlikehold elektro | 2 795 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 246 648 |
| Diverse vedlikeholdskostnader | 11 154 |
| **Sum vedlikehold** | **720 948** |

**Kostnader knyttet til etablering av lekeplass er finansiert gjennom tilskudd fra kommunen. Tilskuddet utbetales i 2026**

## NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Lokalleie | 2 712 |
| Renovasjon | 182 425 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 15 961 |
| Snøbrøyting/gressklipping | 49 738 |
| Annen leiekostnad | 1 050 |
| Inventar | 55 625 |
| Programvare/lisenser | 3 750 |
| Egenandeler forsikring | 12 000 |
| Kostnader dugnad | 11 531 |
| Juridisk bistand | 850 |
| Annen fremmed tjeneste | 194 195 |
| Parkeringsplasser | 3 150 |
| Styremøter | 18 556 |
| Generalforsamling/årsmøte | 129 |
| Øredifferanser | -2 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 10 284 |
| **Sum andre driftskostnader** | **561 954** |



✔ Signert 21-03-2026 16:05:22 UTC

## NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | 5 422 045 |
| Overført til/fra egenkapital | 431 009 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **5 853 053** |

## NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 236 344 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 165 771 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 37 500 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **439 615** |

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøte i Oksval II Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oksval II Sameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2025<br>• Resultatregnskap 2025<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og<br>• Gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Oksval II Sameie har valgt å balanseføre verdien av nedgravde søppelkasser i sitt regnskap. I eierseksjonssameier er det seksjonseierne som eier hele eiendommen, inklusive tomt og bygg. Det er ikke grunnlag for sameiet for å balanseføre denne verdien, da den tilfaller seksjonseierne og ikke sameiet selv. Nedskriving av verdien ville ha redusert årsoverskuddet og egenkapitalen med henholdsvis kr 1 190 985.

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 selskapet 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 med forbehold.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Penneo Dokumentnøkkel: Z3VR7-S1GZ6-6JKO5-RKC82-0FRC7-HN56Y

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

## 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z3VR7-S1GZ6-6JKO5-RKC82-0FRC7-HN56Y

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."*

**Fredrik A B Thorsteinsen**
**Partner**
*På vegne av: BDO AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-14 15:00:03 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: Z3VR7-S1GZ6-6JKO5-RKC82-0FRC7-HN56Y*

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.

**Forslag til vedtak:**
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på

kr. 300 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

# 5. VALG AV TILLITSVALGTE

## 5.1 Valg av styreleder

Sameiet har sårt behov for vedlikehold på flere fronter, herunder adkomststier, rør og trapper. Det er svært vanskelig å få tak i pålitelige håndverkere som ønsker oppdrag, og det krever mye oppfølging og tidsbruk i årene som kommer.

Vedtektene i sameiet ble endret i fjor slik at vi nå kan ansette en ekstern styreleder.

Forhåpentligvis vil riktig kandidat kunne både finne riktig aktører, og følge opp disse slik at jobbene blir gjort.

Kandidaten er Susanne Slaatsveen og honoraret er på 20 000,- månedlig. Honoraret gjelder for kommende styreperiode (2026-2027).

Vedlegg til innkallingen:
Avtale om oppdrag som ekstern styreleder – 2026-2027

### 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Cecilie Maske stiller til valg som styremedlem for 2 år
Hild Marte Bjørnsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Sandra Sandbye stiller til valg som styremedlem for 1 år
Geir Braaten Rostad stiller til valg som styremedlem for 1 år

### 5.4 Valg av valgkomité

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

## 6. ØVRE LEKEPLASS (FARET)

### Forslagstiller:

Styret

### Saksfremstilling:

Lekeplassen i Faret (rett over veien for Faret 10) er i svært dårlig forfatning, og blir også minst brukt av sameiets tre lekeplasser. Det vil være svært dyrt for sameiet å holde alle tre lekeplassene godt vedlikeholdt og til enhver tid oppdatert til akseptabel standard fremover.

Det foreslås derfor at man tar vekk de lekeapparatene som står der nå; klatrestativet, hesten og husken – og utvider parkeringsplassen som er der. Det åpner rom også større rom for elbillader-stasjoner i sameiet.

Et godt andre alternativ er å bygge videre på grøntarealene der, uten lekeapparater, som kan brukes som et samlingssted for sameiet.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Lekeplassen fjernes, og det lages parkeringsplasser

# 7.VEDTEKTSENDRING

## Forslagstiller:

Styret

## Saksfremstilling:

Det har vært usikkerhet rundt forsikringen til sameiet og ansvaret for egenandelen som skal betales når forsikringen aktiveres.

Det foreslås derfor at rådende rett, om at egenandelen på kr 10 000 dekkes av den enkelte seksjonseier, fastslås i vedtektenes paragraf 4.

## Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling:

Paragraf 4. FELLESUTGIFTER endres ved at følgende setning legges til i mellom første og andre avsnitt:

«*Ved innmeldt og godkjent forsikringssak dekkes egenandelen av den seksjonseier som har meldt inn saken*».

# 8. SENKE FELLESKOSTNADER

## Forslagstiller:

Styret

## Saksfremstilling:

Sameiet gikk med kr 431 009 i pluss i regnskapet i fjor. Samtidig har vi en kapitalbeholdning på ca. kr. 4 660 000. Det er også styrets erfaring at det er svært vanskelig å finne noen som kan gjøre vedlikeholdsarbeid for sameiet.

Det foreslås derfor at fellesutgiftene senkes noe frem til man eventuelt er kommet i gang med vedlikeholdsarbeidet i sameiet – før man da kan heve fellesutgiftene igjen.

## Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Fellesutgiftene senkes med kr 400 000 i året, fordelt på seksjonseierne i henhold til brøken fastslått i vedtektene.

# FULLMAKTSSKJEMA

# ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

_____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
# Oksval II Sameie

| | |
|---|---|
| Møtedato: | torsdag, 23. april 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18.00 |
| Møtested: | Microsoft Teams/Microsoft Forms |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Martin Seglen Baadshaug foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
46 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 47 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 300 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Susanne Slaatsveen stilte til valg som styreleder med et årlig honorar 240 000,- som utbetales månedlig for ett år med 19 stemmer for.

Kathrine Nærum stilte til valg som styreleder med et årlig honorar 240 000,- som utbetales månedlig for ett år med 23 stemmer for.

**Kathrine Nærum** blir valgt som styreleder for ett år med et årlig honorar på 240 000,-.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Cecilie Maske ble valgt som styremedlem for to år med 42 stemmer for.
Hild Marte Bjørnsen ble valgt som styremedlem for to år 43 stemmer for.

### 5.3. Valg av varamedlemmer

Sandra Sandbye ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Geir Braaten Rostad ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

### 5.4. Valg av valgkomité

Steinar Farstad, Mathias Bolt Lesniak og Simon Sandberg ble valgt som valgkomité for ett år.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kathrine Nærum | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Clara Ekblom Bergström | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Trine Sjøberg Hægh | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Cecilie Maske | På valg: 2028 |
| Styremedlem: | Hild Marte Bjørnsen | På valg: 2028 |
| Varamedlem: | Sandra Sandbye | På valg: 2027 |
| Varamedlem: | Geir Braaten Rostad | På valg: 2027 |

## 6. Øvre lekeplass (faret)

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Styrets innstilling og forslag til vedtak krever 2/3 flertall: Lekeplassen fjernes, og det lages parkeringsplasser.

**Benkeforslag fra seksjonseier Henrik Pfeiffer og Silje Ruud:**

Saken utsettes og videre bruk og forvaltning av lekeplassen vurderes videre. Det foreligger det ikke dokumentasjon eller beskrivelser av økonomiske konsekvenser, som er nødvendig for å kunne ta stilling til saken. Å fjerne lekeplassen er ikke gjennomførbart fordi det regulert lekeplass i reguleringsplanen. Alternativet der lekeplassen utvikles som sosial møteplass vurderes videre.

**Vedtak:**
Styrets forslag til vedtak blir ikke vedtatt med 4 stemmer for, 40 stemmer mot og 3 blanke.

Benkeforslaget blir **vedtatt** med 39 stemmer for, 5 stemmer mot og 3 blanke stemmer.

## 7. Vedtektsendring

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Styrets innstilling og forslag til vedtak krever 2/3 flertall:

Paragraf 4. FELLESUTGIFTER endres ved at følgende setning legges til i mellom første og andre avsnitt:
«*Ved innmeldt og godkjent forsikringssak dekkes egenandelen av den seksjonseier som har meldt inn saken*».

**Benkeforslag fra seksjonseier Hild Marte Bjørnsen:**
Saken utredes videre og nytt styre jobber videre med dette.

**Vedtak:**
Styrets forslag til vedtak blir ikke vedtatt med 18 stemmer for, 21 stemmer mot og 8 blanke stemmer.

Benkeforslaget blir **vedtatt** med 26 stemmer for, 12 stemmer mot og 9 blanke stemmer.

## 8. Senke felleskostnader

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Styrets innstilling: Fellesutgiftene senkes med kr 400 000 i året, fordelt på seksjonseierne i henhold til brøken fastslått i vedtektene.

**Vedtak:**
**Ikke vedtatt** med 20 stemmer for og 27 stemmer mot.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Marthe Engebretsen

**Protokollvitne:**

Martin Seglen Baadshaug

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

*05-05-2026 06:04:15 UTC*

**Undertegner**

Dato

Marthe Engebretsen
marthe@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

**OKSVAL II SAMEIE** Norge

*Signert med E-signere*

*04-05-2026 17:31:58 UTC*

**Undertegner**

Dato

Martin Seglen Baadshaug
martin_sb88@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.167.234.3

**VEDTEKTER FOR OKSVAL II SAMEIE**

**Org.nr. 977077176**

1. VEDTATT konstituerende generalforsamling 25.mars 1985
2. REVIDERT på ekstraordinært årsmøte 5.september 1989
3. REVIDERT på ordinært årsmøte 17. april 2002
4. REVIDERT på ordinært årsmøte 30. mars 2009
5. REVIDERT på ordinært årsmøte 15. april 2013
6. REVIDERT på ordinært årsmøte 14.april 2015
7. REVIDERT på ordinært årsmøte 07.april 2016
8. REVIDERT på ordinært årsmøte 17. april 2018
9. REVIDERT på ordinært årsmøte 24. april 2025

## PARAGRAF 1. EIENDOM OG EIERSEKSJONER

Oksval II Sameie består av eiendommen gnr. 2 /bnr.1068, Nesodden kommune.
Den ovenfor nevnte eiendom er i samsvar med oppdelings søknaden delt opp i totalt 113 seksjoner. Hver eierseksjon består av sameiedel i bygninger på eiet grunn og eksklusiv bruksrett til bolig m. v. som angitt i fordelingslisten til oppdelings søknaden.
Sameiet består av totalt 114 boenheter fordelt på følgende antall/typer seksjoner:

- 55 A-seksjoner (4 halvplan)
- 38 B-seksjoner (2 plan)
- 20 C-seksjoner (4-mannsboliger)

Alle bestemmelser som et inntatt i oppdelingssøknad, vedtekter og husordensregler er bindende for seksjonseierne.
Sameiets formål er å forestå drift av sameiets eiendommer, samt å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bointeresser.

## PARAGRAF 2. SEKSJONSEIERNES RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG BRUKSAREALER

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere/beboere. Fellesanleggene må heller ikke nyttes slik at andre seksjonseiere/beboere unødig eller urimelig blir hindret i forutsatt eller avtalt bruk. Husordensreglene fastsetter regler for husdyrhold.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Unnlatelse av å foreta nødvendig vedlikehold er å anse som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet, og kan i ytterste konsekvens føre til salgspålegg og/eller fravikelse, jfr. Lov om eierseksjoner § 38 og 39. Innvendige endringer er tillatt såfremt det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, og nødvendige offentlige tillatelser foreligger.

I A og B seksjonene – dvs. i rekkehusene – er den enkelte seksjonseier på forsvarlig vis også ansvarlig for å besørge og bekoste alt ytre vedlikehold av sin seksjon/bolig. I C-seksjonene – dvs. i firemannsboligene – er seksjonseierne i fellesskap på forsvarlig vis ansvarlig for å besørge og bekoste alt ytre vedlikehold av sin firemannsbolig, herunder innganger og oppganger. I C- seksjonene fordeles kostnadene til ytre vedlikehold mellom seksjonseierne med en ¼ på hver.

Den enkelte seksjonseier er allikevel på egenhånd ansvarlig for blant annet vedlikehold av egne vinduer, dører tilhørende egen seksjon, eventuelle påbygg og uteplasser.

Dersom samarbeidet ikke opprettholdes, og nødvendig vedlikehold blir stanset eller utsatt av en eller flere seksjonseiere, skal seksjonseier i C-seksjoner gjennom uttalelse fra fagperson, bestilt av styret, kunne stille krav til at vedlikeholdet utføres.

Ved forsømt ytre vedlikehold av bygninger kan styret pålegge den enkelte seksjonseier å utføre nødvendig vedlikehold i henhold til retningslinjer for vedlikehold vedtatt på årsmøte eller på bakgrunn av en sakkyndig uttalelse/rapport fra fagperson. Eventuelt sørge for at forsømt vedlikehold blir utført på den enkelte seksjonseiers regning. Ved utbredt forsømt vedlikehold plikter seksjonseiere å gi nødvendig tilgang for å muliggjøre utarbeidelsen av vedlikeholdstiltak.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående søknad til og skriftlig tillatelse fra styret, eventuelt fra årsmøtet jf. Lov om eierseksjoner §49. Byggesaker skal behandles i henhold til retningslinjer fastsatt av årsmøtet.

Bygningsmessige fasadeendringer, utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

**PARAGRAF 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT**
Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensninger som følger av sameieforholdet og jfr. Eierseksjonsloven 2017-06-16-65.

**PARAGRAF 4. FELLESUTGIFTER**
Sameiets fellesutgifter består vanligvis av forvaltningshonorar, forsikringspremie, service på kabelanlegg, styrehonorar og kontingenter, samt diverse vedlikehold av fellesanlegg (sand til strøing, vedlikehold av grøntarealer, adkomststier, trapper, parkeringsplasser, avfallshåndtering og lekeplasser m.m.).

Sameiets kostnader og inntekter fordeles i henhold felleskostnadsnøkkelen.
*Felleskostnadsnøkkelen* er identisk med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk, med mindre annet er avtalt. Forvaltningshonorar, service på kabelanlegg, styrehonorar og evt. Kontingenter fordeles likt pr. bruksenhet.
*Sameiebrøken* er forholdet mellom bruksenhetens leieareal og det totale leieareal. Sameiebrøken er angitt i fordelingslisten til oppdelingssøknaden.

Styret fastsetter ut fra vedtektene omkostningene for den enkelte bruksenhet, og dermed den enkelte seksjonseiers andel av sameiets utgifter.
Den enkelte seksjonseiers andel av utgiftene betales forskuddsvis, og senest den 10. i hver måned.
Ved betaling belastes rente med 12 % p.a.
Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier.

**PARAGRAF 5. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER**
Hver enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sin seksjonseier brød, jfr Lov om eierseksjoner § 30.
Sameiet forbeholder seg retten til å ta pant på kr. 10. 000,- i hver seksjonseierpart til dekning av fellesutgifter. Panteretten, som er uten opptrinnsrett, skal ha prioritet etter 80% av godkjent lånetakst til enhver tid.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Ved vesentlig økonomisk mislighold kan styret fremme salgspålegg overfor seksjonseier, jfr. Lov om eierseksjoner § 39. For øvrig gjelder de alminnelige reglene om tvangssalg. Styret har fullmakt til å la begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art.

Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år – første gang i 1994 – å foreta nødvendig regulering av ovennevnte panteforhold

**PARAGRAF 6. STYRETS ADGANG TIL BRUKSENHETENE**
Styret, eller den det gir fullmakt, skal ha adgang til den enkelte bruksenhet for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne. Det må tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

**PARAGRAF 7. MISLIGHOLD**
Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel fra styret pålegges å flytte og å selge seksjonen. Seksjonseiernes ulike forpliktelser fremgår av vedtekter, husordensregler, vedlikeholdsplan og årsmøtets vedtak. For øvrig vises det til eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

**PARAGRAF 8. FORHOLDSREGER VED NYBYGG ETTER BRANN M.V.**
I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av det totale nybyggingskostnader som svarer til arealet i det nye bygg.

**PRAGRAF 9. ÅRSMØTET**
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

For boligseksjoner har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. Lov om eierseksjoner § 46.

En seksjonseier kan møte ved fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall, jfr. Lov om eierseksjoner § 46, 3. ledd.

**PARAGRAF 10. INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**
Ordinært årsmøte holdes hvert år i løpet av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Styrtes årsrapport med revidert regnskap skal følge innkallingen. Seksjonseieres saker til årsmøtet skal sendes skriftlig eller pr e-post til styret senest 30 dager før årsmøtet avholdes.

