PRIVATMEGLEREN
PARK

GULLERUDVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

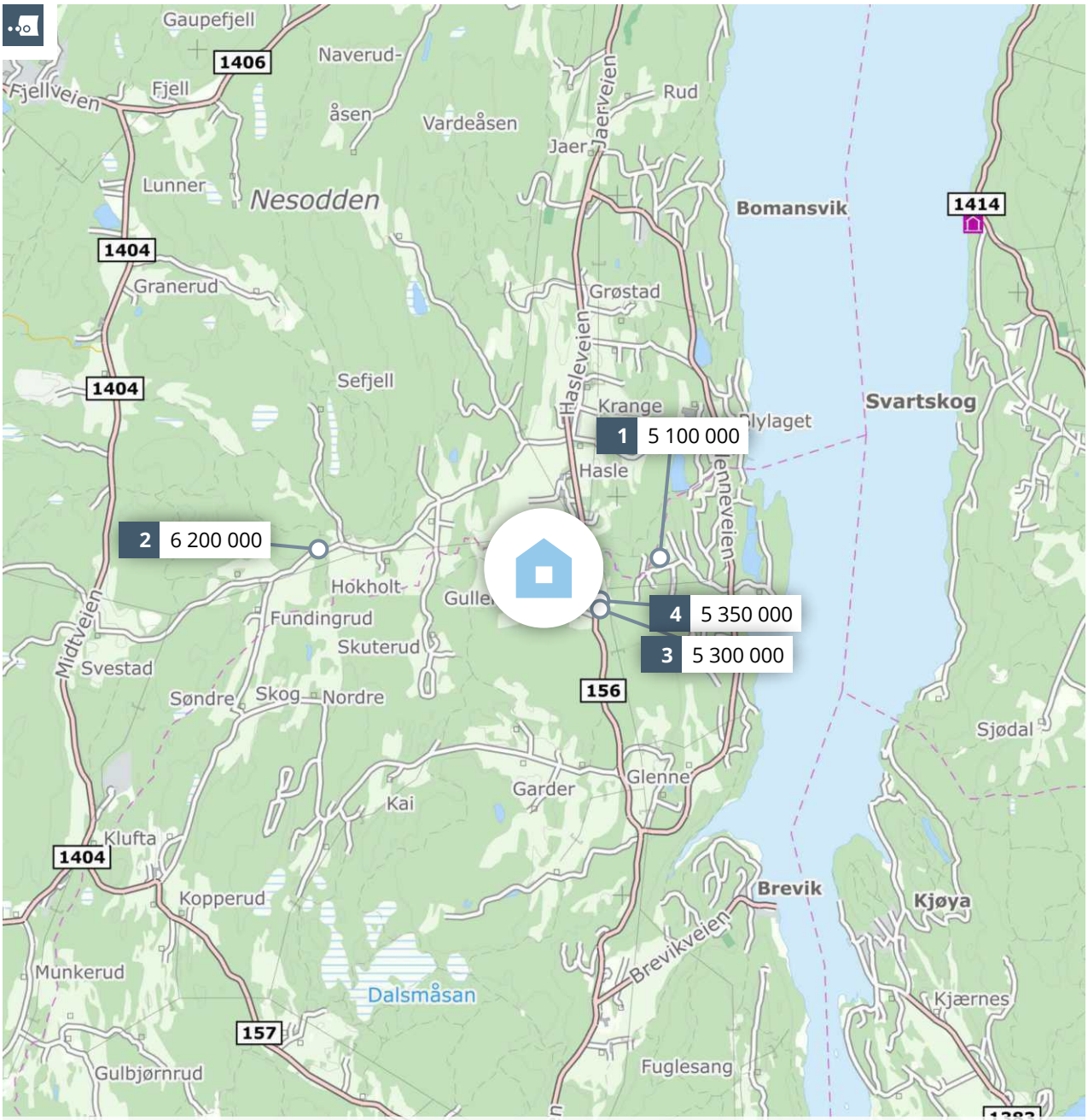
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GULLERUDVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 10.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 52 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS GLENNE

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	39 370
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	40 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haslumholtet 4				11.06.2018	5 300 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**31 875**
	160 m²	1941	2 752 m²	3 sov						
2	Fundingrudveien 189				08.05.2026	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**32 292**
	192 m²	1970	1 718 m²	4 sov						
3	Nesoddveien 391				27.08.2024	5 800 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**22 553**
	235 m²	1952	3 591 m²	5 sov						
4	Nesoddveien 395				25.08.2023	6 000 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**32 229**
	166 m²	1973	1 965 m²	3 sov						

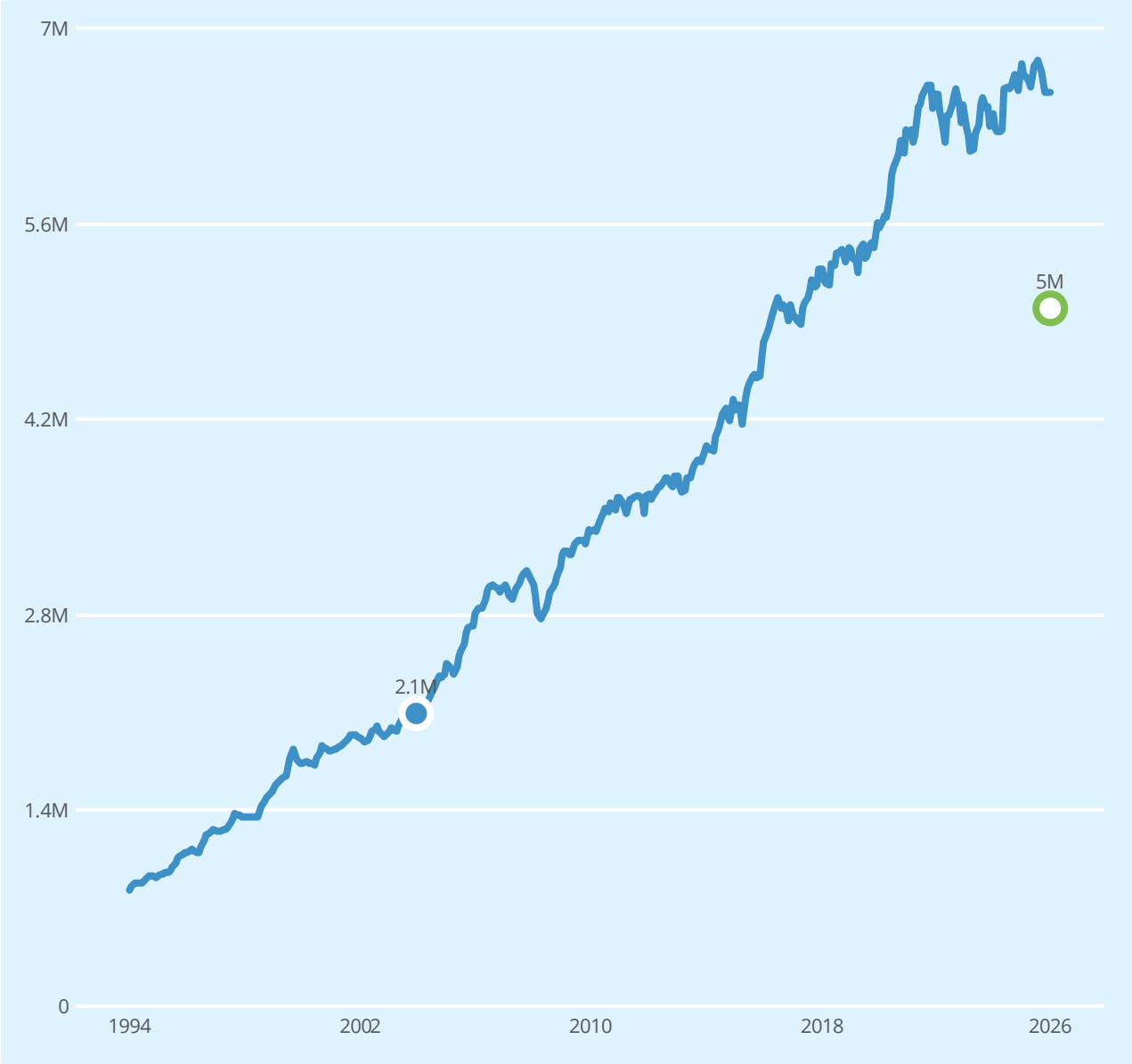
På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med undertegnede.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2004		19.08.2004	-	2 100 000	-	2 100 000	2
05.07.1995		05.07.1995	-	350 000	-	350 000	3

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

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

Eneboliger til salgs i 1459 NESODDEN nå

9
eneboliger til salgs

11.1M
10.8M
10 343 000 Prisantydning i snitt
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Eneboliger solgt i 1459 NESODDEN siste 3 mnd

16
eneboliger solgt

9.2M
8.9M
8 574 000 Prisantydning i snitt
8 366 000 Salgspris i snitt
8.0M

Solgt i snitt i løpet av
134
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 113 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
51 073 FROGN kommune i snitt siste 3 mnd

39 370 Gullerudveien 12 Totalpris 5 000 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Gullerudveien 12 , 1459 NESODDEN

FROGN kommune

gnr. 52, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22769-1035 **Referansenummer:** LM5313

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

Enebolig fra 1986 over ett hovedplan, med uinnredet kjellerrom med utvendig adkomst. Boligen har tre soverom.

Boligen fremstår med normal til god standard ut fra alder og konstruksjon. Gulv består hovedsakelig av parkett, med fliser på kjøkken, gulvbelegg i entré og laminat i enkelte rom. Vegger består hovedsakelig av tapet, med panel i stue, og himlinger består hovedsakelig av malte flater.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stue. Innredningen fra Sigdal er opplyst oppgradert i 2014 og har profilerte fronter, benkeplate i laminat, integrerte hvitevarer, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Boligen har bad som er opplyst totalrenovert i 2013. Våtrommet har flislagt gulv, flislagte vegger, trepanel med spotter i himling, elektriske varmekabler og avtrekksventilasjon. Det er observert synlig tettesjikt ved sluk, men komplett dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremlagt.

Tekniske installasjoner omfatter blant annet kobber vannledninger, avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon, varmepumpe i stue, varmtvannsbereder i kjeller, elektrisk anlegg med automatsikringer, privat vannforsyning fra brønn og Bio-vac renseanlegg for avløp.