For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være formulert i innkallingen.

**PARAGRAF 11. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER**
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krevet det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
Paragraf 10 siste avsnitt gleder tilsvarende.

**PARGRAF 12. OM ÅRSMØTET**
I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre, revisor og valgkomité.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet.
Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst èn av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**PARAGRAF 13. ÅRSMØTETS KOMPETANSE**
Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger av årsmøtet med alminnelig flertall, jfr. Lov om eierseksjoner § 49, 1. ledd.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Salg av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Henvisning jfr. Lov om eierseksjoner § 49, 2.ledd.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krevet enstemmighet, jfr. Lov om eierseksjoner § 51.

**PARAGRAF 14. VALGKOMITÈ**
Valgkomitèen skal bestå av tre medlemmer som skal fremme forslag til årsmøtet vedrørende valg av tillitsvalgte. 1 representant velges fra styret og 2 velges i årsmøtet.

Valgkomitèen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomitèen skjer på første styremøte etter det ordinære årsmøtet.

**PARAGRAF 15. STYRET**
Sameiets styre skal bestå av:
1 styreleder, velges for 1 år
4 medlemmer, velges for 2 år
2 varamedlemmer, velges for 1 år.
Nestleder velges på første styremøte.

**PARAGRAF 16. INNKALLING TIL STYREMØTE**
Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanget det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

**PARAGRAF 17. STYREMØTER**
Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall skal møtet ledes av styrets nestleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**PARAGRAF 18. STYRETS KOMPETANSE**
Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet, jfr Lov om eierseksjoner § 58.

Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, samt gi instruks for dem, fastsette dere lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak av styret treffes med alminnelig flertall. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst tre stemmer for vedtaket, jfr Lov om eierseksjoner § 56.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter vedtektenes § 13, 2. ledd nr. 3, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift.
Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseiere.

**PARAGRAF 19. REGNSKAP OG REVISJON**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av autorisert revisor.
Sameiets styre skal sørge for at sameiets regnskap blir ført etter gjeldende regnskapslov, jfr. Lov om eierseksjoner § 64.
Styret skal sørge for at regnskapet blir revidert av statsautorisert eller registrert revisor, jfr. Lov om eierseksjoner § 65.

**PARAGRAF 20. HABILITETSRELGER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingene eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en betydelig personlig eller økonomisk interesse i.

**PARAGRAF 21. OPPLØSNING AV SAMEIET**
Oppløsning av sameiet krevet tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jfr. Lov om eierseksjoner § 51 punkt b).

**PARAGRAF 22. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER FOR OKSVAL II SAMEIE

1. VEDTATT på ordinært sameiermøte 25. april 1988
2. REVIDERT på ordinært sameiermøte 8. april 2014
3. REVIDERT på ordinært sameiermøte 14. april 2015
4. REVIDERT på ordinært sameiermøte 7. april 2016

## Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Husordensreglene henviser til vedtektene, og endringer kan bare gjøres med vedtak på sameiermøte.

Sameiere/beboere/brukere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold, og kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter bestemmelsene i Lov om Eierseksjoner § 26.

Dersom sameiers/beboers/brukers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller om hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige beboere, regnes dette som mislighold og styret kan kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Lov om eierseksjoner § 27, og sameiets vedtekter § 7.

## Alminnelige ordensregler

Sameierne skal holde rimelig orden i sine hageanlegg, og skal holde fellesarealer i god stand. Felling av trær skal godkjennes av styret.

Det bør være alminnelig ro i seksjonen mellom kl. 23.00 og 07.00. Dette skal ikke være til hinder for at det holdes fester, men naboer bør kontaktes på forhånd dersom det dreier seg om et større arrangement som kan medføre forstyrrelser. Samtidig bør sameiere som av rimelige grunner vil forårsake støy over en viss periode, f.eks. håndverksarbeider, opplyse sine naboer om grunnen til og varigheten av støyen.

På søn- og helligdager tillates ikke bruk av motorsag, kompressor og lignende støyende redskap eller maskiner uten styrets tillatelse.

## Fellesområdene

Parkering av biler må ikke være til hinder for andres adkomst og adkomst for brannbil og ambulanse. På offentlige veier henvises til trafikklovens bestemmelser.

Det er ikke tillatt til å sette fra seg kasserte gjenstander, biler uten skilt, båter i opplag og lignende på sameiets fellesområder.
Det forventes at sameierne deltar på to årlige dugnader, slik at fellesområdene kan holdes i best mulig stand. Hver husstand skal være representert på slike dugnader, så sant ikke sykdom, reisefravær, alder og lignende er til hinder for det.

Virksomhet inne og ute på sameiets område må minst mulig grad forstyrre naboer.

### Avfall

Avfall skal pakkes forsvarlig inn slik at ikke dyr eller fugler kan få tak i det.

Avfallscontainerne er kun til bruk for husholdningsavfall, papp/papir, plast og elektrisk avfall, og er merket for ulik bruk.
Er din nærmeste container full, skal avfallet tas med til nærmeste container med ledig plass. Papp/papir og plast skal komprimeres og legges i egne containere.
Containerne skal aldri fylles mer enn at det går an å lukke lokket.

Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
Det er forbud å sette fra seg søppel eller avfall på utsiden av containerne eller på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer regnes som brudd på husordensreglene.

**Adkomst til boligseksjonene**
Alle sameiere har plikt til å måke og strø utenfor egen bolig. Alle adkomstveier som er beregnet for det, må være tilgjengelige for eventuelle syke- eller branntransporter, også om vinteren. Den mørke årstiden bør sameierne holde utelyset tent for sikrest mulig adkomst.

**Dyrehold**
Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer. Hundeekskrementer skal fjernes fra fellesareal.

Det er båndtvang på sameiets område hele året. Styret kan nekte dyrehold dersom det er til stor sjenanse for naboer.

**Skader**
Bruk av fyrverkeri fra balkong og takterrasse er ikke tillatt og må forøvrig foregå med aktsomhet.
Kullgrill er ikke tillatt på terrasser, kun elektrisk grill eller gassgrill, pga brannfaren. Også her må det utvises aktsomhet.
Mating av store fugler som måker og kråker er ikke tillatt. Måker blir ansett som skadedyr, og mating vil tiltrekke seg andre skadedyr som rotter og grevling. Mating av småfugler bør foregå på en slik måte at andre dyr og fugler ikke får tilgang til maten.

Om skader på sameiets eiendom og fellesareal kan tilbakeføres til en bestemt person, vil denne eller dennes foresatte gjøres økonomisk ansvarlig for skaden. Dette gjelder også der brudd på husordensreglene har ført til økonomiske utgifter for sameiet.

**Styret**
Styret bestemmer selv sin arbeidsform. Alle henvendelser til styret som krever behandling skal leveres skriftlig eller pr. e-post til styret i rimelig tid før hvert møte. Saker som mottas for sent, vil ikke kunne regne med behandling før neste møte.

Styret har ikke ansvaret for nabotvister ut over det som fremgår av vedtekter og husordensregler. For å sikre et best mulig bomiljø, er det ønskelig at alle sameiere påta seg verv ved forespørsel fra styre eller valgkomité.

Utskriftsdato: 25.08.2026

# Nesodden kommune

**Adresse:** Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

**Telefon:** 66 96 43 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3212 | **Gårdsnr.** | 2 | **Bruksnr.** | 1068 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 108 |
| **Adresse** | Faret 8, 1456 NESODDTANGEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Faktisk forbrukt/Vann | 678,30 kr |
| Faktisk forbrukt/Avløp | 547,92 kr |
| Forbruksgebyr Avløp | 266,50 kr |
| Fradrag Avløp | -1 174,10 kr |
| Forbruksgebyr Vann | 292,42 kr |
| Felles renovasjon NK | 3 056,00 kr |
| Tilsynsgebyr Ildsted | 287,00 kr |
| Abonnementsgebyr Avløp/Bolig | 1 964,50 kr |
| Forbruksgebyr Vann | 317,84 kr |
| Fradrag Vann | -1 453,50 kr |
| Abonnementsgebyr Vann/Bolig | 1 537,32 kr |
| Abonnementsgebyr Avløp/Bolig | 1 807,34 kr |
| Forbruksgebyr Avløp | 245,18 kr |
| Feiegebyr per pipe | 287,00 kr |
| Abonnementsgebyr Vann/Bolig | 1 671,00 kr |
| **Sum** | **10 330,72 kr** |

# Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Abonnementsgebyr Vann/Bolig | 15% | 1 | 2984.00 | 1/1 | 0 % | 2 984,00 kr | 2 238,00 kr |
| Abonnementsgebyr Avløp/Bolig | 15% | 1 | 3841.00 | 1/1 | 0 % | 3 841,00 kr | 2 880,75 kr |
| Forbruksgebyr Avløp | 15% | 89 | 34.79 | 1/1 | 0 % | 3 096,09 kr | 2 322,06 kr |
| Forbruksgebyr Vann | 15% | 89 | 46.99 | 1/1 | 0 % | 4 182,02 kr | 3 136,53 kr |
| Tilsynsgebyr Ildsted | 0% | 1 | 216.00 | 1/1 | 0 % | 54,00 kr | 162,00 kr |
| Feiegebyr per pipe | 0% | 1 | 216.00 | 1/1 | 0 % | 54,00 kr | 162,00 kr |
| Felles renovasjon NK | 25% | 1 | 4054.00 | 1/1 | -20 % | 810,80 kr | 2 432,40 kr |
| | | | | | **Sum** | **15 021,91 kr** | **13 333,74 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

# Nesodden kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3212 | **Gårdsnr.** | 2 | **Bruksnr.** | 1068 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 108 |
| **Adresse** | Faret 8, 1456 NESODDTANGEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **58130452** | 247 | 27.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 80 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 2, Bruksnr 1068, Seksjonsnr 108 | **Kommune:** | 3212 | Nesodden |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Faret 8, gatenr 1510 | **Grunnkrets:** | 207 | Oksval |
| (fra bruksenhet) | 1456 Nesoddtangen | **Valgkrets:** | 1 | Nesodden Nord |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 2090403 | Skoklefall |
| | | **Tettsted:** | 541 | Nesoddtangen |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Seksjon 108, Andel 52/10247 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 12.10.1984 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 52/10 247 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 60 001,9 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3212/2/1068 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3212/2/1068/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/26 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/35 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/36 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/42 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/43 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/44 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/49 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/53 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/54 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/55 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/56 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/57 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/58 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/59 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/60 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/61 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/62 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/63 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/64 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/65 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/66 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/67 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/68 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/69 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/70 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/71 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/72 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/73 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/74 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/75 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/76 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/77 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/78 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/79 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/80 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/81 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/82 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/83 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/84 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/85 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/86 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/87 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/88 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/89 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/90 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/91 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/92 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/93 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/94 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/95 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/96 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/97 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/98 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/99 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/100 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/101 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/102 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/103 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/104 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/105 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/106 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/107 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/108 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/109 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/110 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/111 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/112 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/113 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3212/2/1068 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3212/2/1068/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/9 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/17 | 0,0 |

| | | |
|---|---|---|
| Mottaker | 3212/2/1068/0/18 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/19 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/20 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/21 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/22 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/23 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/24 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/25 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/26 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/27 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/28 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/29 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/30 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/31 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/32 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/33 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/34 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/35 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/36 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/37 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/38 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/39 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/40 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/41 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/42 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/43 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/44 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/45 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/46 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/47 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/48 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/49 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/50 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/51 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/52 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/53 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/54 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/55 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/56 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/57 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/58 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/59 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/60 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/61 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/62 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/63 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/64 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/65 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/66 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/67 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/68 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/69 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/70 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/71 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/72 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/73 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/74 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/75 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/76 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/77 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/78 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/79 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/80 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/81 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/82 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/83 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/84 | 0,0 |
| Mottaker | 3212/2/1068/0/85 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/86 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/87 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/88 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/89 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/90 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/91 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/92 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/93 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/94 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/95 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/96 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/97 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/98 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/99 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/100 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/101 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/102 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/103 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/104 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/105 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/106 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/107 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/108 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/109 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/110 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/111 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/112 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/2/1068/0/113 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 12.10.1984 | Avgiver | 3212/2/1068 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3212/2/1068/0/108 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Faret 8 | 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: | 4 |
| Bygningsnr: | 149406603 | | | Antall etasjer: | 2 |

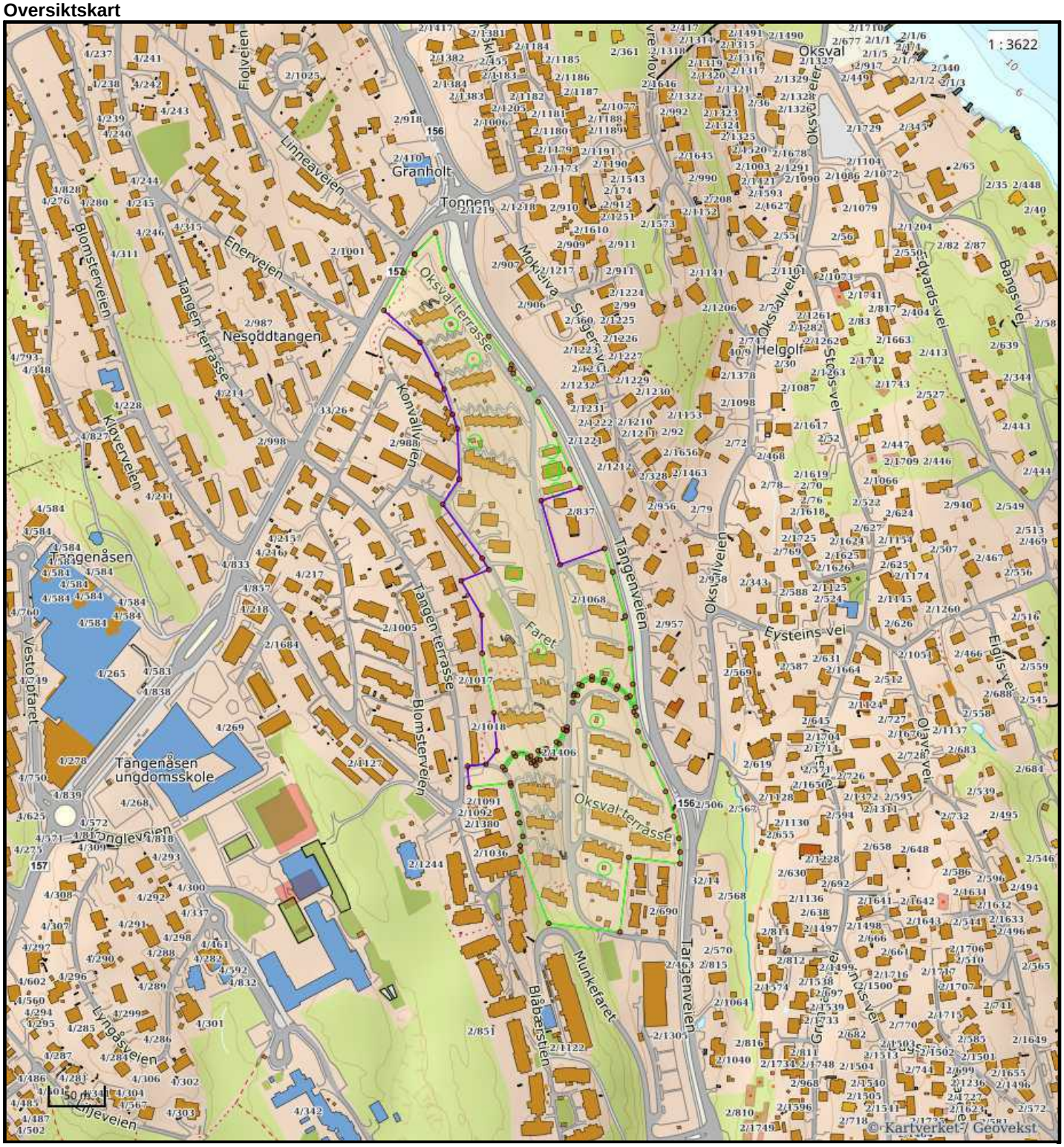
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 2 | | | | | | | | |
| H02 | 2 | | | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

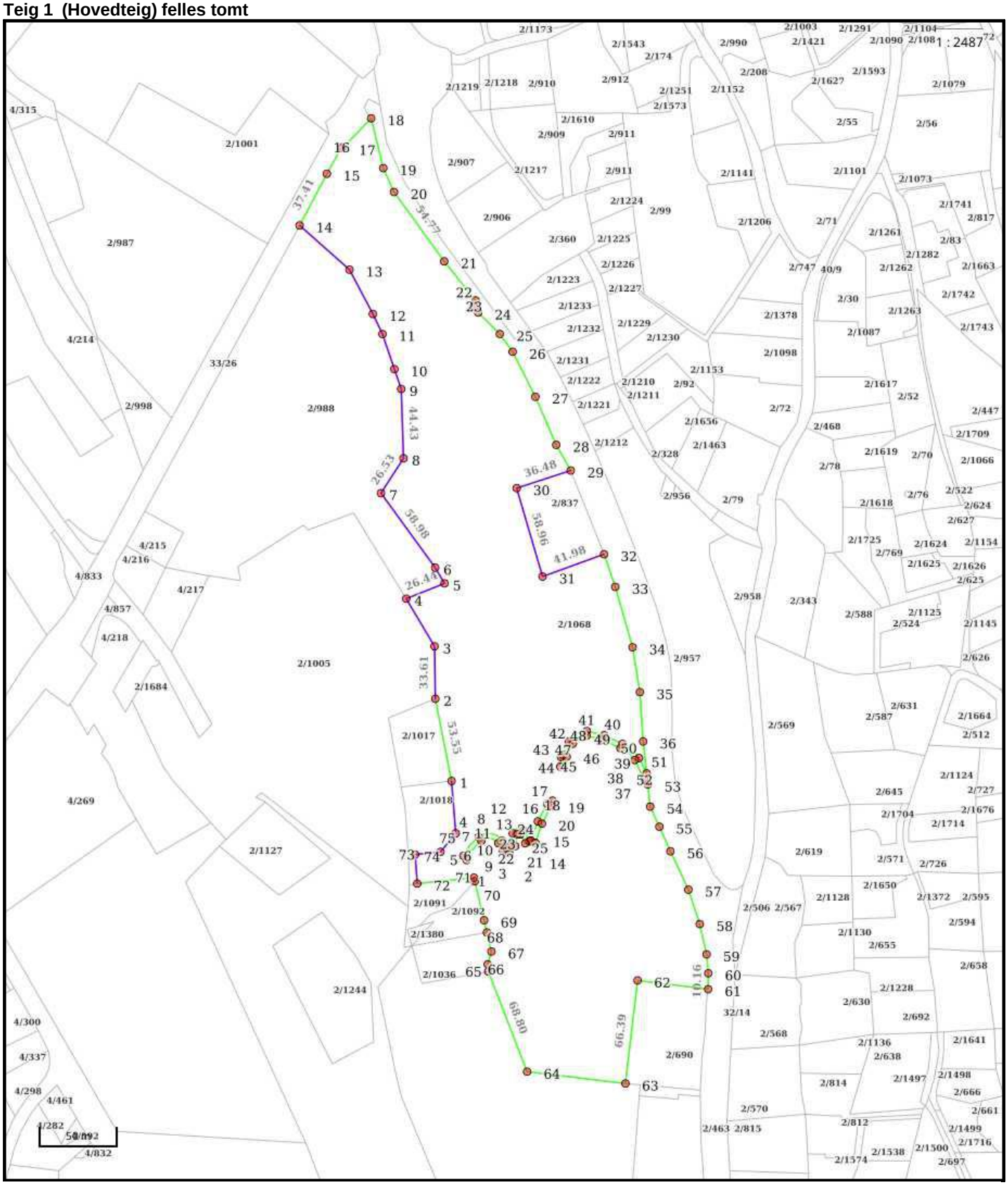
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 60 001,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 636 548,75 | 593 396,30 | 53,55m | Terrengmålt | 10 | | Jordfast stein | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 636 600,13 | 593 381,21 | 33,61m | Terrengmålt | 10 | | Fjell | Nei | Bolt |
| 3 | 6 636 633,56 | 593 377,69 | 35,50m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 636 662,25 | 593 356,79 | 26,44m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 636 674,17 | 593 380,39 | 11,75m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 636 683,72 | 593 373,55 | 58,98m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 636 728,04 | 593 334,64 | 26,53m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 636 751,51 | 593 347,00 | 44,43m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 636 795,60 | 593 341,48 | 13,39m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 636 807,82 | 593 336,01 | 23,64m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 11 | 6 636 829,40 | 593 326,35 | 14,36m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 636 841,74 | 593 319,01 | 32,02m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 13 | 6 636 868,60 | 593 301,58 | 42,73m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 636 893,94 | 593 267,18 | 37,41m | Terrengmålt | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 15 | 6 636 928,46 | 593 281,60 | 19,36m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 16 | 6 636 946,14 | 593 289,49 | 0,75m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 17 | 6 636 945,66 | 593 290,06 | 26,46m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 18 | 6 636 966,32 | 593 306,59 | 32,79m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 19 | 6 636 935,30 | 593 317,22 | 16,84m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 636 920,66 | 593 325,55 | 54,77m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 636 879,39 | 593 361,55 | 32,04m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 636 856,38 | 593 383,85 | 4,02m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 636 852,41 | 593 383,24 | 4,76m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 636 848,74 | 593 386,27 | 19,53m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 636 836,34 | 593 401,36 | 13,94m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 636 825,80 | 593 410,48 | 32,28m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 636 798,45 | 593 427,63 | 33,60m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 636 768,98 | 593 443,76 | 18,88m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 29 | 6 636 753,44 | 593 454,49 | 36,48m | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 30 | 6 636 739,08 | 593 420,95 | 58,96m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 31 | 6 636 684,26 | 593 442,66 | 41,98m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 32 | 6 636 702,09 | 593 480,67 | 22,05m | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 636 681,96 | 593 489,68 | 40,26m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 34 | 6 636 644,41 | 593 504,21 | 29,12m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 636 616,23 | 593 511,53 | 31,60m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 636 585,02 | 593 516,49 | 20,51m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 37 | 6 636 564,91 | 593 520,52 | 10,97m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 38 | 6 636 574,26 | 593 514,78 | 14,25m | Terrengmålt | 10 | -18,99 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 39 | 6 636 582,22 | 593 503,36 | 12,98m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 40 | 6 636 586,72 | 593 491,19 | 11,56m | Terrengmålt | 10 | -31,49 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 41 | 6 636 588,39 | 593 479,82 | 14,30m | Terrengmålt | 10 | -11,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 42 | 6 636 580,60 | 593 468,92 | 9,30m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 43 | 6 636 571,88 | 593 465,70 | 1,70m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 44 | 6 636 570,40 | 593 464,86 | 6,20m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 45 | 6 636 564,20 | 593 465,02 | 7,52m | Terrengmålt | 10 | -31,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 46 | 6 636 570,84 | 593 468,51 | 9,30m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 47 | 6 636 579,56 | 593 471,74 | 10,90m | Terrengmålt | 10 | 8,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 48 | 6 636 585,40 | 593 480,06 | 10,26m | Terrengmålt | 10 | 26,99 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 49 | 6 636 583,90 | 593 490,15 | 12,98m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 50 | 6 636 579,41 | 593 502,33 | 12,25m | Terrengmålt | 10 | 15,99 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 51 | 6 636 572,69 | 593 512,22 | 14,03m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 52 | 6 636 560,73 | 593 519,56 | 3,87m | Terrengmålt | 10 | -3,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 53 | 6 636 557,92 | 593 521,93 | 14,29m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 54 | 6 636 543,91 | 593 524,73 | 14,13m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 55 | 6 636 531,62 | 593 531,71 | 17,27m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 56 | 6 636 516,60 | 593 540,23 | 27,10m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 57 | 6 636 493,22 | 593 553,93 | 23,16m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 58 | 6 636 471,98 | 593 563,17 | 19,95m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 59 | 6 636 453,00 | 593 569,32 | 12,16m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 60 | 6 636 441,04 | 593 571,49 | 10,16m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 61 | 6 636 430,91 | 593 572,27 | 45,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 62 | 6 636 432,36 | 593 526,74 | 66,39m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 63 | 6 636 365,99 | 593 524,92 | 63,48m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 64 | 6 636 367,83 | 593 461,47 | 68,80m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 65 | 6 636 429,42 | 593 430,81 | 4,59m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 66 | 6 636 433,94 | 593 430,04 | 8,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 67 | 6 636 442,35 | 593 431,72 | 12,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 68 | 6 636 454,25 | 593 427,72 | 8,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 69 | 6 636 461,83 | 593 425,17 | 25,63m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 70 | 6 636 486,13 | 593 417,01 | 2,42m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 71 | 6 636 488,42 | 593 416,24 | 36,54m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 72 | 6 636 481,34 | 593 380,39 | 18,66m | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 73 | 6 636 499,75 | 593 377,32 | 16,40m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 74 | 6 636 502,89 | 593 393,42 | 15,39m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 75 | 6 636 515,64 | 593 402,04 | 33,60m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

## Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 636 505,95 | 593 437,36 | 4,82m | Terrengmålt | 10 | 4,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 636 507,62 | 593 433,08 | 5,30m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 636 511,82 | 593 429,84 | 12,38m | Terrengmålt | 10 | -7,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 636 512,36 | 593 418,83 | 15,68m | Terrengmålt | 10 | -28,49 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 636 499,24 | 593 410,60 | 3,42m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 636 501,73 | 593 408,25 | 15,65m | Terrengmålt | 10 | 31,49 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 636 514,62 | 593 416,85 | 17,27m | Terrengmålt | 10 | 10,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 636 513,65 | 593 432,21 | 5,30m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 636 509,45 | 593 435,45 | 3,24m | Terrengmålt | 10 | -2,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 636 511,17 | 593 437,78 | 7,76m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 636 518,89 | 593 438,53 | 8,88m | Terrengmålt | 10 | 4,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 636 521,35 | 593 445,26 | 7,75m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 636 514,88 | 593 449,53 | 1,15m | Terrengmålt | 10 | -2,02 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 636 515,40 | 593 450,54 | 13,03m | Terrengmålt | 10 | 46,49 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 636 527,97 | 593 453,81 | 12,82m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 636 539,80 | 593 458,76 | 4,08m | Terrengmålt | 10 | 4,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 636 541,99 | 593 461,99 | 3,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 636 538,99 | 593 462,07 | 0,64m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 636 538,64 | 593 461,53 | 12,82m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 636 526,82 | 593 456,57 | 13,05m | Terrengmålt | 10 | -43,49 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 636 514,20 | 593 453,43 | 7,54m | Terrengmålt | 10 | 4,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 636 513,23 | 593 447,03 | 6,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 636 518,69 | 593 443,42 | 1,93m | Terrengmålt | 10 | -3,51 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 636 518,61 | 593 441,52 | 7,77m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 636 510,88 | 593 440,77 | 6,23m | Terrengmålt | 10 | 6,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

ambita

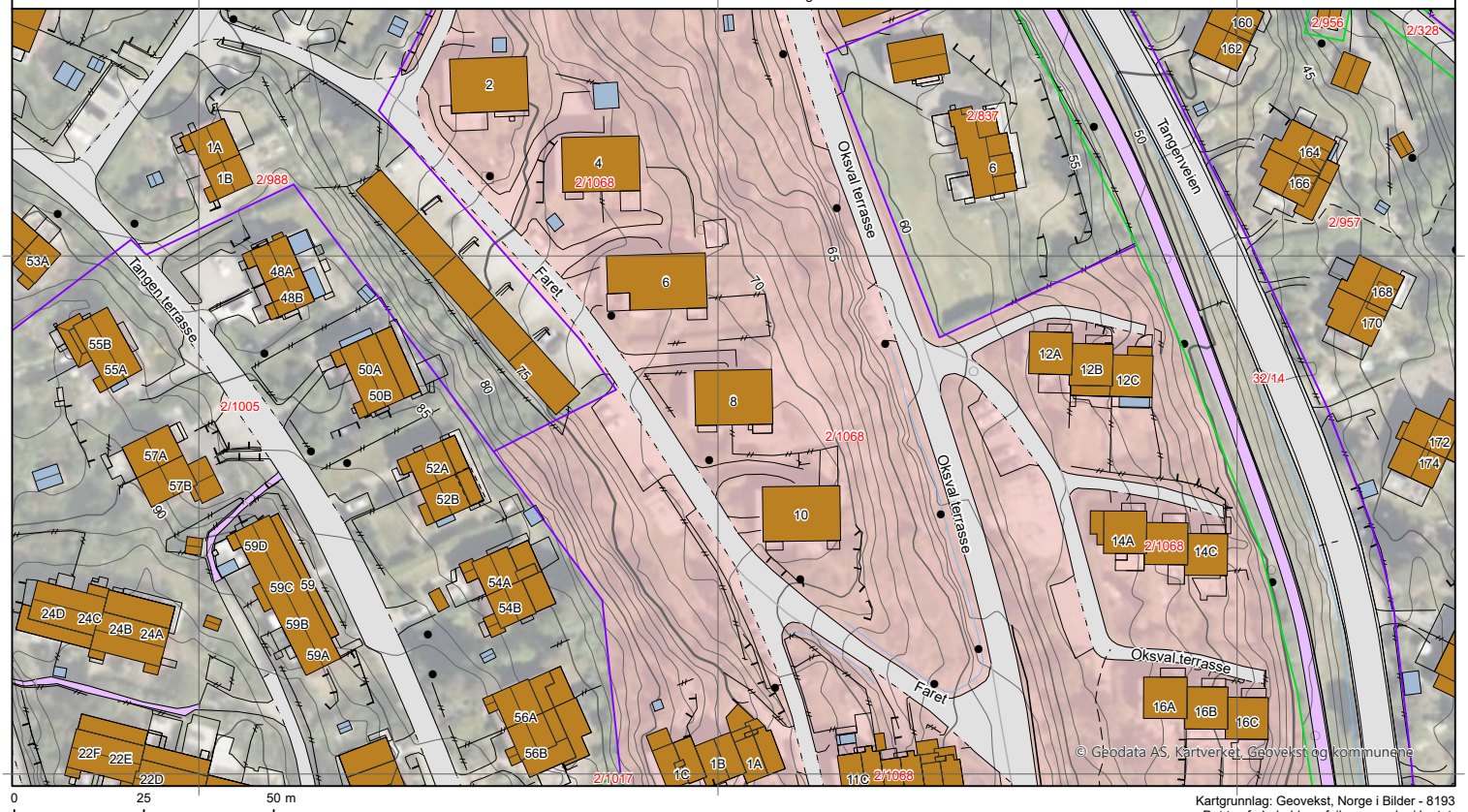
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1068/0/108

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026




0 25 50 m

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

ambita

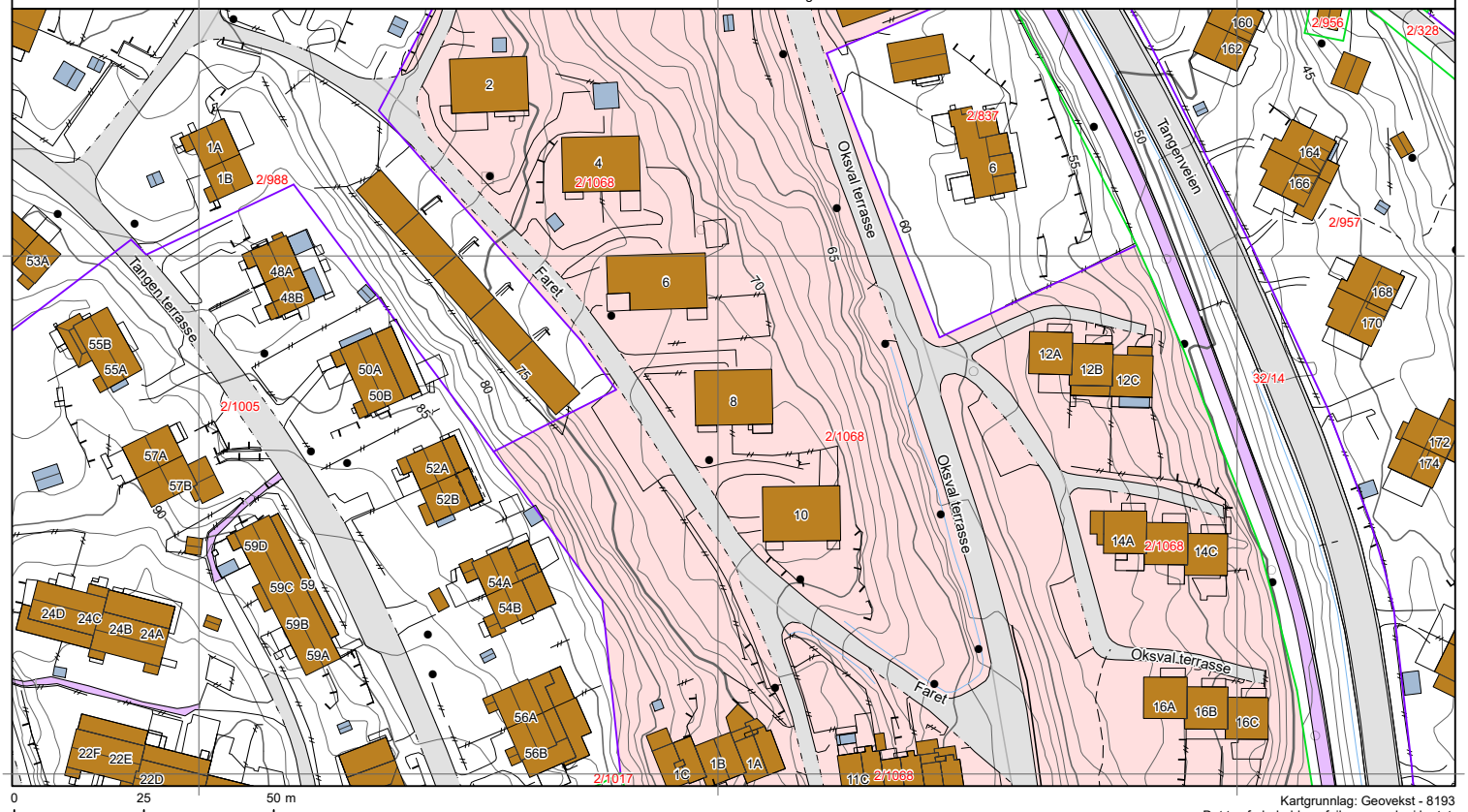
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1068/0/108