Boligen har saltak med sort glasert takstein, stående trekledning, trevinduer med varierende alder og terrasse mot sør. Vesentlige forhold som bør følges opp er blant annet eldre vinduer og ytterdører, punktvise skader og mangelfull lufting ved ytterkledning, manglende radonmåling, begrenset våtromsdokumentasjon, eldre drenering og tegn etter mus eller smågnagere på kaldloft.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Utvendige konstruksjoner består blant annet av saltak med sort glasert takstein, stående bordkledning, trevinduer, ytterdører og terrasse mot sør. Taktekking er opplyst fornyet i 2013, mens flere øvrige utvendige bygningsdeler har alder fra byggeåret. Det er registrert punktvise skader og mangelfull lufting ved ytterkledning, eldre vinduer og ytterdører med usikker restlevetid og rekkverk på terrasse som svikter og svaier ved belastning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen gulv mot grunn i betong, gulvoverflater med parkett, flis, gulvbelegg og laminat, samt vegger med hovedsakelig tapet og malte himlinger. Stue har oppgraderte overflater fra 2010. Det er ildsted i stue, rom under terreng med synlige betongoverflater og innvendige dører av ulike typer. Det er ikke utført radonmåling, og det er registrert ekskrementer etter mus eller smågnagere på kaldloft.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst totalrenovert i 2013 og har flislagt gulv, flislagte vegger, trepanel i himling, plastsluk, synlig tettesjikt ved sluk og elektriske varmekabler. Det er utført fuktmåling ved hulltaking i tilliggende konstruksjon uten registrert avvik. Det er fremlagt faktura for våtromsarbeider, men dokumentasjonen vurderes ikke som komplett dokumentasjon for membran og vanntett sjikt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, men avtrekket er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner omfatter kobber vannledninger, avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon, varmepumpe i stue, varmtvannsbereder på ca. 200 liter i kjeller, elektrisk anlegg med automatsikringer og Bio-vac renseanlegg for avløp. Deler av anleggene er skjult og derfor ikke teknisk kontrollert. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid på bad, men eier opplyser at det ikke foreligger eltilsynsrapport siste fem år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke dokumentert. Drenering er opplyst fra byggeår og er en skjult konstruksjon som ikke er kontrollert i grunnen. Synlig grunnmur er av betong, og det er ikke registrert større synlige riss eller setningsskader på tilgjengelige deler. Eier opplyser om privat vann fra brønn og Bio-vac renseanlegg for avløp. Terrengforhold er vurdert visuelt og opp mot tilgjengelig NVE-kartgrunnlag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ikke funnet avvik fra dagens bruk og godkjente byggetegninger.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

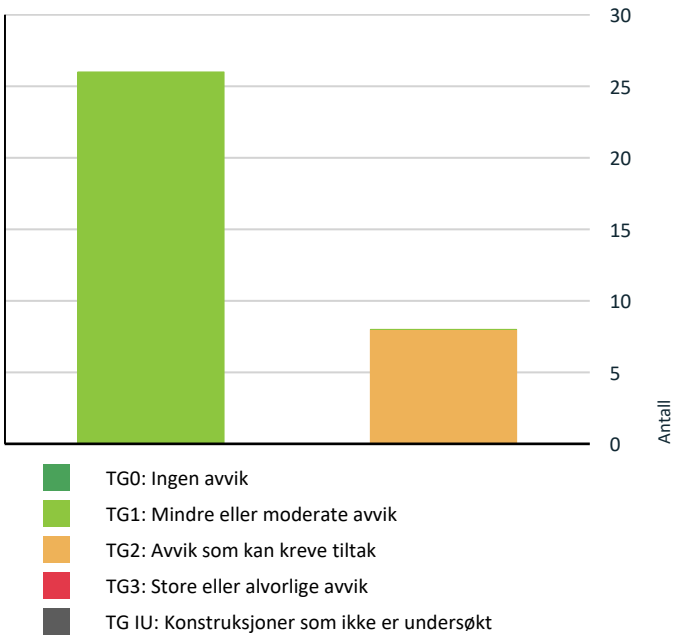
Garasje

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

En ekstra bod bygd på i etterkant. Ikke søkt om den endringen. Takstingeniør har ikke undersøkt om det er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er usikkert om boligen har radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal til god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med sorte glasserte takstein. Undertak er skjult og er derfor ikke nærmere vurdert.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Vindski er av treverk.

Beslag og renner er kun visuelt kontrollert fra bakkenivå. Funksjon og tetthet er ikke kontrollert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak. Taket har W-takstoler i tre. Det er kaldtloft.
Loftet er kontrollert fra området ved loftsluken. Vurderingen er basert på en stikkprøve av synlige deler av undertak og takkonstruksjon. Hele undertaket er ikke kontrollert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasaden har stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket. Oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater er vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har i hovedsak trevinduer med 3-lags isolerglass med toppsving.

Eier opplyser at tre soveromsvinduer ble oppgradert i 2013. Resterende vinduer er fra byggeåret.

Vinduene er kontrollert ved stikkprøver for åpne- og lukkefunksjon. Øvrige vinduer er visuelt vurdert. Punkterte glass og kondens er vurdert der dette var synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har to hvite ytterdører med isolerglass og balkongdør med isolerglass i 1. etasje.

Ytterdør til kjellerrom fremstår som teakdør.

Tetthet og funksjon er vurdert ut fra synlige forhold og enkel åpne- og lukkefunksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ytterdørene er eldre enn 35 år som gir usikkerhet om gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot sør. Overflate med terrassebord i treverk. Bæresystem er utført i treverk. Rekkverk og håndlist er utført i treverk. Skjulte konstruksjoner under platting er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket svikter og svaier ved påført kraft og fremstår ikke tilstrekkelig stivt.

Konsekvens/tiltak
• Terrassen er på terrenget. Det er ikke krav til rekkverk grunnet lav høyde. Anbefaler å styrke rekkverket eller fjerne rekkverket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består hovedsakelig av parkett fra 2010. Kjøkken har flislagt gulv. Entré har gulvbelegg. Ett soverom og bod har laminatgulv fra byggeåret.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger består hovedsakelig av tapet fra byggeåret. Tapet og panel fra 2010 i stuen. Himlinger er hovedsakelig malte flater. Vegger og himlinger fremstår med normal bruksslitasje.

Mindre merker og overflateslitasje kan forekomme uten at dette er særskilt spesifisert.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn antas å bestå av betong.

Nivåforskjeller er kontrollert ved stikkprøver. Andre avvik kan forekomme. Dersom planhet er av særlig interesse, anbefales det at kjøper foretar en fullstendig måling av gulv uten møbler.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling. NGUs aktsomhetskart for radon viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Kartet er områdebasert og er ikke en måling av radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er usikkert om boligen har radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ildsted i stuen tilknyttet pipe. Pipe og ildsted er kontrollert visuelt der dette var tilgjengelig. Ildstedet er ikke funksjonstestet. Rutinemessig kontroll og vurdering av brukssikkerhet utføres normalt av brannvesenet.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har synlige betongoverflater på gulv, vegger og himling.

Hulltaking er ikke utført grunnet betongvegger. Det er ikke registrert synlige tegn til fukt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er både glatte dører og fyllingsdører med treimitasjon.

Det er skyvedør fra kjøkken til både gang og stue.

Det er to fløyet glassdør til både stue og entre fra gang.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert ekskrementer på kaldloftet som fremstår å stamme fra mus eller smågnagere. Eier opplyser at det tidligere år er hørt lyder på loftet som kan indikere mus. Det er ikke funnet tegn til pågående aktivitet, og det er uklart om det per befaringstidspunkt foreligger mus i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Registrert ekskrementer etter gnager eller mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Forekomst av mus er uhygienisk og kan medføre skader på isolasjon, kabler og konstruksjoner. Anbefaler nærmere undersøkelse av fagkyndig (skadedyrkontroll) for kartlegging av eventuelt omfang og utbedring.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om at det er elektriske varmekabler i alle rom unntatt stue. Stuen har ildsted og varmepumpe.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst totalrenovert. Våtrommet er opplyst bygget i perioden hvor teknisk forskrift 2010 var gjeldende byggeforskrift. Det er fremlagt faktura for deler av våtromsarbeidene, men komplett våtromsdokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt faktura for våtromsarbeider. Fakturaen dokumenterer at arbeid er utført, men dokumenterer ikke komplett oppbygging eller riktig utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon i form av faktura er ikke tilstrekkelig dokumentasjon for membranen.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger. Himling har trepanel med spotter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt, med fall mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er observert synlig tettesjikt ved sluk. Våtrommet har plastsluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant terskel er opplyst til ca. 40 mm. Komplett dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremlagt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon bak dusjens våtsone. Det er ikke registrert avvik. Måleresultatet var mindre enn 6 %. Målingen er en stikkprøve i valgt kontrollpunkt og utelukker ikke avvik i øvrige deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra Sigdal har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av vannledningsnettet er skjult og derfor ikke kontrollert. Vanntrykk, kapasitet og skjulte rørføringer er ikke teknisk kontrollert. Stoppekran i kjellerrom med utvendig tilkomst.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Deler av avløpsanlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift og termisk luftbevegelse.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe i stue. Varmepumpen er av merket Panasonic. Eier opplyser at service på pumpen gjøres jevnlig av leverandør. Funksjon og kapasitet er ikke teknisk kontrollert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kjeller. Berederens kapasitet og tekniske funksjon er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har Biovac renseanlegg for avløp. Alder, service, tømming, godkjenning og eventuelle kommunale pålegg er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert. Kjøper anbefales å innhente nærmere opplysninger fra eier og kommunen om bruk, vedlikehold, service, tømming og godkjenning av anlegget.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg har automatsikringer. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid på bad. Eier opplyser at det ikke foreligger eltilsynsrapport siste fem år.

Bygningssakkyndig er ikke eltakstmann, og det elektriske anlegget er ikke teknisk kontrollert utover visuell kontroll av tilgjengelige deler og fremlagte opplysninger.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har seriekoblet brannvarslingssystem og håndholdt brannslukker. Brannvarsling og slukkeutstyr er enkelt visuelt vurdert. Batteri, rekkevidde og funksjon er ikke testet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent for eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering er opplyst fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere dreneringsarbeider. Drenering er en skjult konstruksjon og er ikke kontrollert i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Synlig grunnmur er av betong. Fundamenter er skjult og ikke kontrollert. Det ble ikke registrert synlige større riss eller setningsskader på tilgjengelige deler.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
En stablet mur av stein mellom bolig og garasje.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten er vurdert opp mot kartgrunnlaget til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Det er ikke funnet avvik om skred, flom eller kvikkleire.

Det presiseres at NVEs digitale karttjenester leveres uten garantier mot feil eller mangler, og at lokale, uregistrerte grunnforhold kan forekomme. Terrengforholdene er i tillegg visuelt vurdert ved befaring.

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

Beskrivelse
Eier opplyser at boligen har privat vann fra brønn og Bio-vac renseanlegg for avløp. Alder, service, tømming og eventuelle pålegg er ikke nærmere dokumentert eller fremlagt. Kjøper henvises til eier og kommunen for opplysninger om bruk, vedlikehold, service, tømming og godkjenning av privat avløpsløsning.

Vurdering av avvik:
• Vannkvalitet fra privat brønn er ikke dokumentert

Konsekvens/tiltak
• Gir usikkerhet om forbruksvannet er rent nok til bruk. Anbefaler å ta vannprøve for og gjøre eventuelle tiltak baset på resultatet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er usikkert om boligen har radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks

Byggeår
2009

Kommentar
Antatt av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1988

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

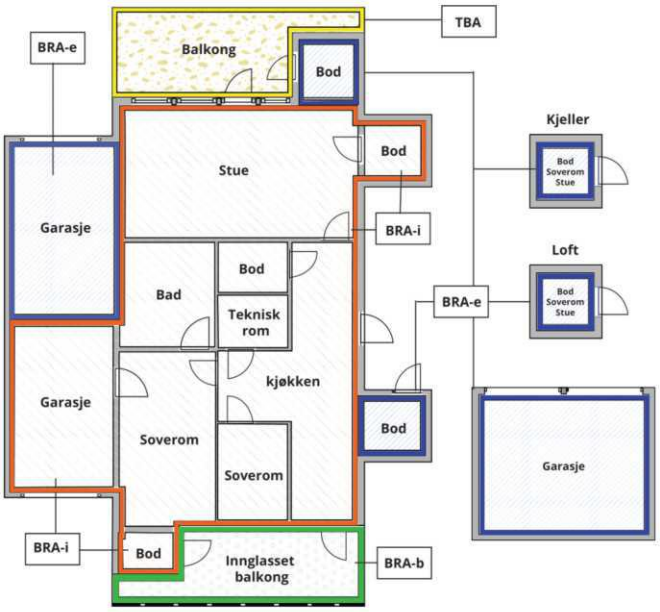
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	128			128	45
Kjeller		28		28	
SUM	**128**	**28**			**45**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen har kjeller delvis under terreng uten innvendig adkomst. Arealet er derfor oppført som eksternt bruksareal (BRA-e).

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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ikke funnet avvik fra dagens bruk og godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Anneks	

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 ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Eier opplyser om bygget ikke er søkt om til kommunen. Takstingeniør har ikke kontrollert om annekset er søknadspliktig.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er på 28 kvm med to boder på 5 og 9 kvm.

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: En ekstra bod bygd på i etterkant. Ikke søkt om den endringen. Takstingeniør har ikke undersøkt om det er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Harald Brobakk	Takstingeniør
	Inger Høgmoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	52	9		0	1527.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gullerudveien 12

Hjemmelshaver
Høgmoen Erik, Høgmoen Inger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Gullerudveien 12. Nærområde og beliggenhet er kun beskrevet på overordnet nivå og er ikke nærmere vurdert utover det som er relevant for tilstandsrapporten.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via Gullerudveien. Veirett, vedlikeholdsansvar og eventuelle private eller felles veiforhold er ikke nærmere juridisk vurdert i denne rapporten.

Tilknytning vann

Eier opplyser at boligen har privat vannforsyning fra brønn. Vannkvalitet, kapasitet og teknisk tilstand på privat vannforsyning er ikke kontrollert som del av tilstandsrapporten.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at boligen har privat avløpsløsning med Bio-vac renseanlegg. Alder, service, tømming, utslippstillatelse og eventuelle kommunale pålegg er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert. Kjøper anbefales å innhente nærmere opplysninger fra eier og kommunen.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke nærmere vurdert utover opplysninger innhentet i forbindelse med rapporten. Kjøper anbefales å kontrollere gjeldende reguleringsstatus, kommuneplan og eventuelle byggesaker hos kommunen dersom dette er av betydning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig, terrasse mot sør og utvendige arealer. Det er registrert privat vann- og avløpsløsning. Terrengforhold er visuelt vurdert på befaringen og vurdert opp mot tilgjengelig kartgrunnlag der dette er relevant.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt særskilte opplysninger om tinglyste eller andre privatrettslige forhold som er nærmere vurdert i rapporten. Kjøper anbefales å kontrollere grunnbok, kommunale opplysninger og eventuelle servitutter dersom dette er av betydning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260433
Addresse	Gullerudveien 12		
Postnr.	1459	Sted	NESODDEN
Selgers navn	Inger Høgmoen		

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?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90920529

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:

Totalrenovering av bad i 2013 for ca 223.000 kr utført av Elektrogutta, Slåke Drøbak og Robert Nielsen.

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:

Ja (totalrenovering av bad). Alt arbeid utført av sertifisert firma(er). Se vedliggende dokumenter.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja (totalrenovering av bad). Alt arbeid utført av sertifisert firma(er). Se vedliggende dokumenter.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja (totalrenovering av bad). Alt arbeid utført av sertifisert firma(er). Se vedliggende dokumenter.

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 (totalrenovering av bad). Alt arbeid utført av sertifisert firma(er). Se vedliggende dokumenter.

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:

Ja (totalrenovering av bad). Alt arbeid utført av sertifisert firma(er). Se vedliggende dokumenter.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Biovac-kloakksystem + borrevann (privat, ikke kommunalt).

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet hele taket med glassert takstein (lekt) i 2012.

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 vedlagte dokumenter som spesifiserer arbeidet utført.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

1. Etter egen vurdering, rekkverk for terasse (ikke terassen) bør etterhvert skiftes. 2. Lister ved kanappvinduer (stue) bør eventuelt byttes. 3. Utvendig maling begynner å vise slitasje.

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

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

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

3 vinduer byttet (hele vinduet) hvert soverom 2013.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagte dokumenter.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet innmat i sikringsskap i 2012.

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 vedlagte dokumenter.

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:

Service/kontroll på luftpumpe januar, 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brodin

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Brodin

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Muselort observert på kaldloft, ingenting utenom dette.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele tak (tilsvarende som hustak) på garasje byttet i 2012. Garasje er ikke isolert, men innvending panel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Se vedlagt dokumenter.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedbod + redskapsbod i sammenheng med garasje er bygget selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Avtale inngått i år (2026).

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.08.2026

Signert av *Inger Høgmoen*

Initialer selger:
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gullerudveien 12

SKOLER

Dal skole (1-7 kl.) 62 elever, 4 klasser	4 min 3.3 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.) 272 elever, 14 klasser	18 min 15.3 km
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-... 74 elever, 6 klasser	19 min 15.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	11 min 8.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	13 min 10.6 km

SPORT

Jaer	3 min
Dal skole-Balløkke	4 min
Orange Studio	13 min
Energihuset Treningssenter	16 min

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	15 min
Vinterbro Senter	17 min
Vitusapotek Fagerstrand	11 min
Apotek 1 Nesodden	13 min
Nesodden Vinmonopol	15 min
Vinterbro Vinmonopol	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullerud Linje 560, 560N, 561, 570	3 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	22 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Dal barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 3.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 4.3 km
Bergerkollektivet barnehage (1-5 å... 18 barn	9 min 7.7 km

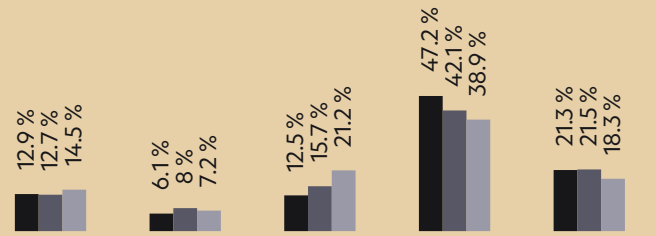
DAGLIGVARE

Kiwi Kirkekrysset	5 min
Kiwi Fagerstrand	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

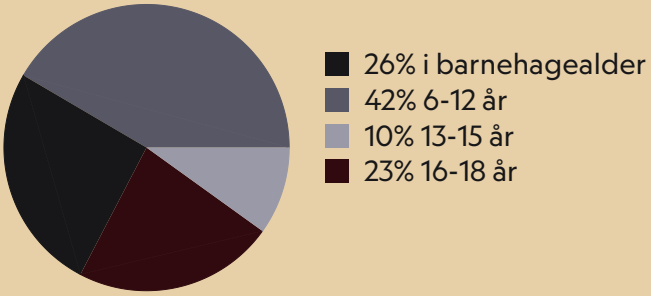
Kiwi Kirkekrysset	5 min
Kiwi Fagerstrand	11 min

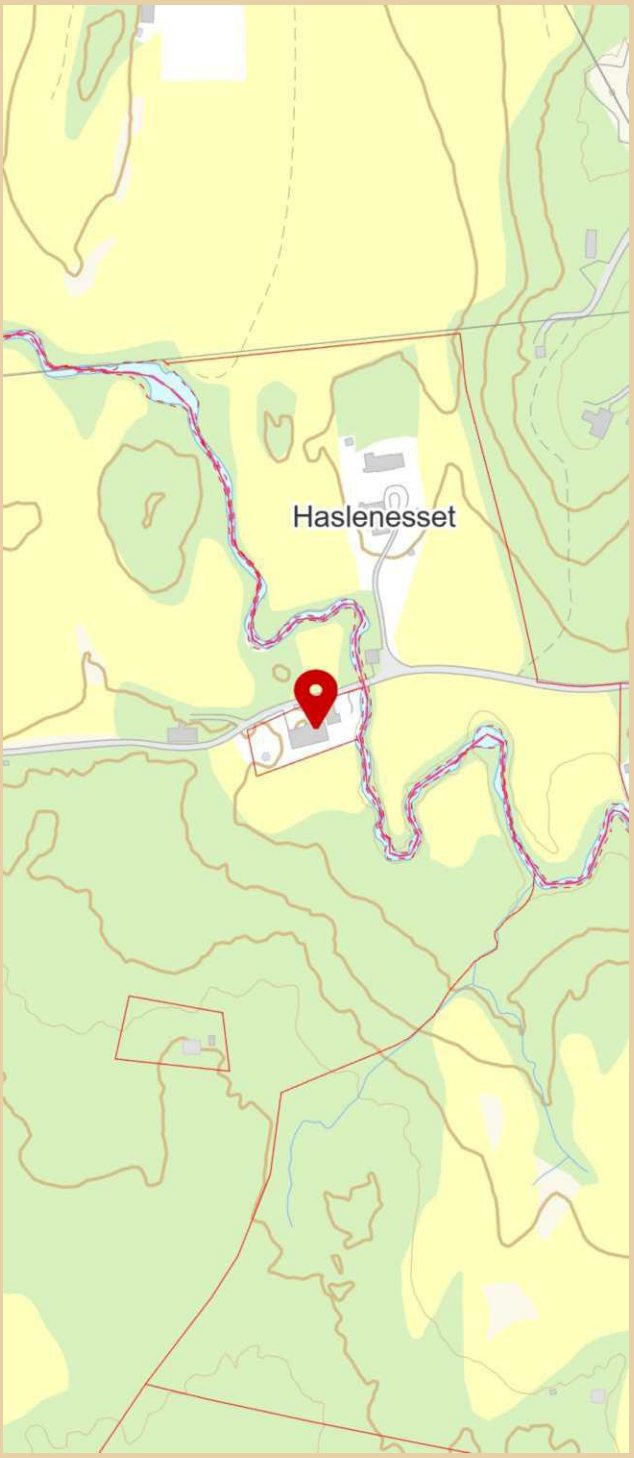
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Glenne	443	206
Kommune: Frogn	16 084	7 196
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

enova

Energiattest



Adresse **Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336013**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6595669**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 490 kWh**



Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN

Detaljering

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

Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 14.08.2026

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Brannforebyggende gebyr	213,00 kr
Helårsrenovasjon FK	4 237,52 kr
Tilsyn - brannforebygging	213,00 kr
Eiendomsskatt bolig	5 365,00 kr
Sum	**10 028,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	2707130	3.00	1/1	0 %	8 121,00 kr	4 060,50 kr
					Sum	**8 121,00 kr**	**4 060,50 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.

Separate avløpsanlegg og avløpsforhold

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

Kommunenr.	3022	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	9
Adresse		Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN			

	Ja	**Nei**
Innlagt vann	☒	☐
Godkjent utslippstillatelse	☐	☒
Anlegget ligger inne i kommunens tilsynsordning som er gebyrbelagt	☐	☒
Anlegget ligger inne i kommunens slamtømmeordning som er gebyrbelagt	☐	☒
Pålegg om opprydding på eiendommen og eventuell frist:	☐	☒
Vedtak om tvangsmulkt og eventuell frist:	☐	☒

Eiendommer med innlagt vann uten godkjent utslippstillatelse:
kommunen har pågående prosjekt om opprydding i avløpsforhold. Dette innebærer pålegg om tilknytning til fellesanlegg, dersom det er mulig, eller etablering av eget anlegg.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.08.2026

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURULUGGEN	Beregnet areal	1527.1
Etablert dato	02.04.1984	Historisk oppgitt areal	1385
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	52/9
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	52/9
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.04.1984			52/1 (-1385), 52/9 (1385)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627054.59	594763.78	0	Ja	1527.1	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØGMOEN INGER F121246*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GULLERUDVEIEN 12 1459 NESODDEN	Bosatt (B)
HØGMOEN ERIK F150445*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Gullerudveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1459 NESODDEN	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	308 Glenne	Tettsted	
Valgkrets	7 Nordre Frogn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6595669		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	23.10.1986
2	149275290		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 6595669: Enebolig (111), Tatt i bruk 23.10.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.11.1984	21.11.1984	
Igangsettingstillatelse	07.05.1985	07.05.1985	
Tatt i bruk	23.10.1986	23.10.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullerudveien 12	H0101	52/9	126	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	126	0	126	0	0	0

2: Bygning 149275290: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

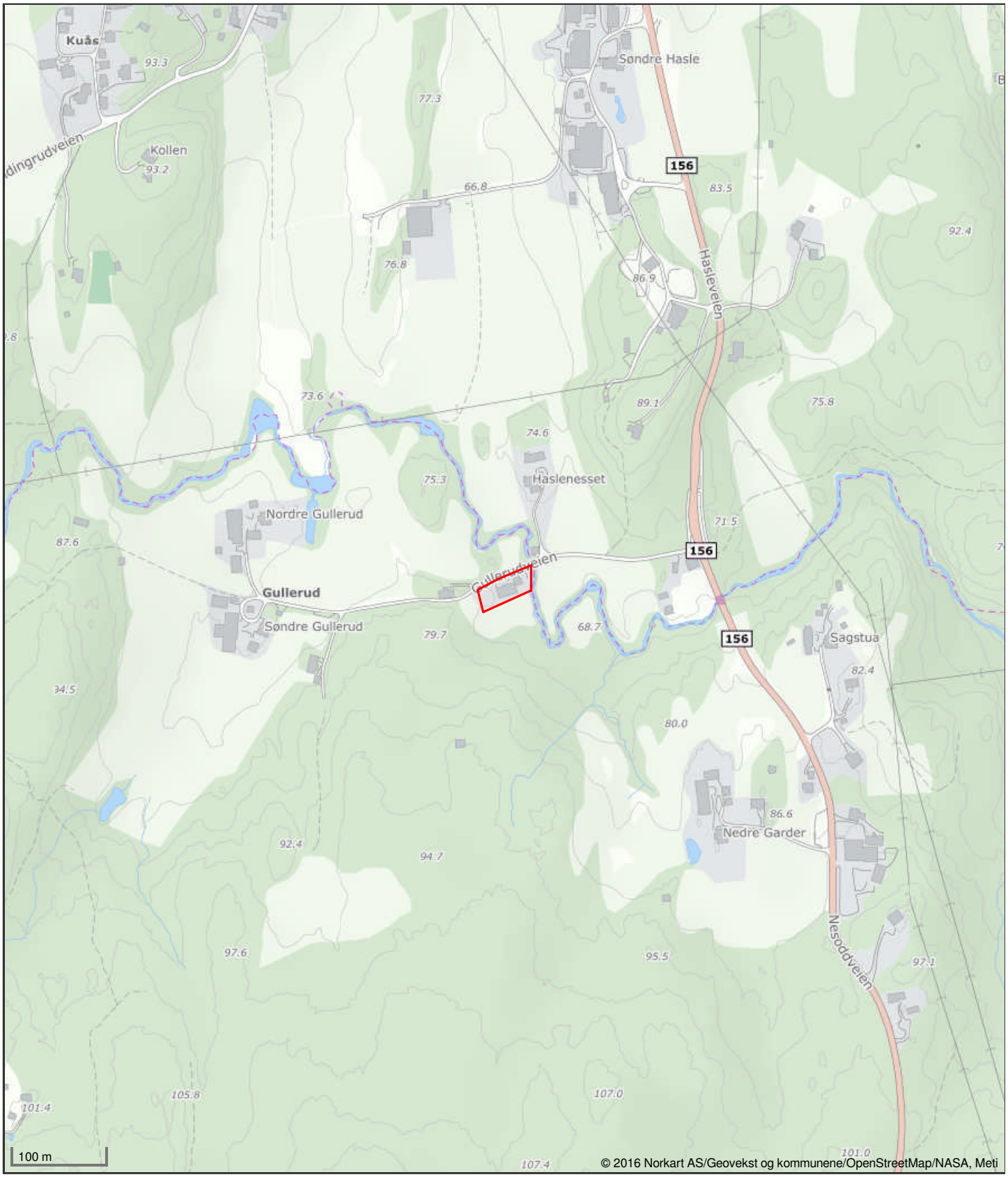
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	52/9	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 14.08.2026

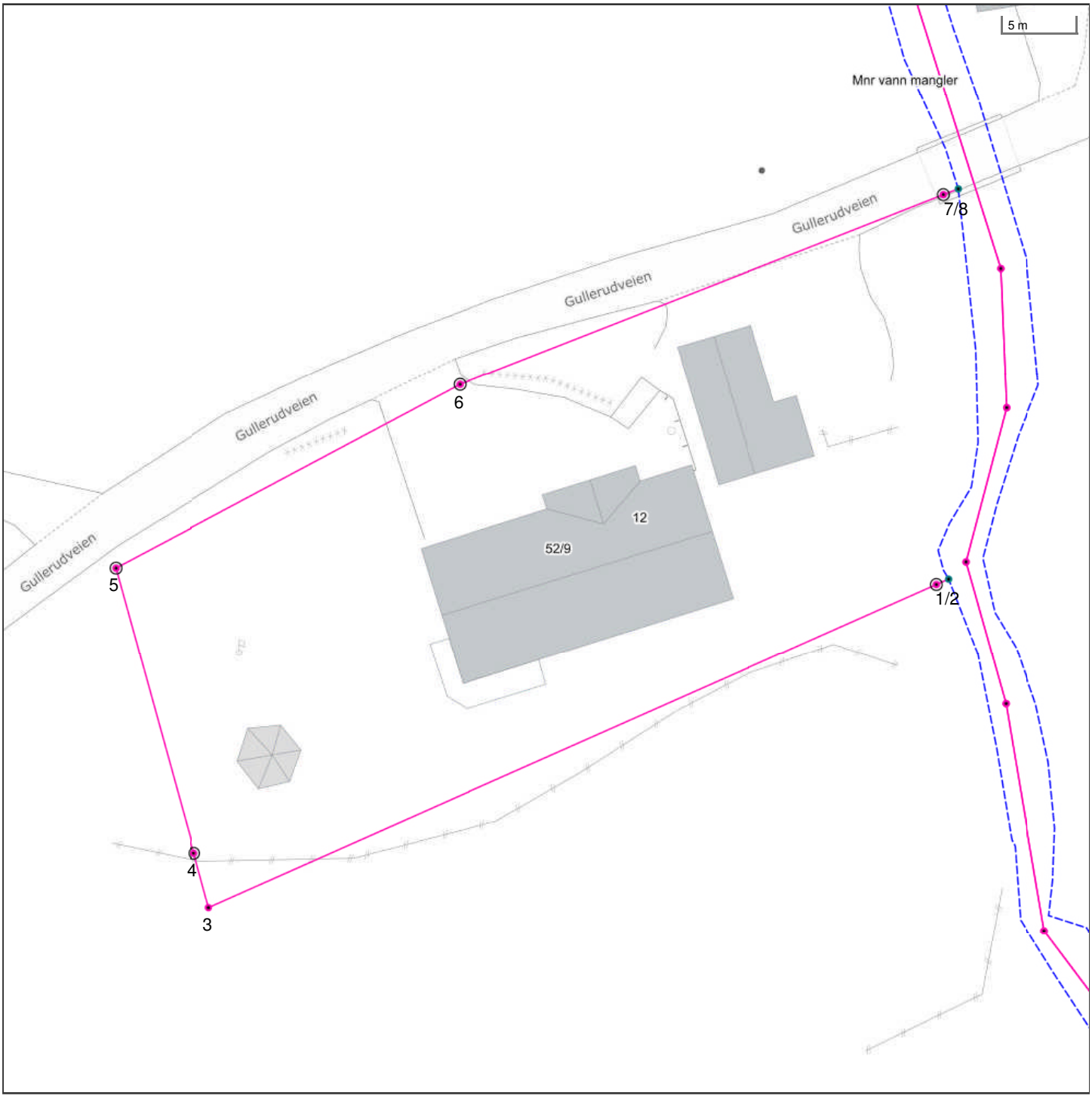
Oversiktskart for eiendom 3214 - 52/9//



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: 14.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3214 - 52/9//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