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026




0 25 50 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

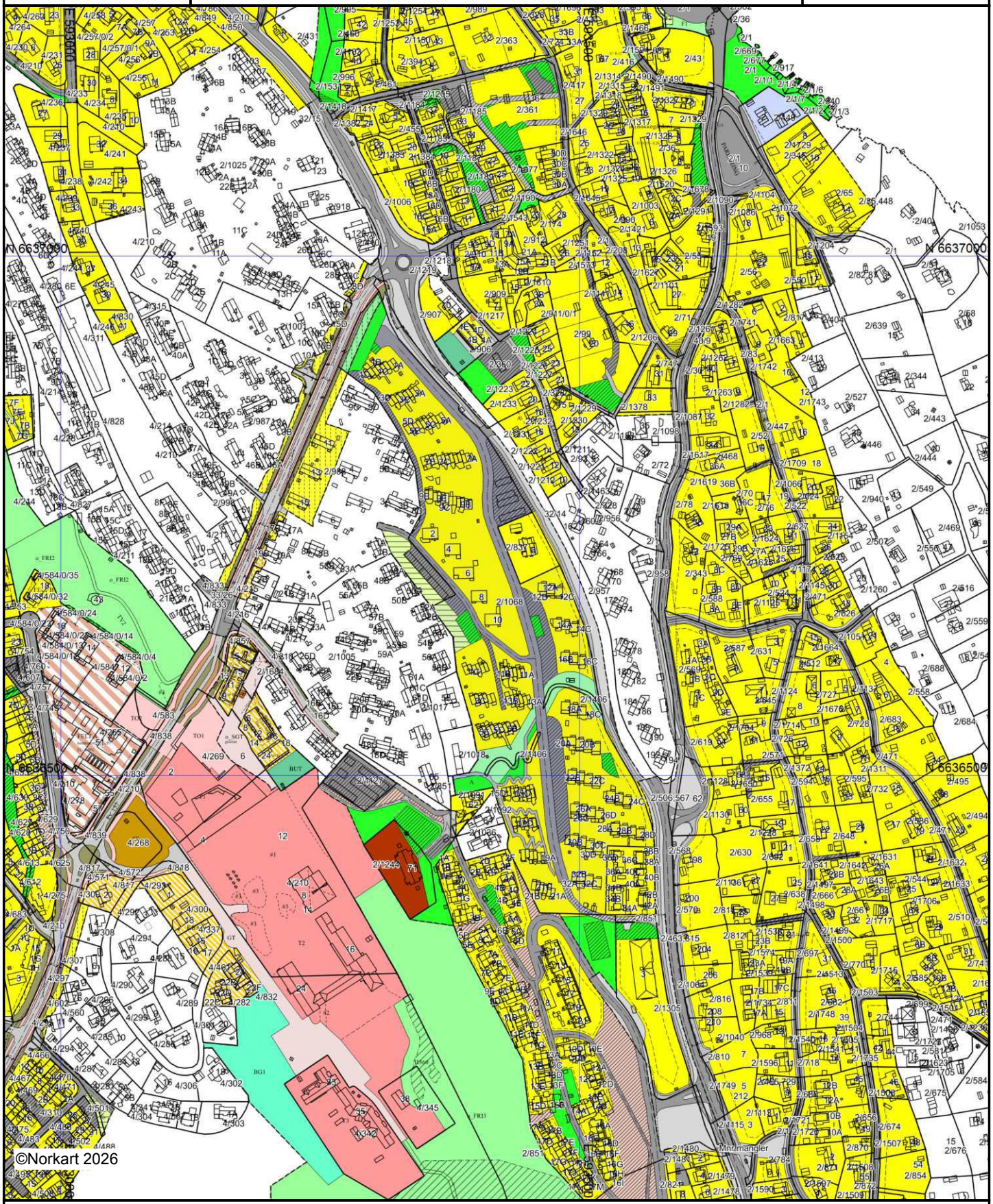
Nesodden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1068/0/108
Adresse: Faret 8
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

## *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for fritidsbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, sykehjem mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Vann- og avløpsanlegg
- Naturvernområde (på land)
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

## *Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hov
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Kollektivholdeplass
- Vann- og avløpsnett
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Naturområde
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

## *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- U — Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift areal
- Abc — Påskrift utnytting
- Abc — Påskrift bredde
- Abc — Påskrift radius
- Abc — Påskrift kotehøyde
- Abc — Påskrift plantilbehør
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nesodden kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1068/0/108
Adresse: Faret 8
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

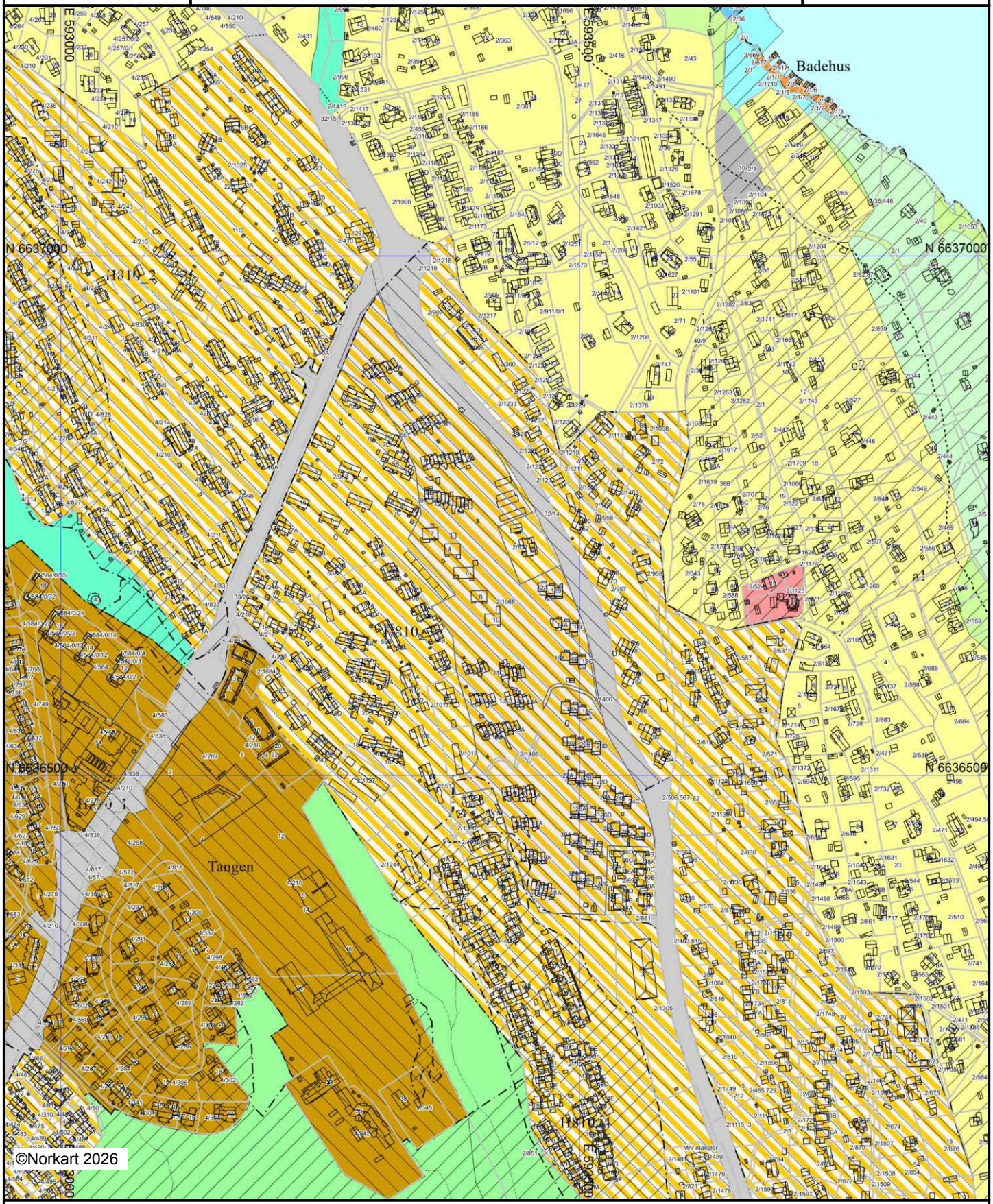
Nesodden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 2/1068/0/108
Adresse: Faret 8
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Ferdsel - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

# 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.** | 1068 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 108 |
| **Adresse** | Faret 8, 1456 NESODDTANGEN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP2021 |
| **Navn** | Kommuneplan 2022–2046 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.12.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 405 m$^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende<br>**Områdenavn** V |
| | **Delareal** 532 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H810_4<br>**KPGjennomføring** Krav om felles planlegging |
| | **Delareal** 59 224 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H810_3<br>**KPGjennomføring** Krav om felles planlegging |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 562 $m^2$ |
| **KPAngittHensyn** | Bevaring kulturmiljø |
| **KPHensynsonenavn** | H570 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 59 596 $m^2$ |
| **Arealbruk** | Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende |
| **Områdenavn** | KBA |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 19850047 |
| **Navn** | OKSVALVEIEN |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 29.11.1985 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1052/19850047_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 5 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |

| | |
|---|---|
| **Id** | 19810032 |
| **Navn** | OKSVAL II REV. |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.10.1981 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1043/19810032_Bestemmelser1.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 312 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 2 173 $m^2$<br>**Formål** Turvei |
| | **Delareal** 39 850 $m^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 684 $m^2$<br>**Formål** Friluftsområde |
| | **Delareal** 494 $m^2$<br>**Formål** Offentlig friområde<br>**Feltnavn** A |
| | **Delareal** 4 419 $m^2$<br>**Formål** Felles garasjeanlegg |
| | **Delareal** 1 161 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |
| | **Delareal** 1 062 $m^2$<br>**Formål** Offentlig friområde |
| | **Delareal** 841 $m^2$<br>**Formål** Felles lekeareal |

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 994 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** 281 $m^2$<br>**Formål** Felles gangareal |
| | **Delareal** 6 866 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| **Id** | 20110164 |
| **Navn** | FV 157 Flaskebekk - Granholt |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03.02.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10350/20110164_Planbestemmelser%20vedtak.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 571 $m^2$<br>**Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde |
| | **Delareal** 199 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - grøntareal<br>**Feltnavn** o_AVG11 |
| | **Delareal** 571 $m^2$<br>**Formål** Friområde<br>**Feltnavn** o_FRI |
| | **Delareal** 61 $m^2$<br>**Formål** Fortau<br>**Feltnavn** o_F9 |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 20240234 |
| **Navn** | Detaljregulering for Granholt |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Id** | 20240235 |
| **Navn** | Områdeplan for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen |
| **Status** | Planlegging igangsatt |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Områderegulering |

| | |
|---|---|
| **Id** | 20240237 |
| **Navn** | Detaljregulering for utvidelse av Tangen senter |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

| | |
|---|---|
| **Id** | 20240236 |
| **Navn** | Områdeplan for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Områderegulering |

# 2014-11-25

| REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FV.157 FLASKEBEKK-GRANHOLT I NESODDEN KOMMUNE ALTERNATIV 2 | PlanID: 20110164 | | |
|---|---|---|---|
| **SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN** | SAKSNR. | DATO | SIGN. |
| **Revisjon** | | | |
| **Kommunestyrets vedtak:** | | | |
| | | | |
| 2. gangs behandling i det faste planutvalget | | | |
| Offentlig ettersyn fra 11.12.2013 til 05.02.2014 | | | |
| Offentlig ettersyn 2. gang fra 09.12.2014 til 30.01.2015 | | | |
| 1. gangs behandling i Planutvalget | | 03.12.2013 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | | 28.03.2012 | |

## 1. AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Planbestemmelsene gjelder for til sammen to kartblad - FV F157 Flaskebekk - Granholt, datert:

## 2. PLANOMRÅDET ER AVSATT TIL FØLGENDE FORMÅL:

**Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)**
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1- BK16
Forretninger, F1
**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**
Kjøreveg, o_Kv1 - o_KV6
Fortau, o_F1- o_F10
Gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS3
Sykkelvei/- felt, o_S1 – o_S10
Annen veigrunn grøntareal
Holdeplass/plattform, o_H1-o_H2
Kollektivholdeplass, o_K1 – o_K2
Vann - og avløpsnett, o_VA
**Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**
o_FRI
**Bestemmelseområder (PBL § 12-7)**
Anlegg- og riggområde #1 - #16

## 3. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er etablering av fortau, sykkelfelt og kollektivholdeplasser på strekningen Flaskebekk - Granholt.

## 4. GENERELLE BESTEMMELSER

### 4.1 Illustrasjonsplan

For alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides byggeplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

### 4.2 Byggegrenser

Fra senterlinje fylkesveg 157 gjelder en byggegrense på 15 meter på hele strekningen innenfor planområdet.

### 4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramisk flint, groper med trehull, eller brent stein, etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

### 4.4 Universell utforming

Fortau, gang- / sykkelvei, og bussholdeplasser skal i størst mulig grad utformes med en overflate som gir tilgjengelighet for alle. Etablering av alle type konstruksjoner skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

### 4.5 Støy

Gang- og sykkelvegprosjektet er ihht T-1442 definert som et miljø og sikkerhetstiltak og Statens vegvesens praktisering av T-1442 skal gjelde som grunnlag for støyvurderingene. Det skal gjennomføres støytiltak for boliger som har utendørs støy over Lden 65 dB på fasaden. Støynivået skal bringes ned mot Lden 55 dB så langt det lar seg gjøre innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer.

Det skal settes opp støyskjerm langs fylkesvegen som tiltak for Linneaveien 15D og Enerveien 10A. For Seljeveien 2A, Flaskekroken 1 og 3, Vestveien 2B og Konvallveien 11 og 13 skal det vurderes lokale tiltak. Den detaljerte utformingen av de lokale tiltakene avgjøres i byggeplan og i samråd med grunneierne. For boliger som har over Lden 65 dB utendørs på fasaden og samtidig har innendørs støy over LpAeq24h 35 dB skal det gjøres fasadetiltak for å oppnå anbefalte grenseverdier i T-1442.

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen.

### 4.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

### 4.7 Massebalanse

Det skal tilstrebes massebalanse ved utgraving og arbeider i planområdet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved innsendelse av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan massebalansen skal løses ved gjennomføringen av prosjektet.

### 4.8 Fylling og skjæring

Fylling og skjæring skal i størst mulig grad begrenses dersom det er mulig.

### 4.9 Materialbruk

Det skal tilstrebes bruk av lokale materialer og miljøvennlige materialer. Nytt veianlegg skal i størst mulig grad opparbeides som et helhetlig anlegg. Arealene skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en estetisk god utforming i forhold til funksjon og bygde og naturlige omgivelser og plassering.

## 5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-5 nr. 1, 2, 3)

### 5.1 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK17

Felt BK1 til BK17 omfatter områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelse og andre bestemmelser fremgår av de vedtatte og tilgrensende reguleringsplanene.

### 5.2 Bebyggelse og anlegg - Forretninger, F1

Område er avsatt til formål for forretninger.

### 5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Kjørevei, o_KV1- o_Kv6

Innenfor formål avsatt til kjørevei kan det etableres kjøreveier, fyllinger, skjæringer, etableres installasjoner, konstruksjoner og nødvendig møblering og annen infrastruktur.

### 5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Fortau, o_F1 - o_F10

Innenfor formål avsatt til Fortau, o_F1-o_10 kan det etableres fortau med tilhørende møblering.

### 5.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur - gang- sykkelvei, o_GS1-GS3

Formålet er avsatt til gang- og sykkelvei, o_GS1-o_GS3.

### 5.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur - sykkelvei/-felt, o_S1 - o_S10

Formålet o_er avsatt til sykkelvei-/felt.

### 5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veigrunn - grøntareal

Veigrøft mellom kjørebane og gang- og sykkelvei skal beplantes/tilsåes. Beplantning og andre anlegg må ikke være til hinder for drenering og frisikt eller bidra til en forverring av trafikkbildet. I formål avsatt til annen veigrunn - grøntareal tillates det oppføring av støttemur, gjerder, støyskjerm, rekkverk mv. Arealet kan benyttes til fylling og skjæring.