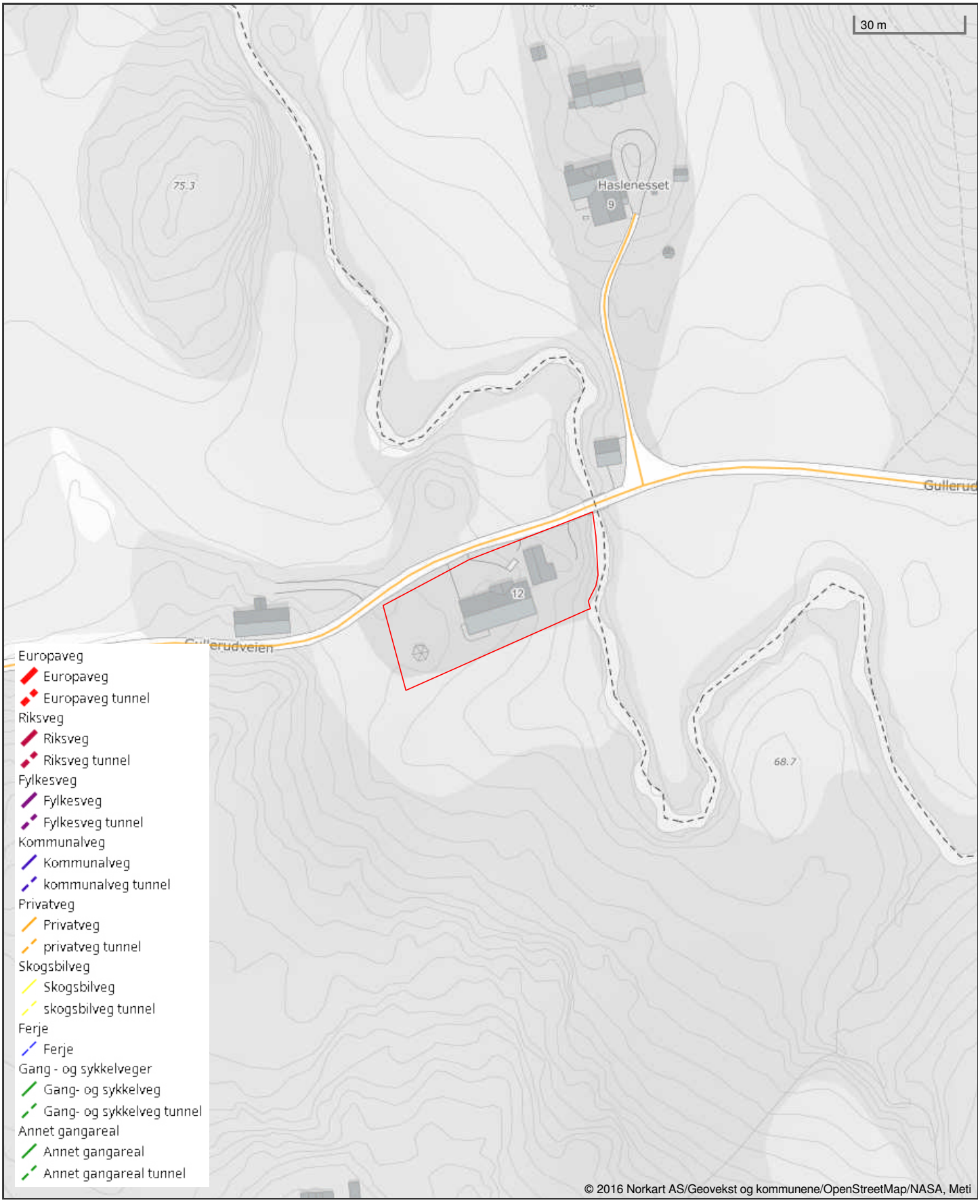
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 527,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6627054,59	**Øst**	594763,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6627053,11	594790,97	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,71	
2	6627052,72	594790,13	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,93	
3	6627029,18	594740,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,04	
4	6627032,89	594739,26	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,88	
5	6627052,4	594733,33	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,39	
6	6627065,65	594756,85	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,00	
7	6627079,58	594789,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,89	
8	6627080	594790,95	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	

Utskriftsdato: 14.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 52/9//



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.

Grunnkart

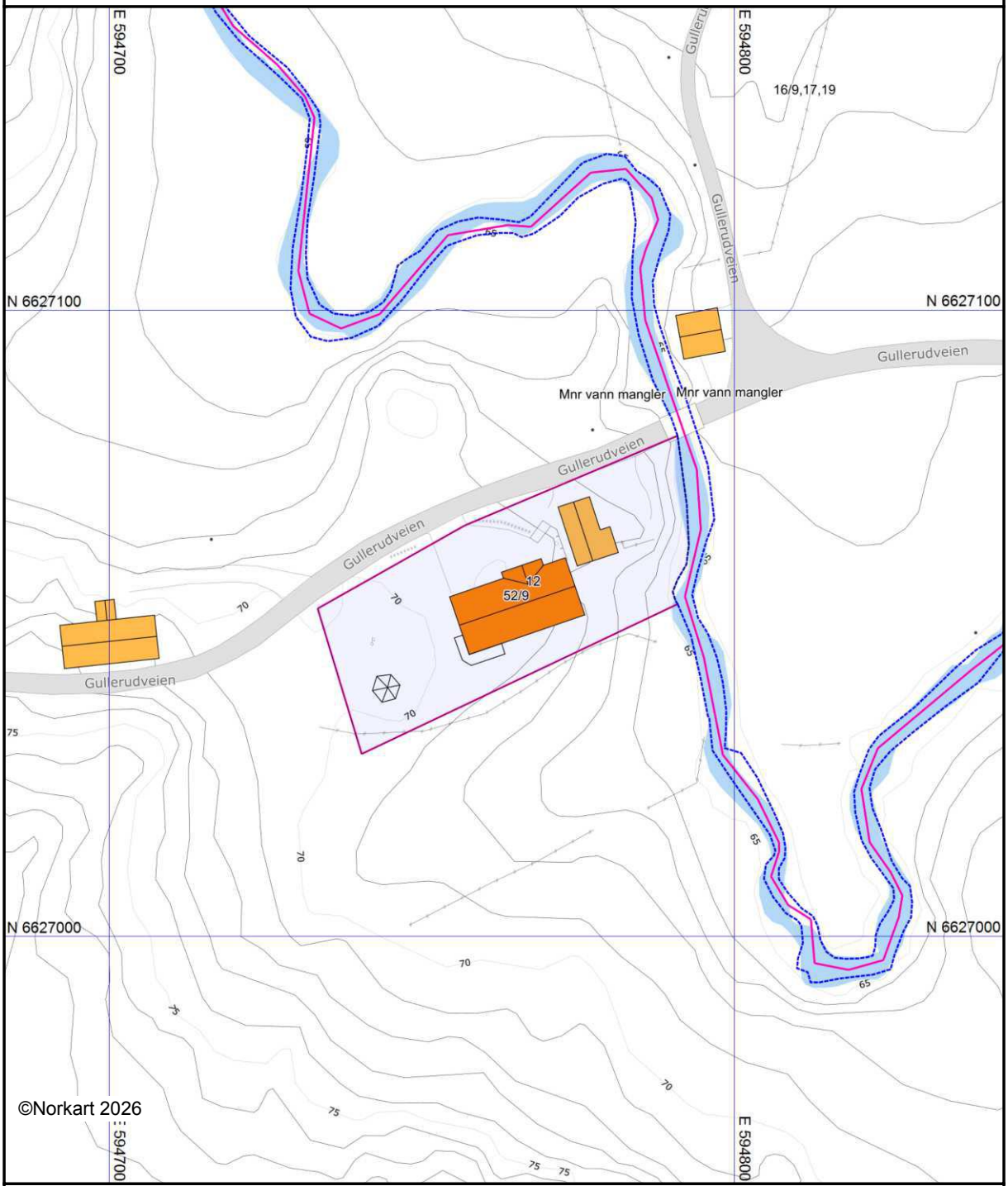
Frogn kommune

Eiendom: 52/9
Adresse: Gullerudveien 12
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

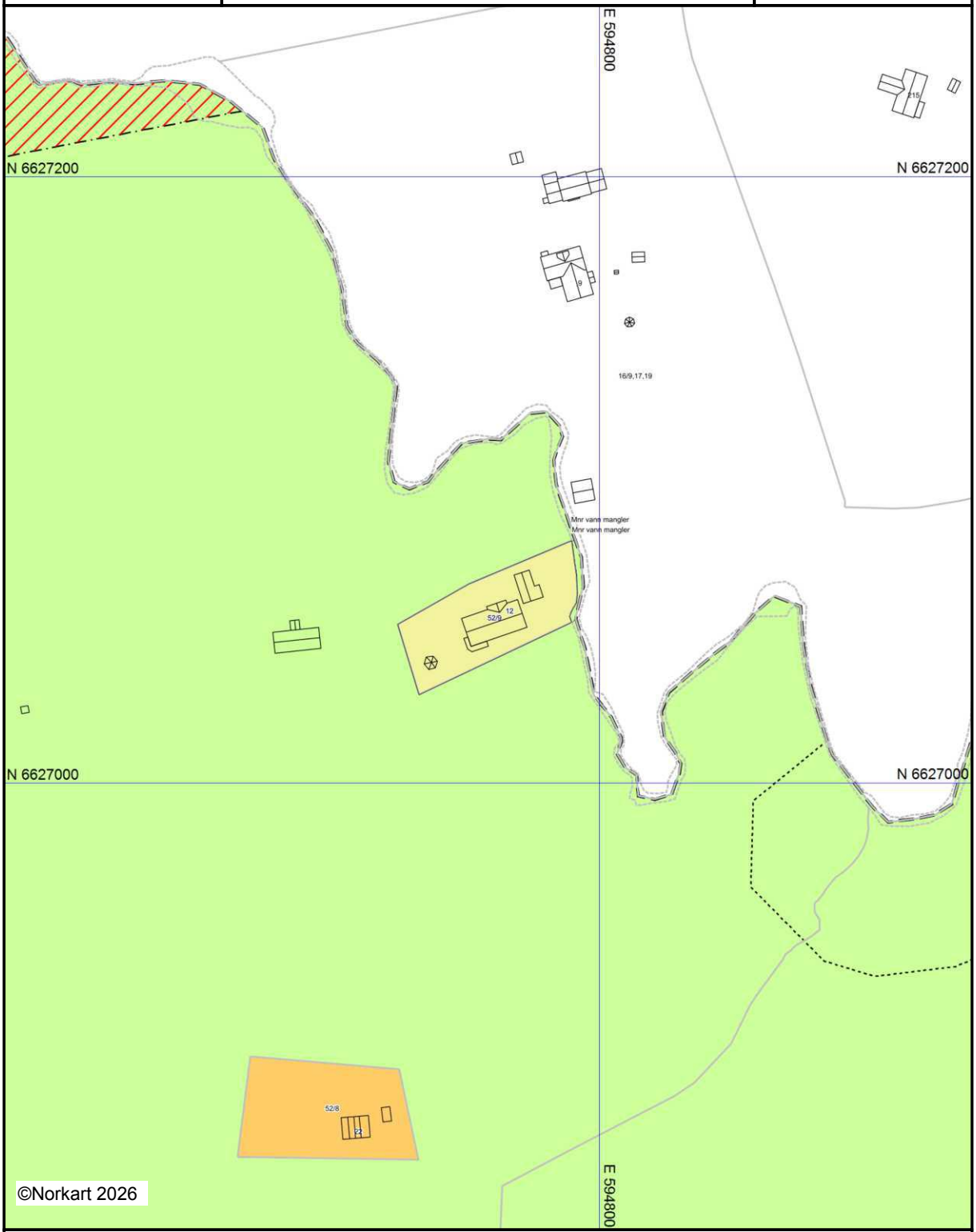
Frogn kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 52/9
Adresse: Gullerudveien 12
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

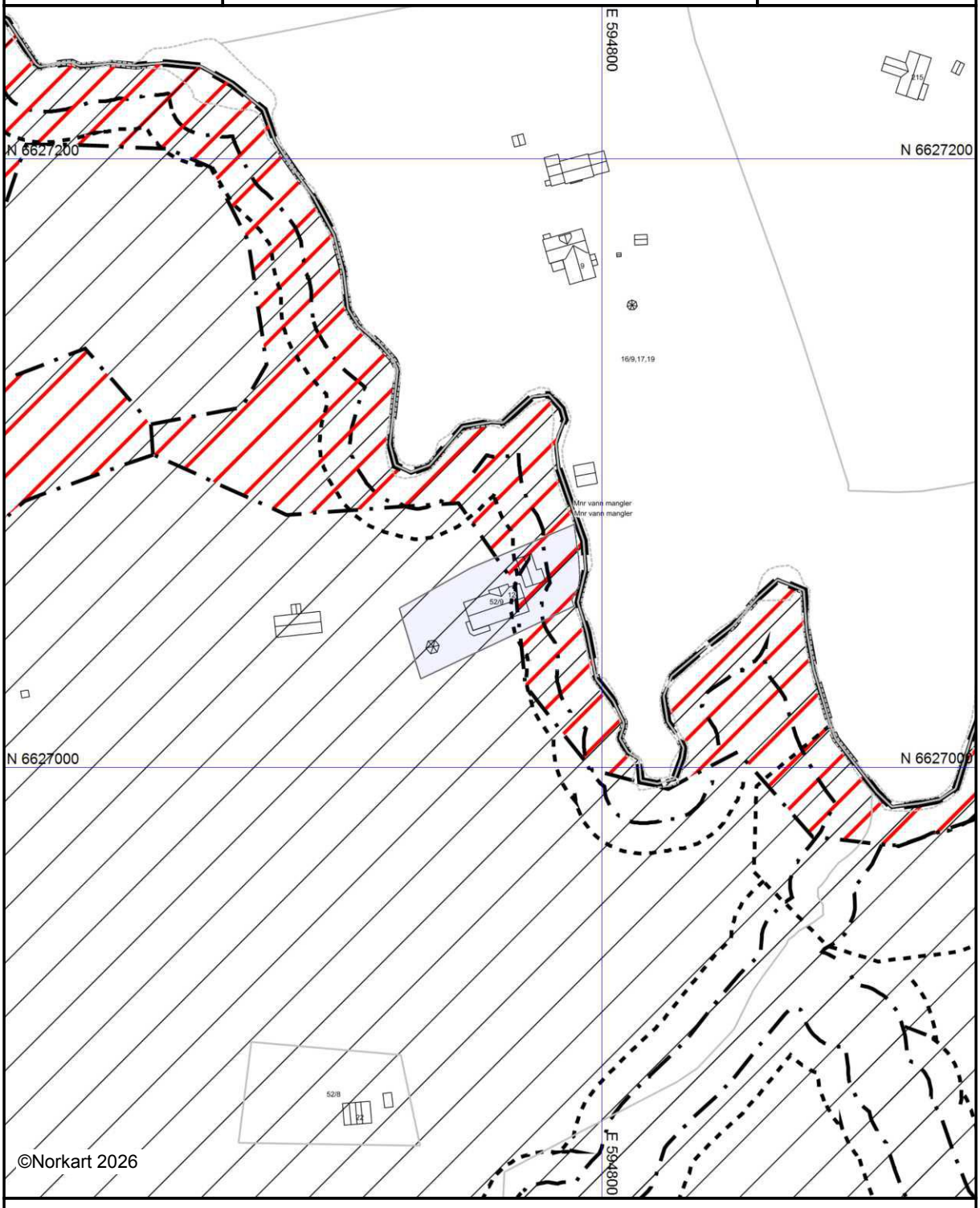
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/9
Adresse: Gullerudveien 12
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Flomfare


Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø


Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Planens begrensning

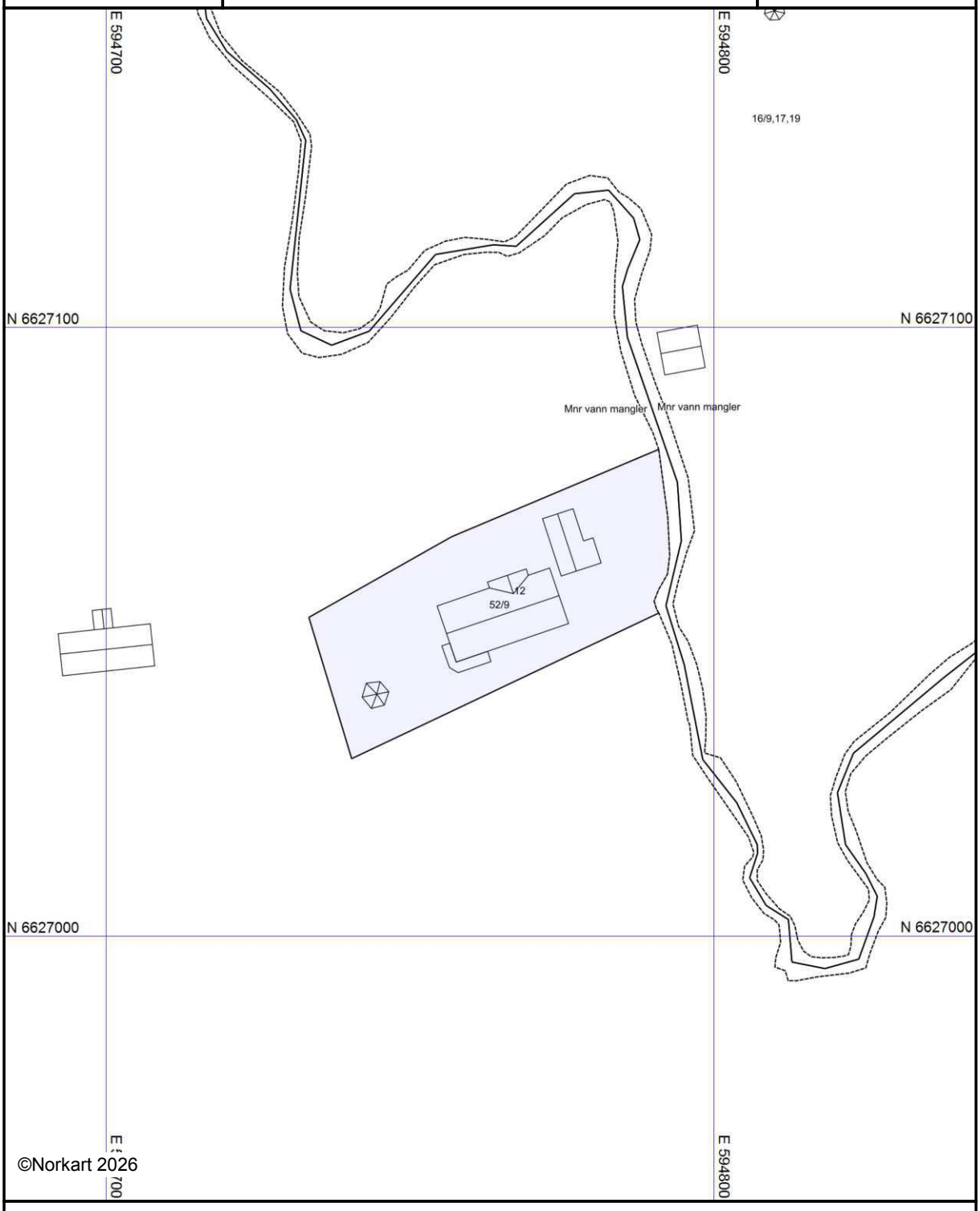
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/9
Adresse: Gullerudveien 12
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Frogn kommune
Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK
Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 14.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/12486/FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_rev%20etter%20KDDs%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 289 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 583 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare

Id	KDPLAN-NF-2016
Navn	KOMMUNEDELPLAN NORDRE FROGN

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/10761/KDPLAN-NF-2016_bestemmelser_20220223.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 527 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** Frognmarka

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPLAN-NF-2016
Navn	KOMMUNEDELPLAN NORDRE FROGN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/10761/KDPLAN-NF-2016_bestemmelser_20220223.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 527 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPLAN-NF-2016
Navn	KOMMUNEDELPLAN NORDRE FROGN
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Kommuneplan for Frogn 2023-2035
Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Frogn kommunestyre: 19.6.23