### 5.8 Grønnstruktur - Friområde, o_FRI

Formålet er avsatt til friområde, o_FRI.

## 6. SIKRINGSSONER - FRISIKTSONE VEI

Ved alle avkjørsler og kryss kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

## 7. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) - ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

Områdene kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsvei og anleggsområde.

Tilbakeføring av anlegg og riggområde
Det skal gis skriftlig melding til Nesodden kommune når tilbakeføring er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer regulert underformål på de aktuelle områdene i kraft, med de planbestemmelsene som fremgår av gjeldende regulering(er) .

Etter endt anleggsperiode skal berørt areal istandsettes og så langt det er mulig tilbakeføres til den stand det var før anleggsperioden. Området skal tilsåes og beplantes med stedegne vekster. Ved eventuell skade på eksisterende konstruksjoner skal dette erstattes eller gjenoppbygges.

## 8. ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker, forurensing, støy og vibrasjoner, samt avrenning, som angitt i punktene a til c. Berørte grunneiere skal motta særlig informasjon i forkant av anleggsarbeidet.

a) Trygg passasje
   Det skal sikres trygg passasje for beboere og myke trafikanter samt områder der myke trafikanter blir direkte berørt i anleggsperioden.

b) Faseplan for byggeperioden (anleggstrafikk)
   Det skal utarbeides faseplan for byggeperioden.

c) Massetransport
   Massetransport skal gjennomføres i henhold til fastsatt kjøremønster og begrenses i tid for å unngå ulemper for naboer og foreligges kommunens vegmyndighet før oppstart av anlegget.

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

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

1.

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

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Friområde
- Trafikkområder
- Fellesområder

3.

BYGGEOMRÅDER:

3.1. Generelt:

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

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

   Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

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

   Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

3.2. BOLIGOMRÅDER:

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

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

   Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

TRAFIKKOMRÅDER:

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

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

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

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

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

1.

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

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:
- byggeområder
- trafikkområder

3.

BYGGEOMRÅDER:
3.1. Generelt

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

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

Åpen terrasse /balkong/veranda medtas ikke i BYA.

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

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

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

Tillatt bebygd areal er 15 %.

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

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

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

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

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

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

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

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

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

4.

TRAFIKKOMRÅDER:

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

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

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

Nesodden kommune

# Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



# Innholdsfortegnelse

**VEDLEGG I – Planbestemmelser ..... 4**

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

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

**Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle ..... 9**

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

**Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet ..... 12**

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

**Kapittel 4. Handel ..... 19**

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

**Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur ..... 19**

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

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

**Kapittel 6. Estetikk og kulturminner ..... 24**

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

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

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

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

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

**VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene ..... 46**

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

**VEDLEGG III – Definisjoner ..... 55**

# VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal vise:

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

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan inngås avtale om:

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

# Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon.*

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

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

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon.*

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

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

Krav til minste uteoppholdsareal gjelder for søknad om følgende tiltak:

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

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

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

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon.*

# Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

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

Vei

Den til enhver tid gjeldende veinorm skal følges.

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

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

Støyskjerming

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

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

Nedgravde avfallsbeholdere

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

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Nettstasjoner

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

### Parkering

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

Navigasjonsinnretninger

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

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

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

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

## § 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

Unntak i gul sone

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

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

Unntak i rød sone

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

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

Rekrasjonsområder

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

Flom

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

Naturlige flomveier skal ivaretas.

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

Stormflo

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

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

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

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

Ras, erosjon og skred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon.*

# Kapittel 4. Handel

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

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

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

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

# Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

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

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

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

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

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

## Klimagassberegninger

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

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

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

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

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

## Energiplan

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

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

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

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

Miljøoppfølgingsplan

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

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

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

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

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

*Se retningslinjer for definisjonen av hule eiker.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon.*

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

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

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

Fremmede arter skal unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

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

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

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

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

## Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

### § 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

Forhold til reguleringsplaner

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

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon.*

# Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

Minimum 80 prosent av MUA skal være fellesareal.

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

Frikjøpsordning

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

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon om sosiale boformer.*

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

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

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

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

## Bestemmelser for bestemte områder

### Nesodden kirke

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

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

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

## Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

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

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

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

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

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

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 33-2. LNF - Areal for spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 34-1. Farled

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

## § 34-2 Friluftsområder

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

## § 34-3 Naturområder

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

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

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

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

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

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

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

### § 35-1 Grønnstruktur-turdrag

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

### § 35-2 Grønnstruktur-naturområde

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

### § 35-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

*Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.*

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

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

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

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

### § 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H110_1 Sikring nedslagsfelt drikkevannsområde

Hensynssonen skal sikre rent drikkevann til nesoddens befolkning.

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

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

H350_1 Univar

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

H550 Bevaring kulturlandskap

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

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

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

Følgende områder skal bevares som kulturlandskap:

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

H560 Bevaring naturmiljø (Nesoddmarka)

Hensynssone H560_1 skal ivareta Nesoddmarka, for å sikre:

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

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

Unntak:

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

H560_2 til 560_23 Bevaring naturmiljø

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om hensynssonene for bevaring naturmiljø.

### H560_2: Lagveien

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

### H560_3: Bratli

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

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

### H560_4: Steinerskolen

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

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

### H560_5: Ursvik

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

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

### H560_6: Bergerskog I

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

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

### H560_7: Bergerskog II

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

### H560_8: Berger

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

### H560_9: Bergerbanen

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

### H560_10: Sandaker

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

### H560_11: Solberg

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

H560_12: Sørby I

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

H560_13: Sørby II

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

H560_14: Nesodden kirke

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

H560_15: Rud/Loftu

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

H560_16: Ommen

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

560_17: Granerudstøa

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

H560_18: Buksedammen

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

H560_19: Solbakken

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

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

H560_20 Ildjernet

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

H560_21 Ursvik

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

H560_22 Blylaget

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

H560_23 Tangen

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

H560_24 Skoklefallsletta

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

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

### H560_25 Nord for Storebakken

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

### H560_26 Kavringstrand til Håkonkastet

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

### H560_27 Hellviktangen

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

### H560_28 Vesleskauen

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

### H560_29 Fjordvangen brygge nord

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

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

### H560_30 Sefjell

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

### H560_31 Vest for Rudstranda

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

### H560_32 Jaer

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

### H560_33 Fagerstrand strandsone

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

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

### H560_34 Strandlia

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

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

### H560_35 Gjøfjell kirke

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

### H560_36 Agnorbekken/Labråtan

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

### H560_37 Store Rud

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

### H560_38 Ildjernet Vest

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

### H560_39 Perstelia vest

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

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

### H560_40 Storsteila nord

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

### H560_41 Storsteila syd

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

### H570 - Bevaring kulturmiljø

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

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

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

Videre gjelder disse bestemmelsene i H570:

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

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

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

H710 – Båndlegging

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

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

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

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

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

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14.

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

# VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Deponering av forurensede masser

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

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

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

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

Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Levende sentrum

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

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

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

Estetikk og utforming

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

Skilt og reklameinnretninger

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

Parkering

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

Vegetasjon

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

- Det skal fortrinnsvis benytte arter som ikke er allergifremkallende.

Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

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

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

Sosiale boformer

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

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

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

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

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

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

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

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

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

H560 Bevaring naturmiljø

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

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

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

# VEDLEGG III – Definisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

**Frittliggende småhusbebyggelse** er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

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

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

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

**Hybel** er ikke en selvstendig boenhet.

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

**Høyhus** er en frittliggende blokk på 12 etasjer eller mer.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Selvstendig boenhet** er der leilighet er en egen boenhet.

**Prioriterte arter** er arter med et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

851.

ATh/RB.2/1068.503.

A/L Nesodden Boligbyggelag,
Tangen Terrasse 59,
1450 Nesoddtangen.

Innflytningstillatelse Oksval II,
gnr. 2, bnr. 1068.

1) Herved bekreftes at oppførte leiligheter (113 stk.) på ovennevnte byggefelt nå er så meget ferdig at det gis brukstillatelse for samtlige leiligheter.

2) Det kan også bekreftes at husrekke nr. 16, 17, 18 og 19 med 13 leiligheter type A, samt husrekke 26, 28 og 29 med 11 leiligheter type B er blitt oppført etter at nyordningen med tilbakebetaling av omsetningsavgiften (for bolighus) er blitt gjort gjeldende.

3) Gjenstående arbeider :

A. Div. utvendige (bygningsmessige) pussarbeider, en del taknedløp med beslag m.v..

B. Fullførelse av interne atkomstveier, forstøtningsmurer med rekkverk, gjenfyllingsarbeider/planeringsarbeider, bortledning av tøkvann/overflatevann m.v..

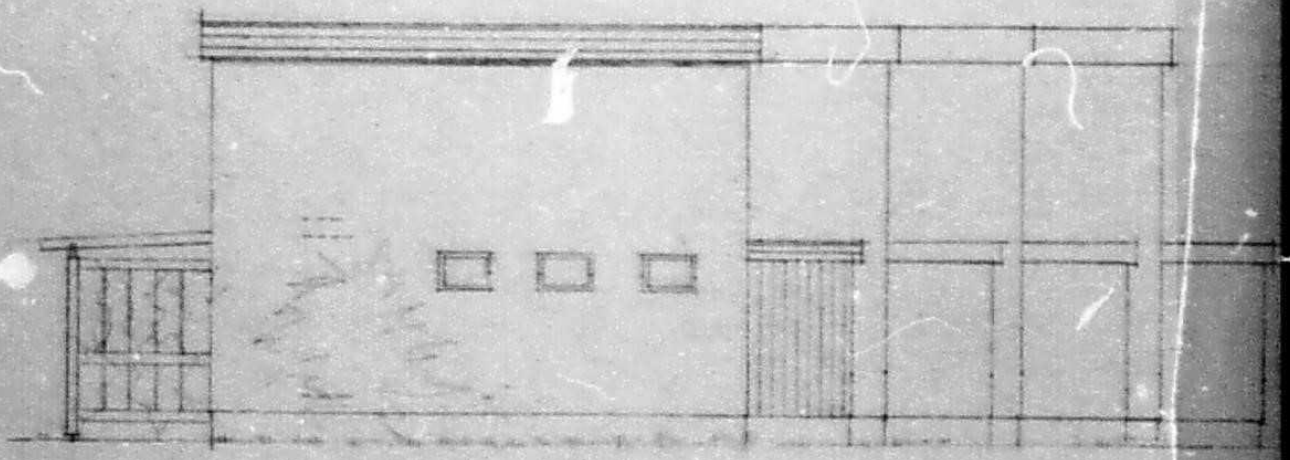
4) Ved utstedelse av ferdigattest vil en foruten de her nevnte arbeider, også ta forbehold om svent. mindre mangler eller utbedringer ved innvendige arbeider i de resp. leiligheter.

5) Frist til å fullføre gjenstående arbeider blir å bestemme etter nærmere konferanse.

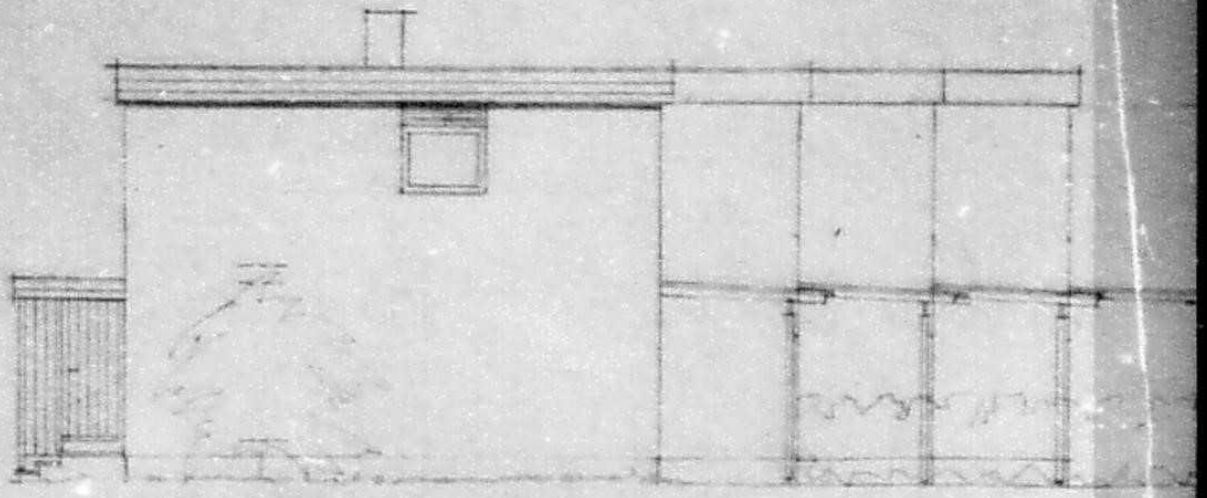
Bygnings- og reguleringssjefen i Nesodden, 11.6.1969.

Fr. Bjørgsrud

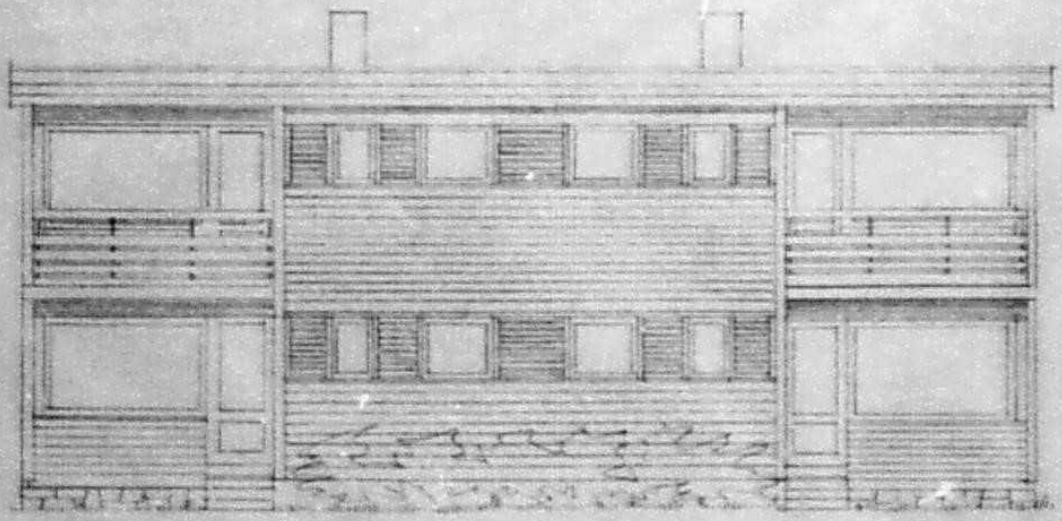
Alfred Thomassen



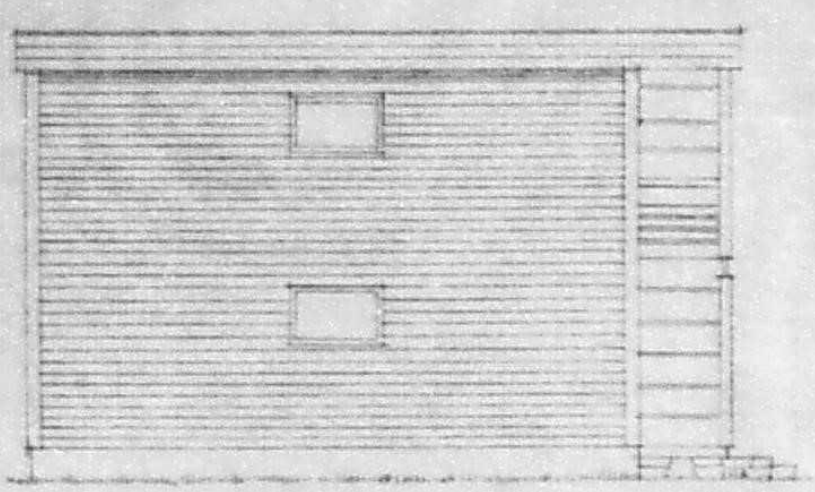
ÖSTFASADE



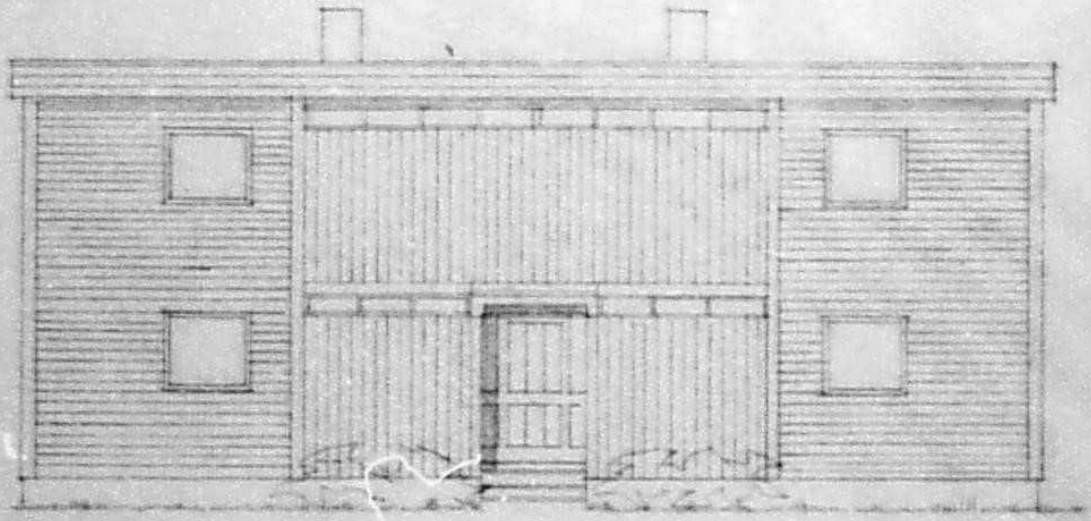
VESTFASADE



SYD FASADE

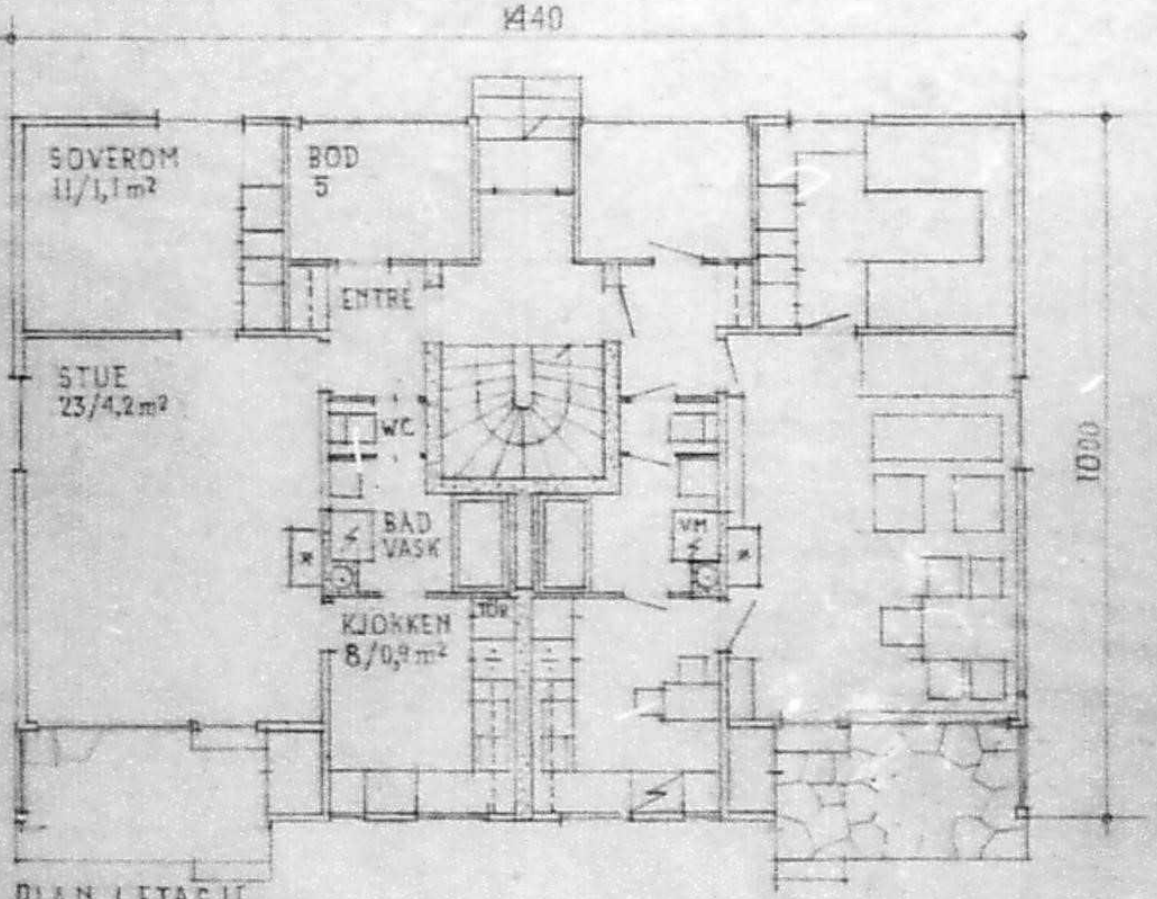


ØST- OG VESTFASADE



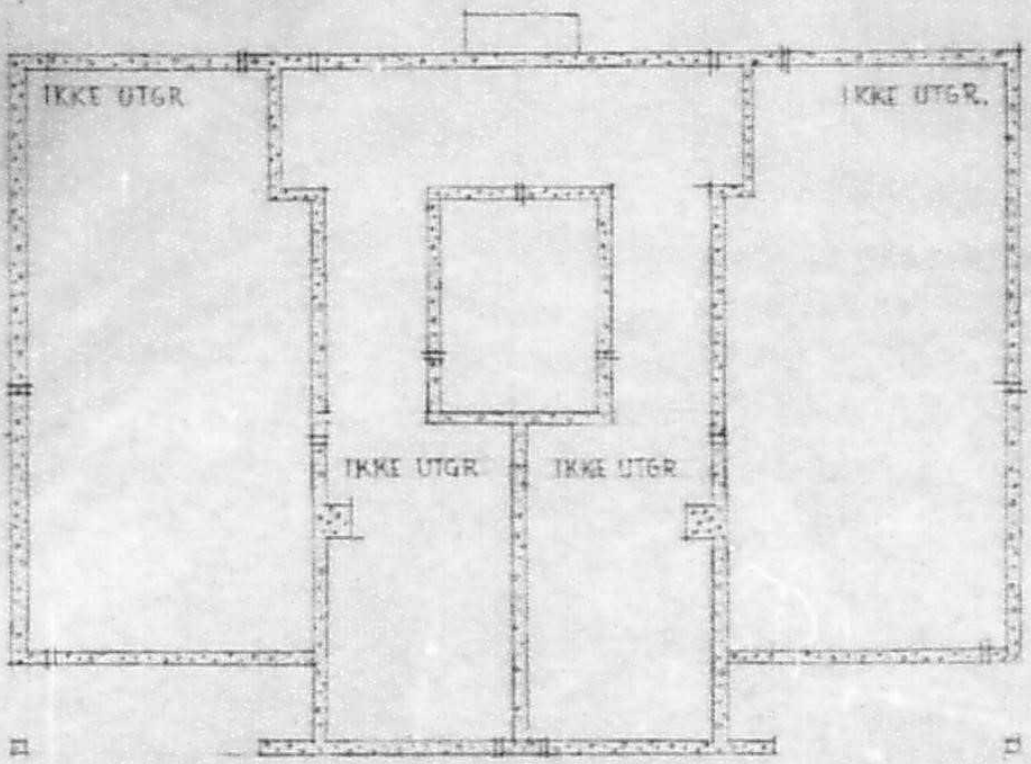
NORDFASADE

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | A | 25.11 66 | FLATT TAK ETC. | |
| NESODDEN BBL<br>OKSVALD II | HUSTYPE<br>C | FASADER | M.<br>1:100 | T.<br>29.6<br>1956 | SAK<br>6608 | |
| PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR<br>ARKITEKTER MNAL - PEER QVAM - CHR DOXRUD - GRETE MJØSET | | | SISTE REV<br>A | | TEGN<br>122 | |

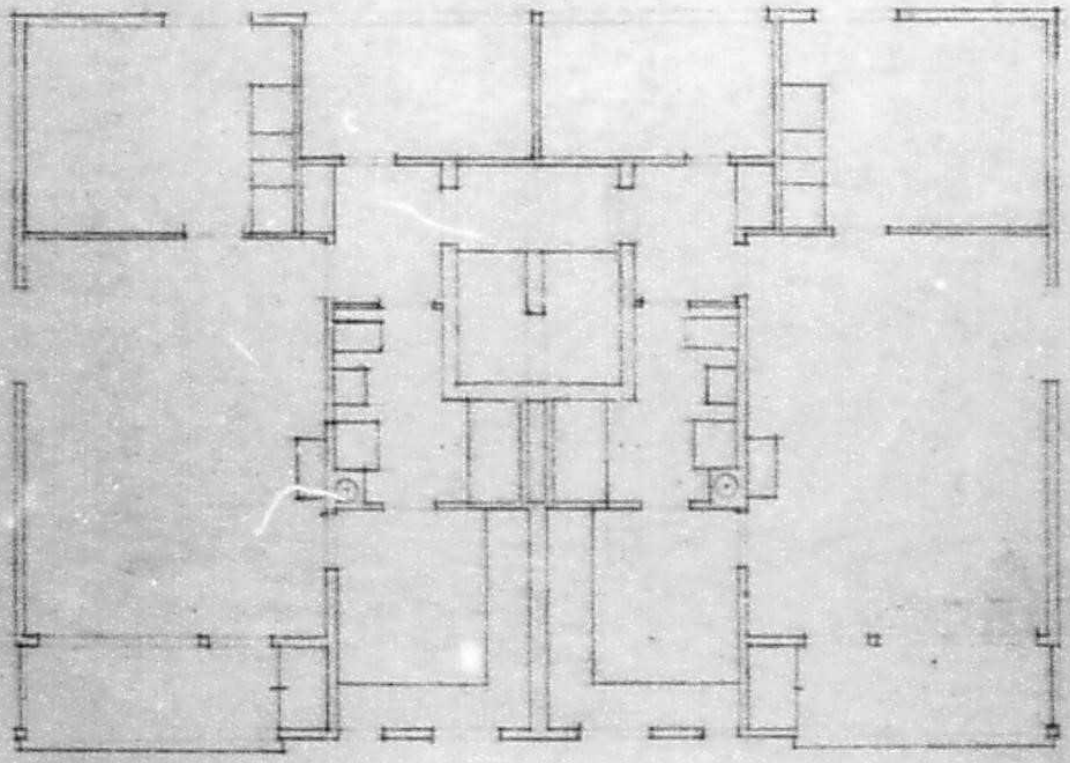



PLAN 1.ETASJE

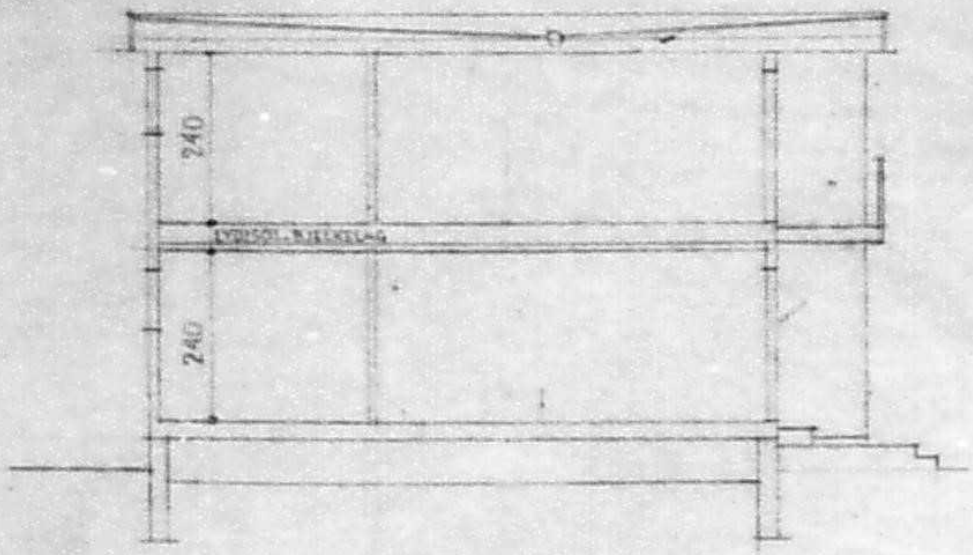
LEIEAREAL 53 m² PR. LEILIGHET




KJELLERPLAN



PLAN 2.ETASJE




SNITT

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | A | 25.11 66 | FLATT TAK DOR WC/BAD |
| 6608 | NESODDEN BBL OKSVALD 2 | HUSTYPE C PLANER, SNITT | m 1:100 | 1:24 | A | PEER ØVAMS ARKITEKTKONTOR ØVAM, BOX RED, MJØSET ARKITEKTER MNAL | 121 |

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/1068/0/108, Faret 8, 1456 NESODDTANGEN

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 17.08.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

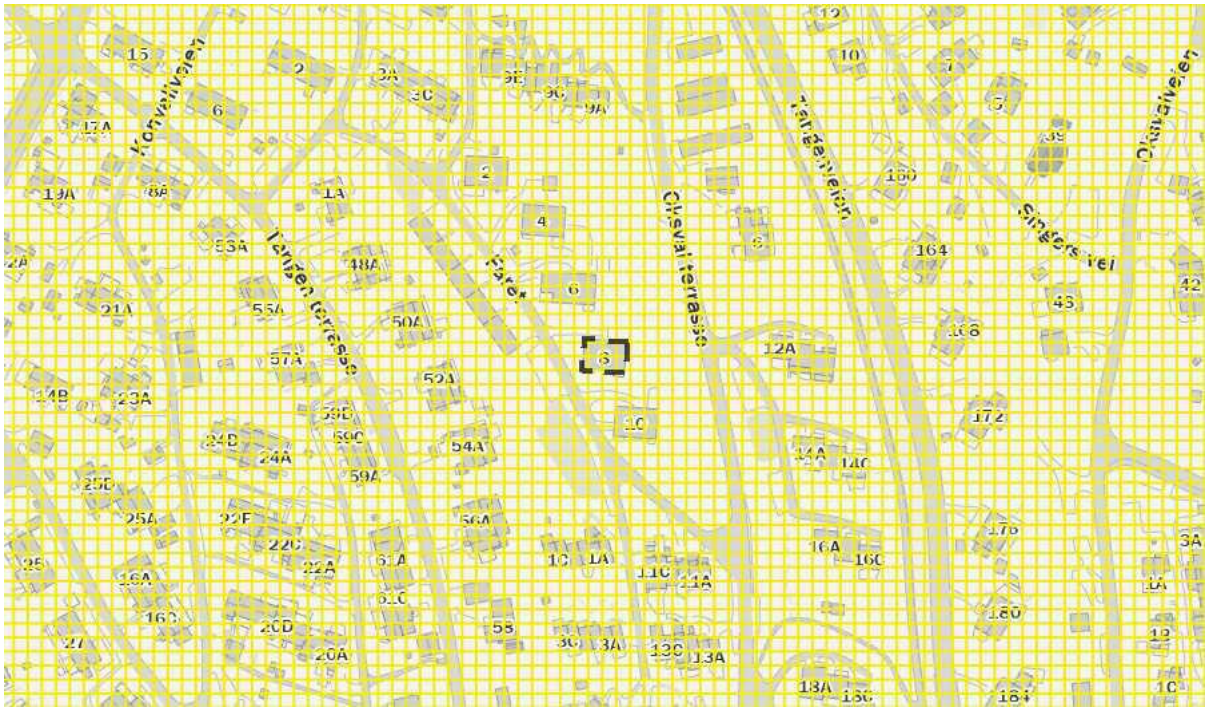
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.91 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.6 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.78 km |
| Flomfaresoner | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.22 km |
| Forurenset grunn | 10.08.2026 | Ikke funnet | 0.31 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 22.08.2026 | Ikke funnet | 0.24 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.3 km |
| Kvikkleire | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.16 km |
| Skredfaresoner | 17.08.2026 | Ikke funnet | 6.9 km |
| Stormflo | 10.08.2026 | Ikke funnet | 0.54 km |
| Støysoner | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.05 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 17.08.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
12.10.84 09836
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 2 | Bnr. 1068, 1093 | Fnr. | Kommune Nesodden |
| **2. Eier** | Navn OKSVAL II BORETTSLAG | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[x] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 10.247 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 10.247 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 99/10.247 | 21 | B | 99/10.247 |
| 2 | B | 99/10.247 | 22 | B | 99/10.247 |
| 3 | B | 99/10.247 | 23 | B | 99/10.247 |
| 4 | B | 99/10.247 | 24 | B | 99/10.247 |
| 5 | B | 99/10.247 | 25 | B | 99/10.247 |
| 6 | B | 99/10.247 | 26 | B | 99/10.247 |
| 7 | B | 99/10.247 | 27 | B | 99/10.247 |
| 8 | B | 99/10.247 | 28 | B | 99/10.247 |
| 9 | B | 99/10.247 | 29 | B | 99/10.247 |
| 10 | B | 99/10.247 | 30 | B | 99/10.247 |
| 11 | B | 99/10.247 | 31 | B | 99/10.247 |
| 12 | B | 99/10.247 | 32 | B | 99/10.247 |
| 13 | B | 99/10.247 | 33 | B | 99/10.247 |
| 14 | B | 99/10.247 | 34 | B | 99/10.247 |
| 15 | B | 99/10.247 | 35 | B | 99/10.247 |
| 16 | B | 99/10.247 | 36 | B | 99/10.247 |
| 17 | B | 99/10.247 | 37 | B | 99/10.247 |
| 18 | B | 99/10.247 | 38 | B | 99/10.247 |
| 19 | B | 99/10.247 | 39 | B | 99/10.247 |
| 20 | B | 99/10.247 | 40 | B | 99/10.247 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 25.9.1984 | Jon Georg Husley Gunn Lepsøe |
| Sted: Nesodden | |