15.12.22 *Revidert i tråd vedtak etter 1. gangs behandling*
28.2.23 *Teknisk oppretting av henvisninger til andre §*
16.5.23 *Endringer etter høringsperiode*
26.6.23 *Endringer i tråd med vedtak etter 2. gangs behandling*
1.2.24 *Teknisk oppretting av tabell 4 om MUA.*
24.9.25 *Bestemmelse §§ 1 og 23-2 nr. 2 endret i tråd med vedtak fra Kommunal- og distriktsdepartementet, og rettet tallhenvisning til områder i kulturmiljøplanen*

Generelle bestemmelser 3
§ 1 Forholdet til gjeldende arealplaner (pbl § 1-5) 3
§ 2 Folkehelse (pbl § 1-1) 3
§ 3 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 pkt. 1) 4
§ 4 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 pkt. 2 og 17-2) 4
§ 5 Krav til tekniske løsninger (pbl §§ 11-9 pkt. 3 og 18-1) 5
§ 6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 pkt. 4) 6
§ 7 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5) 6
§ 8 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5) 8
§ 9 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 pkt. 5) 9
§ 10 Arkitektur, landskap og utemiljø (pbl § 11-9 pkt. 6) 10
§ 11 Skilt, reklame og belysning (pbl § 11-9 pkt. 5) 11
§ 12 Naturmiljø og naturmangfold (pbl § 11-9 pkt. 6) 12
§ 13 Grønne arealer (pbl § 11-9 pkt. 6) 12
§ 14 Kulturminner, kulturmiljø og landskap (pbl § 11-9 pkt. 7) 12
§ 15 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr 5) 13
§ 16 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1) 15
§ 17 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6) 15
§ 18 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6) 17
§ 19 Høyspenningsanlegg (pbl § 11-9 pkt. 6) 17
§ 20 Klima og energi (pbl §§ 1-1, 3-1, 11-9. nr. 3, 6 og 8) 17
§ 21 Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8) 18
§ 22 Rammeplan for avkjørsler (pbl §§ 11-10 nr 4 og vegloven § 40) 20
Bestemmelser til arealformål 22
§ 23 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-10 og 11-11) 22
§ 24 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3) 23
§ 25 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 11-7 nr 5) 24
§ 26 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6) 25
Bestemmelser til hensynssoner 27
§ 27 Sikringssoner (pbl § 11-8 a) 27
§ 28 Støysoner (pbl § 11-8 a) 27

§ 29 Faresone (pbl § 11-8 a) 27
§ 30 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b) 28
§ 31 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d) 29
§ 32 Krav om felles planlegging – detaljregulering 29
Retningslinjer til hensynssoner 30
§ 33 Soner med særlige hensyn (pbl § 11-8 c) – retningslinjer 30
Bestemmelsesområder 33
§ 34 Bestemmelsesområder (PBL §§ 11-9 og 11-10) 33

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Ytterligere føringer for kommunens saksbehandling fremgår av kommuneplanens planbeskrivelse og arealstrategi.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kommuneplanens arealkart finnes digitalt på internett under https://apps.geocortex.com/webviewer/?app=3cfccaa83dc042f8a3514e551104c058 og som nedlastbar pdf-fil på kommunens hjemmeside.

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til gjeldende arealplaner (pbl § 1-5)

1. Ved motstrid gjelder reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for forhold listet opp i § 1-2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen supplere gjeldende reguleringsplaner.

2. Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommuneplan, med følgende unntak;
   - Bestemmelsenes § 23 om utnyttelsesgrad, samt møne- og gesimshøyder gjelder for regulert areal, der eldre plan ikke omhandler utnyttelsesgrad og byggehøyder eller der dette ikke er fastsatt iht. gjeldende teknisk forskrift og standard.
   - Bestemmelse § 23-2
   - Bestemmelser om unntak fra støyforskriften for støyfølsom bebyggelse i sentrumsområder.
   - Bestemmelser om skilt og reklame gjelder også i regulerte områder.
   - Bestemmelsesområde #5 om småbåthavn på Husvikholmen.

3. Kommunedelplan for Nordre Frogn gjelder foran kommuneplanen, med følgende unntak;
   - Arealstrategi
   - Bestemmelse § 23-2
   - Hensynssone H210 - Rød sone, § 29
   - Hensynssone H220 - Gul sone, § 29
   - Hensynssone H310 Ras- og skredfare.
   - Hensynssone H320 Flomfare
   - Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare, § 30-3
   - Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg, § 29-4
   - Hensynssone friluftsliv, H530_1 Grense for Frognmarka
   - Hensynssone friluftsliv, H530_10 Brevik strand
   - Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H560 Kantsone langs vassdrag, § 33-4
   - Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
   - Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
   - # *1* KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)

§ 2 Folkehelse (pbl § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet. Krav til imøtekommelse av bestemmelsen skal stå i forhold til tiltakets omfang.

§ 3 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 pkt. 1)

1. Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid som beskrevet i plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 *om* oppføring av nye brygger, småbåtanlegg, større terrenginngrep, parkerings- eller veianlegg, ny *helårs*bolig og/eller *nytt* næringsbygg, samt fradeling til slike formål iht. pbl § 20-1 pkt m, førområdet inngår i en godkjent reguleringsplan. Reguleringskravet gjelder også bruksendring til helårsbolig eller næringsbygg.

   Bestemmelsen gjelder ikke for:
   - Oppføring av ny helårsbolig med samme antall boenheter til erstatning for eksisterende godkjent helårsbolig.
   - Gjenoppføring av godkjente tiltak som har vært utsatt for brann/naturskade e.l., under forutsetning av at tiltaket for øvrig er i tråd med plan, og gjenoppføring skjer maksimalt 3 år etter at skade på opprinnelig tiltak har skjedd. Brygger tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.
   - Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger i sjøområder.
   - Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen.
   - Tomtedeling, bruksendring til og/eller oppføring av helårsboliger der:
     - arealbruk er avsatt til boligformål.
     - plassering er utenfor hensynssone H310 Ras- og skredfare og H320 Flomfare
     - ny boenhet vil få støynivå under L_{den} 55dB i tråd med § 17.
     - det er maks. 500 m gangavstand langs trafikksikker forbindelse til bussholdeplass med hyppige avganger.
     - ny bolig ligger i inntil 2 km gangavstand fra skole.

   Med følgende begrensing:
   - Det kan fradeles inntil 2 tomter med én boenhet pr. tomt, eventuelt én tomt for tomannsbolig.
   - Det kan i tillegg tillates inntil 2 sekundærleiligheter på minimum 35 m² BRA og maksimum 75 m² BRA pr. enebolig eller tomannsbolig.
   - Det tillates å bygge om en eksisterende enebolig til en tomannsbolig.
   - Minste tomtestørrelse ved fradeling og seksjonering skal være:
     - 800 m² per enebolig etter deling og seksjonering
     - 1200 m² per tomannsbolig etter deling og seksjonering

   Det er en forutsetning for alle unntak fra krav om reguleringsplan at tiltaket er i tråd med øvrige kommuneplanbestemmelser.
   Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at relevante krav er ivaretatt.

2. Det er ikke tillatt å fradele eiendom til fritidsbebyggelse før dette er hjemlet i reguleringsplan.

3. Kommuneplanbestemmelsene og føringene i kommuneplanen skal være retningsgivende ved regulering, og private forslag til reguleringsplan må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer.

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

1. **Når utbyggingsavtaler kan inngås**
   Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk på forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område. Avtalen skal gjelde gjennomføring av en arealplan.

2. **Geografisk område**
   Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Frogn kommune. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger, bl.a. innenfor områdene omtalt i § 31 «Infrastruktursoner».

Det kan avtales om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, overvann, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- tiltakets arkitektur og estetikk
- antall enheter, største og minste boligstørrelse, samt boligtype
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- økonomiske bidrag

For områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 31) forutsettes det at utbyggingsavtaler omfatter minimum tiltakene og forholdene omtalt under § 31 for det enkelte område.

3. **Hovedprinsipp for kostnadsfordeling**
   Det forutsettes at utbyggere innenfor et utbyggingsområde i hovedregelen selv bærer alle kostnader med tilrettelegging og etablering av nødvendig infrastruktur.

   Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av arealplan.

§ 5 Krav til tekniske løsninger (pbl §§ 11-9 pkt. 3 og 18-1)

§ 5-1 Vann og avløp (VA) (pbl §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter til kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i pbl § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

Den til enhver tid gjeldende VA-norm, brannvannsveileder og overvannsnorm skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

§ 5-2 Avfallshåndtering

Renovasjonsløsning skal som hovedregel fastsettes i reguleringsplan. Nedgravde avfallsløsninger skal vurderes ved større utbygginger. Follo Rens til enhver tids gjeldende tekniske avfallsveileder skal legges til grunn.

§ 5-3 Nettstasjoner

Areal for større nettstasjoner og distribusjonsnett for store effektbehov skal avklares gjennom plan. I reguleringsplan for byggeområder skal behov for å avsette areal til nettstasjoner alltid avklares med

nettselskapet. Det samme gjelder i byggesaker hvor nettstasjon ikke følger av plan. Løsningen skal vises på plankart og /eller på illustrasjonsplan/utomhusplan.

Nettstasjoner for elektrisk energi

- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense
- Nettstasjoner kan plasseres i grønnstruktur

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 pkt. 4)

1. Tiltak eller arbeid i områder for bebyggelse og anlegg (jf pbl § 11-7 nr 1) som beskrevet i pbl § 20-1 kan ikke igangsettes før nødvendige tekniske anlegg med tilstrekkelig kapasiteter etablert eller sikret etablert.

   Dette omfatter lovlig og tilfredsstillende vannforsyning- og avløpshåndtering (inkl. overvann), samt atkomst/ veitilknytning for gående, syklende og motorisert ferdsel (jf. rammeplan for avkjørsler, § 24), parkering, uteoppholdsarealer, energiforsyning og offentlig service (skole, barnehage, helsetjenester, idretts- og nærmiljøanlegg mm.)

2. I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 31) skal det ikke gisigangsettingstillatelse for nye tiltak før nærmere angitt infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

3. Ved regulering skal det stilles rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles iønsket rekkefølge og etter anbefalt standard (kvalitet).

4. Ved regulering skal det stilles rekkefølgekrav for å sikre nødvendig samfunnssikkerhet, f.eks. sikringmot flomfare og rasfare.

§ 7 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5)

§ 7-1 Offentlige veger (jf. vegloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrenser som angitt i tabell 1 langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane.