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG | Boks 40 ,1450 Nesoddtg. | 91 12 60 |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 2 | Bnr. 1068<br>1093 | Fnr. | Kommune NESODDEN |
| **2. Eier** | Navn OKSVAL II BORETTSLAG | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[x] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 10.247 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 10.247 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 41 | B | 99/10.247 | 61 | B | 99/10.247 |
| 42 | B | 99/10.247 | 62 | B | 99/10.247 |
| 43 | B | 99/10.247 | 63 | B | 99/10.247 |
| 44 | B | 99/10.247 | 64 | B | 99/10.247 |
| 45 | B | 99/10.247 | 65 | B | 99/10.247 |
| 46 | B | 99/10.247 | 66 | B | 99/10.247 |
| 47 | B | 99/10.247 | 67 | B | 99/10.247 |
| 48 | B | 99/10.247 | 68 | B | 99/10.247 |
| 49 | B | 99/10.247 | 69 | B | 99/10.247 |
| 50 | B | 99/10.247 | 70 | B | 99/10.247 |
| 51 | B | 99/10.247 | 71 | B | 99/10.247 |
| 52 | B | 99/10.247 | 72 | B | 99/10.247 |
| 53 | B | 99/10.247 | 73 | B | 99/10.247 |
| 54 | B | 99/10.247 | 74 | B | 99/10.247 |
| 55 | B | 99/10.247 | 75 | B | 99/10.247 |
| 56 | B | 99/10.247 | 76 | B | 99/10.247 |
| 57 | B | 99/10.247 | 77 | B | 99/10.247 |
| 58 | B | 99/10.247 | 78 | B | 99/10.247 |
| 59 | B | 99/10.247 | 79 | B | 99/10.247 |
| 60 | B | 99/10.247 | 80 | B | 99/10.247 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 25.9.1984 | Jon Georg Husby Gun Lepsøe |
| Sted: Nesodden | |

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG | Boks 40,1450 Nesoddtg. | 911260 |

Tinglysingsstempel

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
| | 2 | 1068<br>1093 | | NESODDEN |
| | Navn | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **2. Eier** | OKSVAL II BORETTSLAG | | | |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[x] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). | | | |

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 10.247 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 81 | B | 99/10.247 | 101 | B | 52/10.247 |
| 82 | B | 99/10.247 | 102 | B | 52/10.247 |
| 83 | B | 99/10.247 | 103 | B | 52/10.247 |
| 84 | B | 99/10.247 | 104 | B | 52/10.247 |
| 85 | B | 99/10.247 | 105 | B | 52/10.247 |
| 86 | B | 99/10.247 | 106 | B | 52/10.247 |
| 87 | B | 99/10.247 | 107 | B | 52/10.247 |
| 88 | B | 99/10.247 | 108 | B | 52/10.247 |
| 89 | B | 99/10.247 | 109 | B | 52/10.247 |
| 90 | B | 99/10.247 | 110 | B | 52/10.247 |
| 91 | B | 99/10.247 | 111 | B | 52/10.247 |
| 92 | B | 99/10.247 | 112 | B | 52/10.247 |
| 93 | B | 99/10.247 | 113 | B | 52/10.247 |
| 94 | B | 52/10.247 | | | |
| 95 | B | 52/10.247 | | | |
| 96 | B | 52/10.247 | | | |
| 97 | B | 52/10.247 | | | |
| 98 | B | 52/10.247 | | | |
| 99 | B | 52/10.247 | | | |
| 100 | B | 52/10.247 | | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | 10.247 |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Dato 25.9.1984 Nesodden

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

for Georg Husley Gunn Lepsøe

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG | Boks 40, 1450 Nesoddtg. | 911260 |

a-l Nesodden Boligbyggelag

OKSVAL II BORETTSLAG U.A.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rekke nr. | 1 | : | Seksjon nr. | 1, 2, 3, 4. |
| " " | 2 | : | " " | 5, 6, 7, 8. |
| " " | 3 | : | " " | 9, 10, 11, 12, 13. |
| " " | 4 | : | " " | 14, 15, 16, 17, 18, 19. |
| " " | 5 | : | " " | 20, 21, 22, 23, 24, 25. |
| " " | 6 | : | " " | 94, 95, 96, 97, |
| " " | 7 | : | " " | 98, 99, 100, 101. |
| " " | 8 | : | " " | 102, 103, 104, 105. |
| " " | 9 | : | " " | 106, 107, 108, 109. |
| " " | 10 | : | " " | 110, 111, 112, 113. |
| " " | 11 | : | " " | 26, 27, 28. |
| " " | 12 | : | " " | 29, 30, 31. |
| " " | 13 | : | " " | 32, 33, 34. |
| " " | 14 | : | " " | 35, 36, 37. |
| " " | 15 | : | " " | 38, 39, 40, 41, 42. |
| " " | 16 | : | " " | 43, 44, 45, 46. |
| " " | 17 | : | " " | 47, 48, 49. |
| " " | 18 | : | " " | 50, 51, 52. |
| " " | 19 | : | " " | 53, 54, 55, |
| " " | 20 | : | " " | 56, 57, 58. |
| " " | 21 | : | " " | 60, 62, 63. |
| " " | 22 | : | " " | 64, 65, 66. |
| " " | 23 | : | " " | 67, 68, 69, 70. |
| " " | 24 | : | " " | 71, 72, 73. |
| " " | 25 | : | " " | 74, 75, 76, 77. |
| " " | 26 | : | " " | 78, 79, 80, 81. |
| " " | 27 | : | " " | 82, 83, 84, 85. |
| " " | 28 | : | " " | 86, 87, 88, 89. |
| " " | 29 | : | " " | 91, 92, 93. |
| " " | 30 | : | " " | 59, 61, 90. |

-/af
5.10.84

**a-l Nesodden Boligbyggelag**

OKSVAL II SAMEIE GNR.2/BNR. 1068

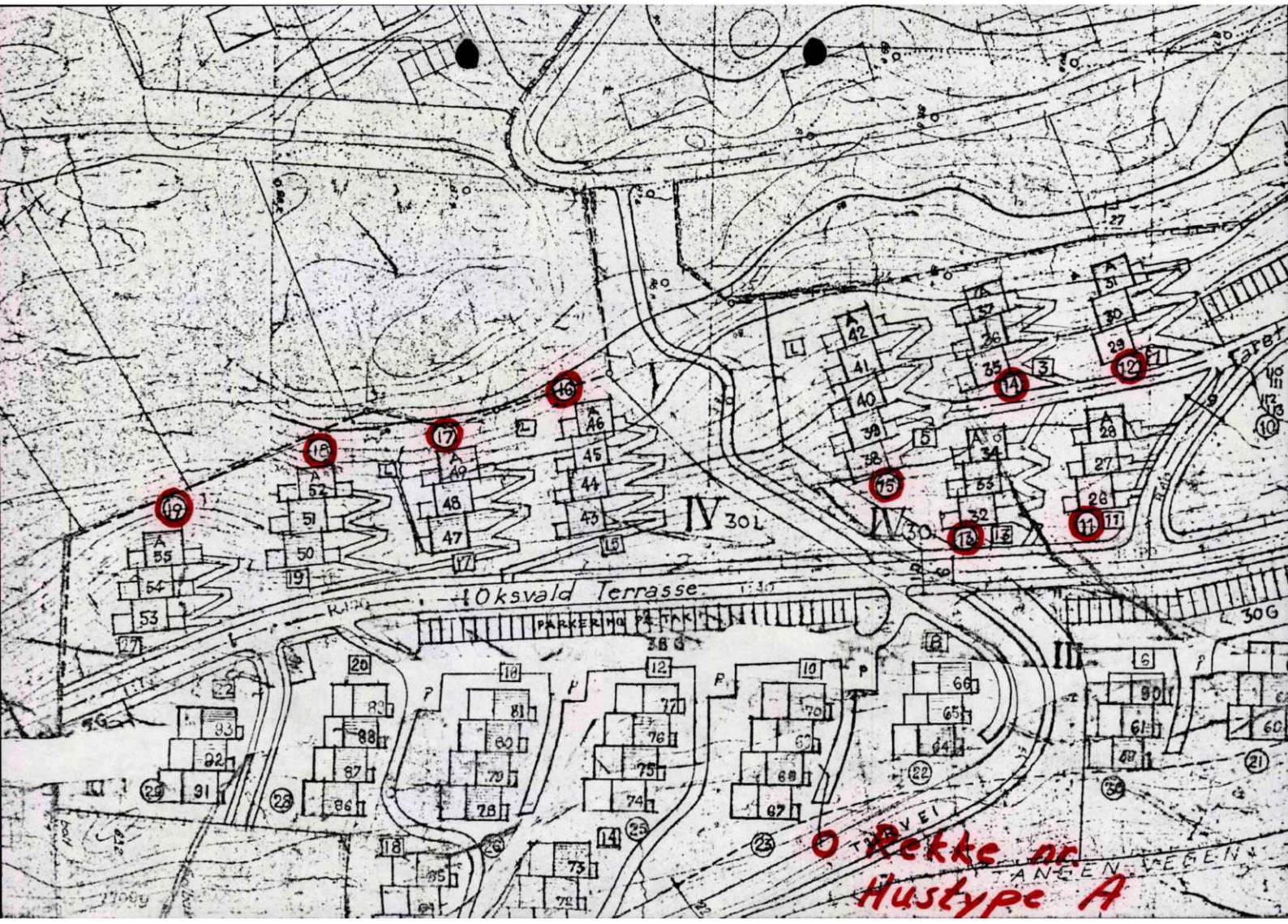
REKKEHUS, TYPE A REKKE NR. 1

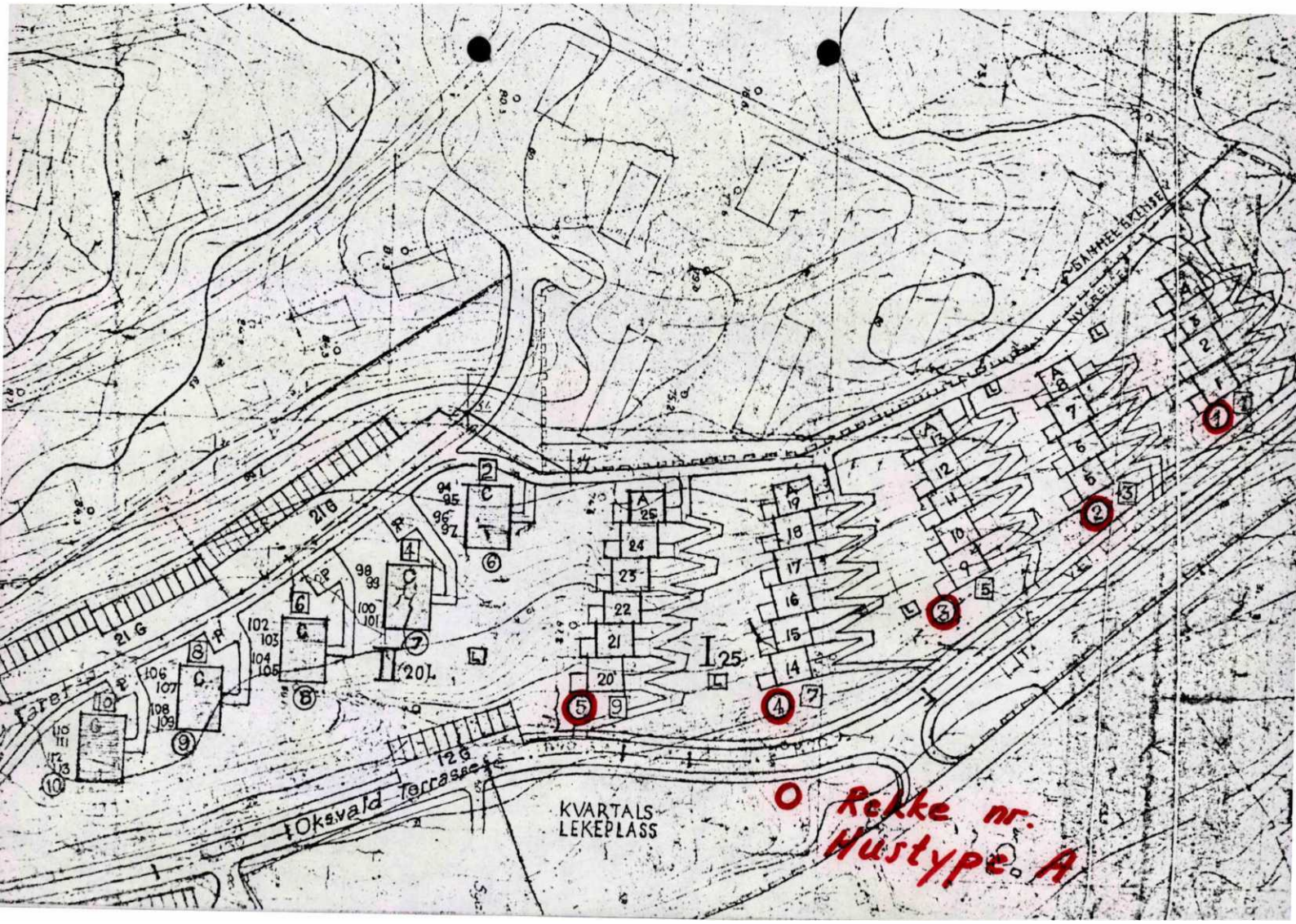
Seksjonsnr. 001

Komplett tegningssett finnes på seksjons nr. 001.

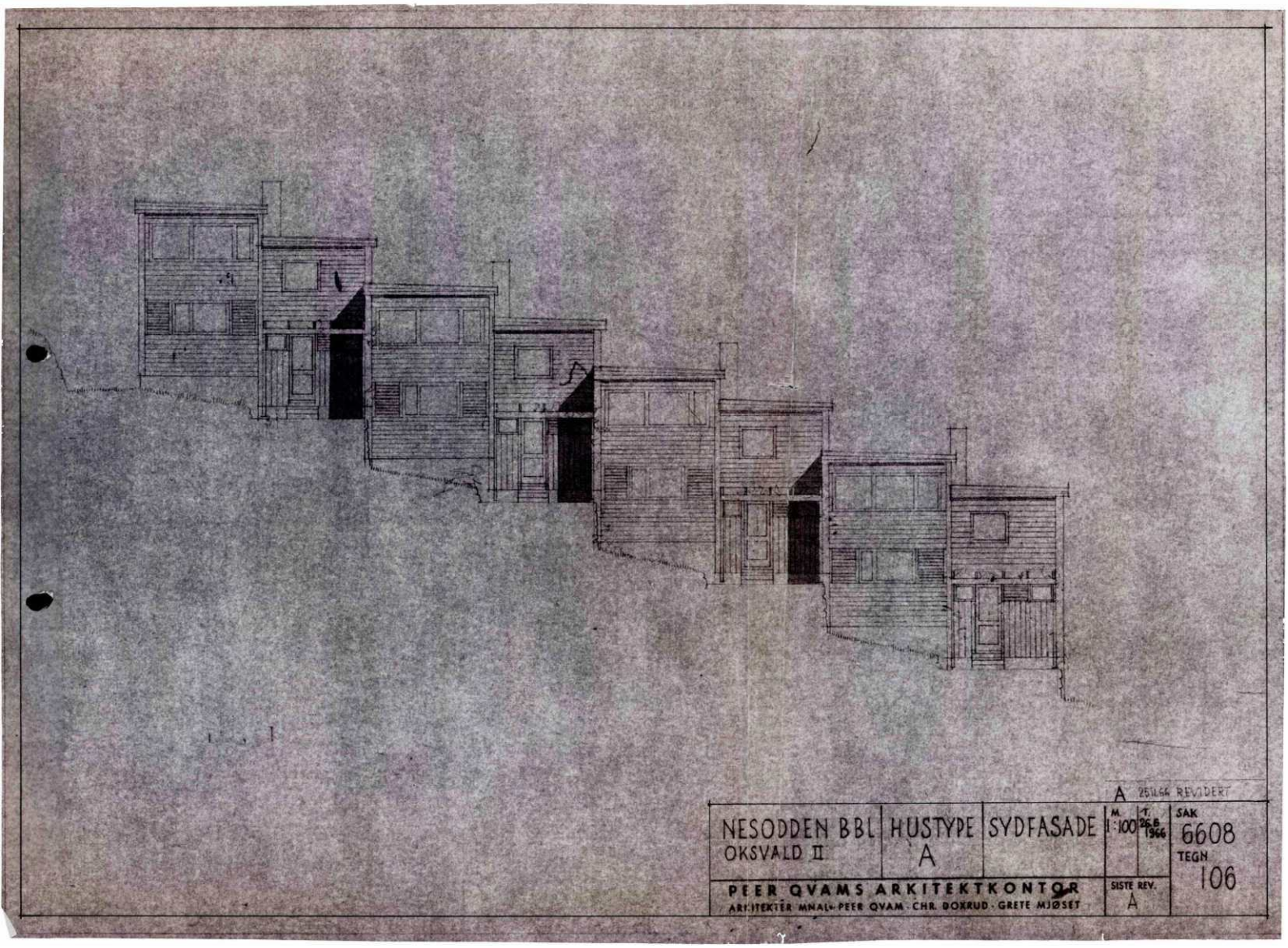
Nesoddtangen den 25. september 1984

----------*----------


Oksvald Terrasse
PARKERING PÅ TAK
IV 30L
IV 30
III
30G
Rekke nr
Hustype A


KVARTALS
LEKEPLASS
Oksvald terrasse
Rekke nr.
Hustype A

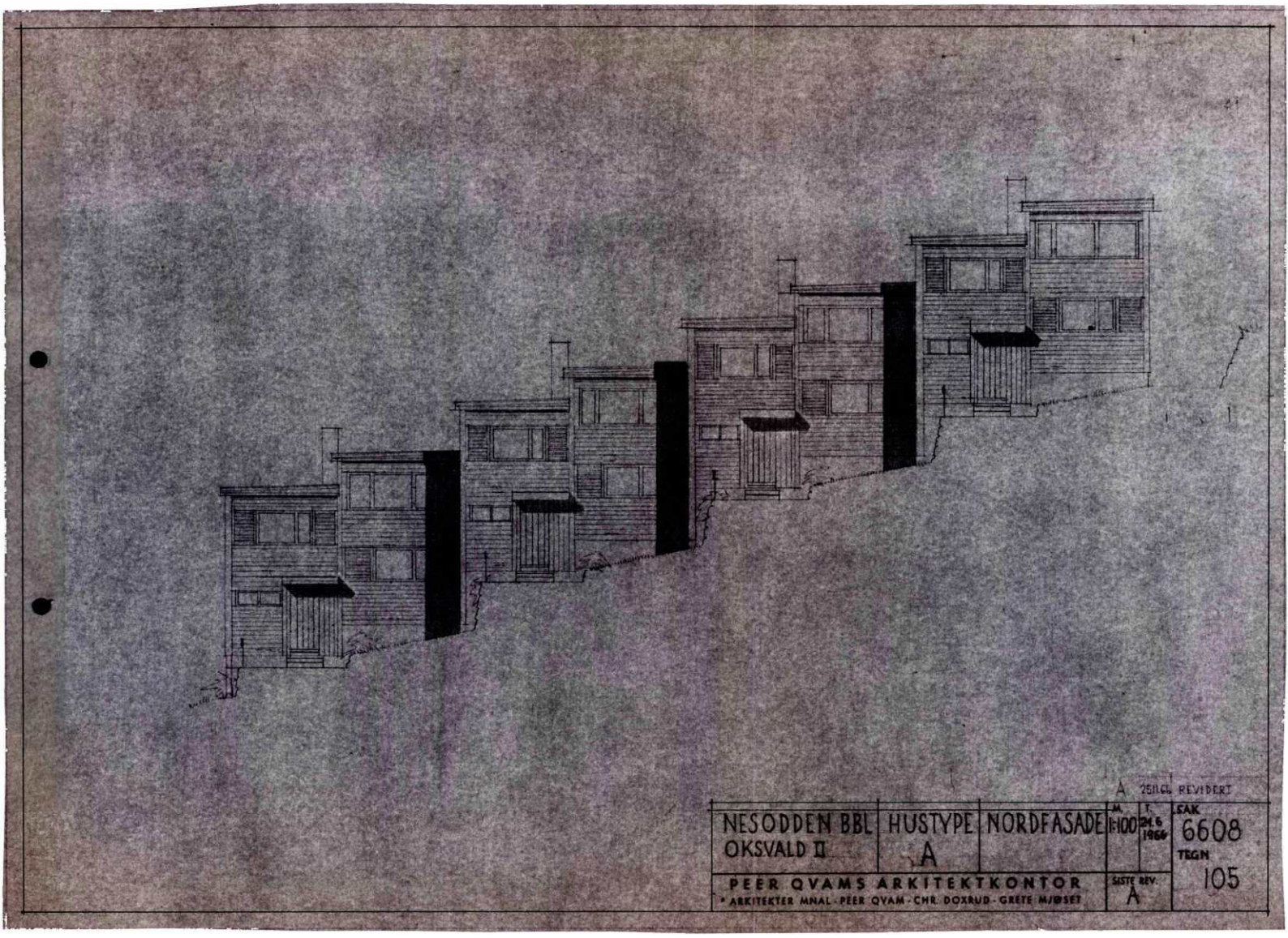
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9836/5
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:51

A 25.11.66 REVIDERT

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NESODDEN BBL<br>OKSVALD II | HUSTYPE<br>A | SYDFASADE | M. 1:100 | T. 26.8.1966 | SAK 6608<br>TEGN 106 |
| PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR<br>ARKITEKTER MNAL: PEER QVAM · CHR. BOKRUD · GRETE MJØSET | | | SISTE REV. A | | |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9836/5
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:51

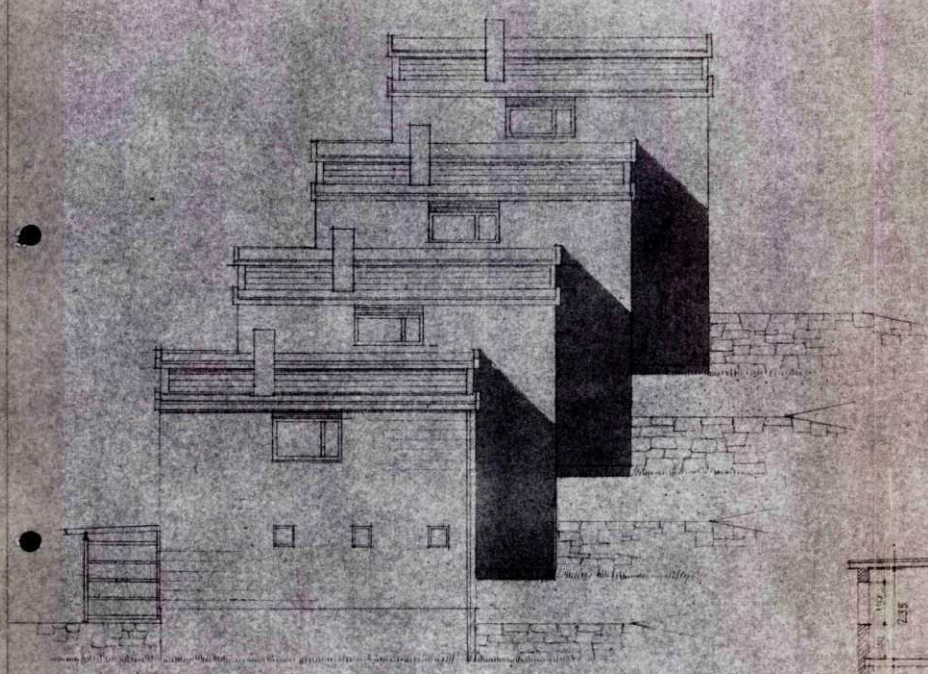



A 25.11.64 REVIDERT

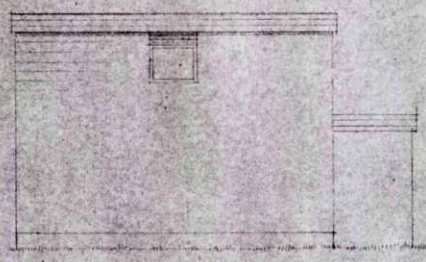
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NESODDEN BBL OKSVALD II | HUSTYPE A | NORDFASADE | M. 1:100 | T. 24.6 1964 | SAK 6608 |
| PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR<br>• ARKITEKTER MNAL · PEER QVAM · CHR. DOXRUD · GRETE MJØSET | | | SISTE REV. A | | TEGN 105 |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9836/5
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:51

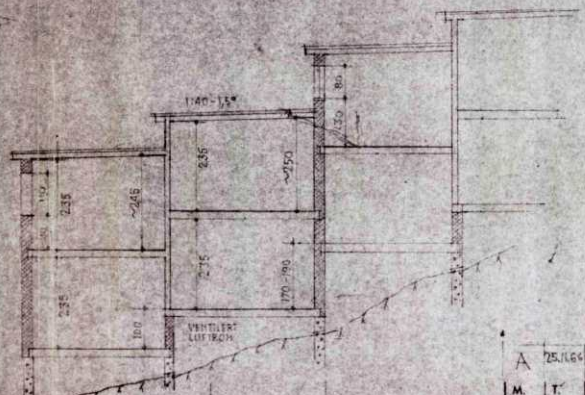




ØSTFASADE



VESTFASADE



SNITT

A 25/11/66 REVIDERT

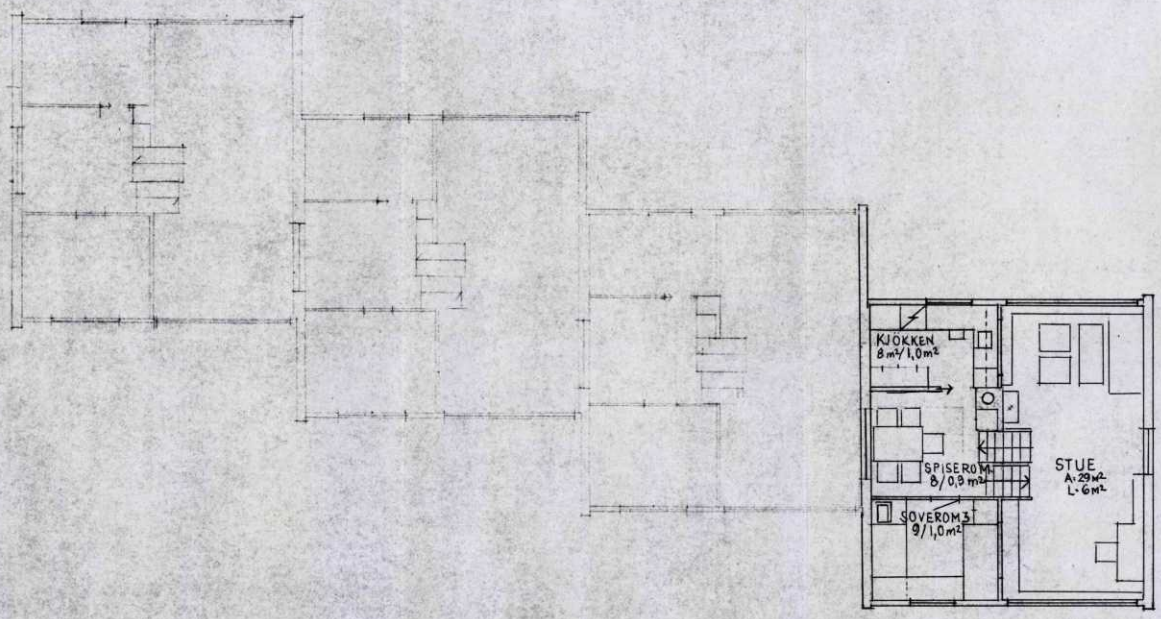
NESODDEN BBL OKSVALD II | HUSTYPE A GAVLER & SNITT

M. 1:100 | T. 26.6.1964 | SAK 6608 | TEGN. 104

PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR
ARKITEKTER MNAL · PEER QVAM · CHR. DOXRUD · GRETE MJØSET

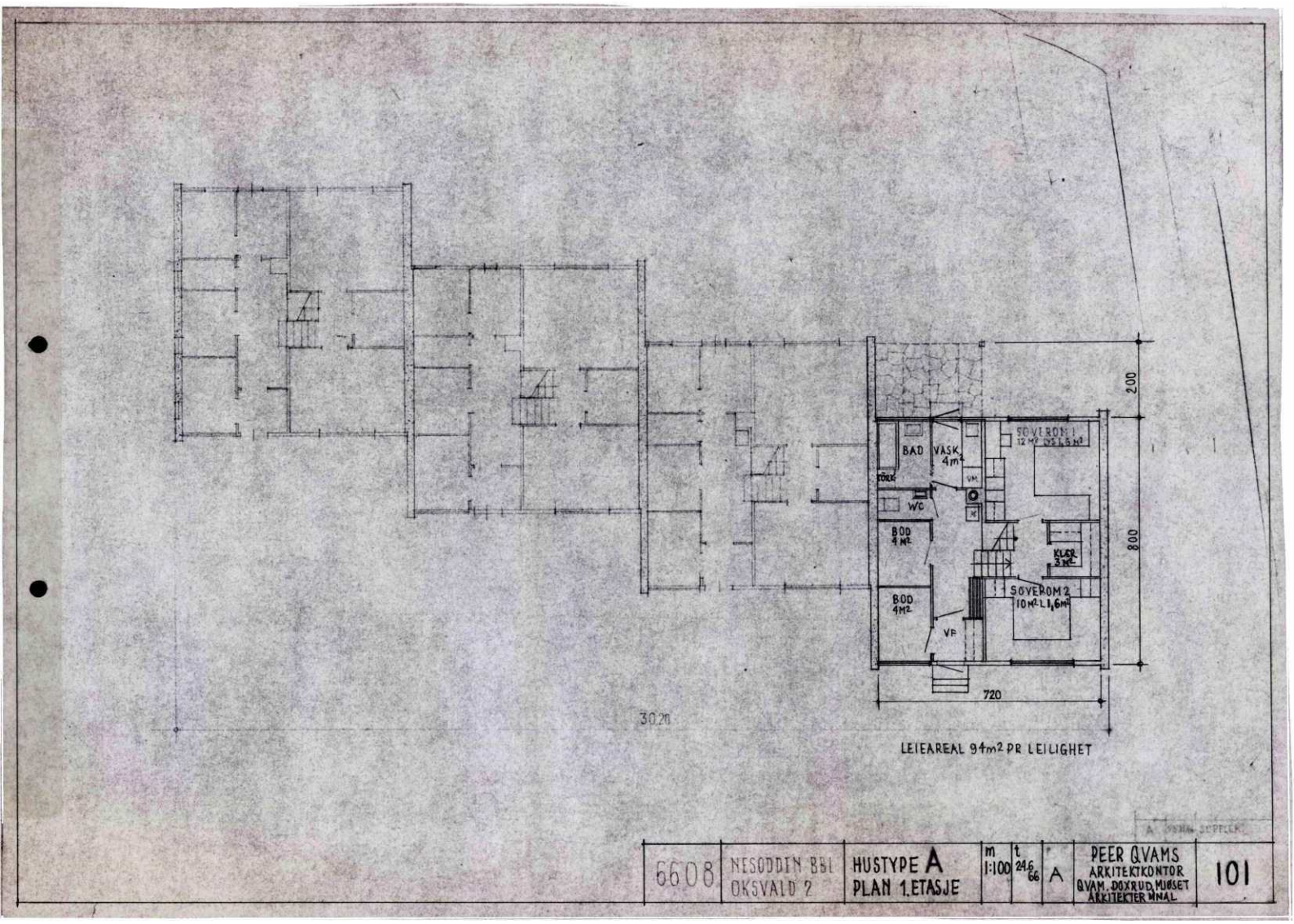
SISTE REV. A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9836/5
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:51


A 26.11.68 SOLGT

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6608 | NESODDEN BBL OKSVALD 2 | HUSTYPE A PLAN 2. ETASJE | m 1:100 | t 246 66 | rev. A | PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR QVAM, DOXRUD, MJØSET ARKITEKTER MNAL | 102 |




LEIEAREAL 94m2 PR LEILIGHET

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6608 | NESODDEN BBL OKSVALD 2 | HUSTYPE A PLAN 1.ETASJE | m 1:100 | t 24.6.66 | A | PEER Ø.VAMS ARKITEKTKONTOR Ø.VAM. DOXRUD, MJØSET ARKITEKTER MNAL | 101 |


KVARTALS LEKEPLASS
NESODDEN BBL
REGULERINGSPLAN
SKOKLEFALL KAPELL-GRANHOLT
M.K.L. 1:1000
PEER OVAM'S ARKITEKTKONTOR
OVAM, BOXRUD, HUSET ARKITEKTER MNAL
6601-1001



# 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:**
Faret 8, 1456 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 1068, Snr. 108, Nesodden kommune.

**Oppdragsnummer:**
6260457


**Meglerforetak:** PrivatMegleren PARK

**Saksbehandler:** Thor Vegard Bjørnerud

**Telefon / Mobil:** 22 59 50 10 / 994 91 505

**E-post:** thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---