Unntatt fra bestemmelsen er følgende tiltak plassert innenfor byggegrense mot kommunal vei:

- Etablering av parkeringsplasser, mindre tekniske installasjoner eller anlegg.
- Plassering av bygning inntil 50 m^2 BYA eller BRA uten bruk til beboelse/varig opphold under forutsetning av at denne plasseres som følger:
  - Minst 1,5 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje, for plassering parallelt med veien.
  - Minst 5 meter fra regulert veikant for plassering vinkelrett/vertikalt på vei.

Forutsetning for unntaket er at byggverk ikke sperrer for frisiktsone for vei, eller kommer i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

Tabell 1: Byggegrenser langs offentlige veier

Vegtype	Byggegrense (meter)
E6 (stamveg)	100/150 byggegrense/miljøsone
E134	100
Fylkesveg 152, 156 og 82-hp1 andre fylkesveger	50 20
Kommunal veg	15
Fortau, gangveg, sykkelveg	15

§ 7-2 Vassdrag og dammer (jf. pbl § 11-11 nr 5)

I områder inntil 100 meter langs vassdrag (jf. arealkart og tabell 2), inntil 50 meter langs vann og dammer (jf. arealkart og tabell 3) og langs vassdrag merket med 20 m byggegrense i arealkartet er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt.

Forbudet i 1. ledd gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan, som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold. Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet eller dyre- og plantelivet:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Tiltak iht. til godkjent skjøtselsplan for dammer og kantvegetasjon.
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Tiltak for restaurering av det historiske miljøet i og ved Årungselva
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg
- Tilrettelegging av universelt utformet gangsti rundt Oppegårdstjern

Tabell 2.

Byggeforbudssonen langs vann og dammer
50 meters byggeforbudssone langs vann og dammer gjelder fra vannkant for følgende, eller slik det er avmerket i plankartet:
- Årungen - Oppegårdstjern - Søndre Sønderstødam - Marikovadammen - Båtstødammen - Svartlagssund dammen - Spervikdammene - Kjeppestaddammene - Haslumdammene

Tabell 3.

Byggeforbudssonen langs vassdrag
100 meters byggeforbudssone langs vassdrag, dvs. 50 meter på hver side av vassdraget gjelder for følgende bekker:
- Solbergbekken, - Kjeppestadbekken - Odalsbekken/Trolldalsbekken - Havsjødalsbekken - Spervikbekken - Hasla - Dalsbekken - Bunnebekken - Årungselva

§ 7-3 Byggeforbudssone langs sjøen. (jf. pbl §§ 11-9 nr 6, 11-11 nr 5 og 1-8)

Byggeforbudssonen gjelder langs kysten fra Gylteholmen og nordover, og sørover fra Skiphelle til kommunegrensen, samt på øyene (jf. arealkart, i den utstrekningen som er vist på plankartet.) Områdene langs sjøen fra Gylteholmen til Skiphelle utgjør Drøbaks tettbebyggelse, der byggegrensen fastsettes til 0 m fra sjø (jf. arealkart).

I byggeforbudssonen langs sjøen (jf. arealkart) er arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, som campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold.

Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser eller kulturminneverdier:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som benyttes til kulturell aktivitet, for eksempel konsert, forestilling, utstilling, jf. pbl § 30-5

- Skjøtsel av vegetasjon i henhold til skjøtselsplan godkjent av kommunen eller Statsforvalteren
- Enkle tilretteleggingstiltak samt skilting for Kyststien
- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt
- Tiltak ved etablering og vedlikehold av godkjente avløpsanlegg
- Etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
  - Etableringen skal ikke påvirke formålet med byggeforbudsonen.
  - Anlegget skal ligge under bakken.
  - Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
  - Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
  - Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
  - Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
  - Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
  - Anlegget skal ikke redusere allmennhetens fremkommelighet.
  - Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
  - Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt
  - Tiltak er ikke til hinder for allmenhetens ferdsel langs eller til sjøen

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.

§ 8 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. Lekeplasskrav i planer

I reguleringsplaner for boliger skal det sikres lekeområder som er egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider. Lekeplasser skal planlegges og utformes for aktiviteter slik at mennesker i alle aldre og med ulike behov kan bruke områdene.

2. Lekeareal plassering

Lekeplasser og uteområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt. Lekeplasser skal differensieres og utformes med hensyn til ulike aldersgrupper.

Det skal avsettes minst 25 m^2 pr. boenhet til lekeplasser, med følgende anbefalt plassering:

- lekeplasser ved inngang/oppgang minst 5 m^2 pr. boenhet
- nærlekeplasser minst 10 m^2 pr. boenhet
- strøkslekeplasser minst 10 m^2 pr. boenhet.

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form.

3. Lekeplassenes minimumsstørrelse

Boligprosjekter *med 4 til 30 boenheter*
Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2. Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til en større lekeplass.

Boligprosjekter *med 31 til 200 boenheter*
Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2. Arealene til nærlekeplasser og strøkslekeplass kan slås sammen til større lekeplasser. Hver av disse lekeplassene skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m^2.

4. Stigningsforhold

50 % av arealene til lekeplasser skal ikke ha større stigning enn 1:20.

5. Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- Lekeplass ved inngang/oppgang maks. 30 boenheter

- Nærlekeplass maks. 150 boenheter
- Strøkslekeplass maks. 500 boenheter

6. Avstand

Lekeplassene skal anlegges innenfor følgende avstander fra bolig:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang maks. 50 m
- Nærlekeplasser maks. 150 m
- Strøkslekeplasser maks. 500 m

7. Plassering og utforming

- Lekeplassene skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, samt de viktigste vindretninger.
- Lekeplassene skal ha gode solforhold slik at de kan brukes store perioder om dagen i hele året. Deler av plassen bør også ha skygge.
- Lekeplasser skal legges mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette.
- Lekeplassene skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeplassenes utforming og innholdet skal være variert, av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet.
- Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal bevares og integreres.
- Lekeplassene skal utformes som møteplasser og aktivitetsområder i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre. Lekeplasser bør tilrettelegges for vinteraktiviteter som akebakke og skøytebane.
- I boligprosjekter kreves det utomhusplan der det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser og møblering.
- Lekeplasskravene skal vurderes i en sammenheng med kravene til minste uteoppholdsareal MUA og kan inngå som del av disse.

8. Trinnvis utbygging

Ved etappevis feltutbygging skal lekeplassene ferdigstilles i henhold til kravene til lekeareal pr. boenhet (jf. § 8 pkt. 3.)

§ 9 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. Minste uteoppholdsareal (MUA)

I nye reguleringsplaner og bygge- eller delesaker avsettes følgende uteoppholdsareal (MUA) til bruk pr. boenhet, jf. tabell 4:

Tabell 4: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) i boligprosjekter

Bebyggelsestype	MUA fellesareal per boenhet	Privat MUA per boenhet
Enebolig		200 m^2
Tomannsbolig		150 m^2
Sekundærleilighet		50 m^2
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehus)	25 m^2	125 m^2
Blokkbebyggelse/små leilighetsbygg	40 m^2	7 m^2

I konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal uteoppholdsareal fordeles mellom felles og privat MUA pr. boenhet.

Kravet til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Fellesareal legges samlet på egnet areal og kan inngå som del av krav til lekeareal. Ikke-overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av MUA kan dekkes på takterrasser.

2. Utforming, plassering og kvaliteter

- Uteoppholdsarealet, MUA skal ha en hensiktsmessig form, og hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og egnet for aktiviteter, lek og opphold.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering, og areal til avfallshåndtering skal ikke medregnes i MUA.
- MUA skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn (21. mars og 23. sept.) kl.15:00.
- MUA skal ha støynivå under Lden 55dB.
- MUA for sekundærleilighet skal anlegges i tilknytning til sekundærleiligheten.
- Det bør være tydelig skille mellom privat, halvprivat og fellesoffentlig uteoppholdsareal.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at relevante krav er ivaretatt.

Boligprosjekter *med mer enn 200 boenheter*
Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2.
Hver nærlekeplass skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m^2. Strøkslekeplass eller aktivitetsområder skal ha et sammenhengende areal på minst 2.500 m^2.

3. Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader for nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal, der det er relevant, vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, sentrale høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstilling for renovasjon og brannbil samt andre faste installasjoner.

4. Uteområder for skoler og barnehager

Ved etablering, utvidelse, ombygging og regulering av barnehager og skoler skal uteområdene sikres god kvalitet og utformes som aktivitetsområder for barn og unge, i tråd med gjeldende anbefalinger og krav blant annet fra Helsedirektoratet og forskrift om miljørettet helsevern. Uteområder ved skoler og barnehager skal inneholde vegetasjon og naturelementer, og eksisterende trær og terreng skal i størst mulig grad ivaretas.

§ 10 Arkitektur, landskap og utemiljø (pbl § 11-9 pkt. 6)

1. Stedskvaliteter

Planer og nye tiltak skal ivareta og videreutvikle Frogns omgivelser og bygningsmiljø ut fra hensynet til å sikre stedets kvaliteter. Kommunens byggeskikkveileder vil gi en historisk referanse for estetiske vurderinger som skal vektlegges i plan- og byggesøknader.

Estetiske krav til bebyggelse og anlegg
Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene, som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksisterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.
Illustrasjoner skal være realistiske.
Ved søknad om oppføring av ny bolig skal det i byggesøknaden redegjøres for valg av materialer, farger, og forhold til bebygde og naturlige omgivelser i nærområdet.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og nye tomter

Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger på fasadene, samt type og høyde på vegetasjon.
I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning og/eller 3D-modell som skal vise de faktiske størrelser på nabobygninger.
Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur skal det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.

2. Terrengtilpasning

Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Ved terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2. Kommunen kan kreve endret plassering enn den som er omsøkt dersom tiltaket medfører vesentlige terrenginngrep.

§ 11 Skilt, reklame og belysning (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. Godkjenning av skilt, reklame og belysning

Innen hele Frogn kommune må skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Ved oppsetting av reklameskiltinnretninger over 0,5 m² får bestemmelsen om nabovarsel i pbl § 21-3 tilsvarende anvendelse.

2. Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet en samlet skiltplan for bygninger og områder. Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur og være underordnet bygningen og omgivelsene. Skilt og reklame skal ikke virke dominerende.

- Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.
- Plateskilt eller lyskasser skal ikke være sammenhengende horisontale bånd.
- Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.
- Blending av vinduer skal unngås. Der blendinger helt nødvendig benyttes ikke slik blending til reklame eller profilering av virksomheten.
- Skilt og reklame skal ikke være blinkende.
- Skilting over gesims og møne skal unngås.
- I boligområder unngås skal lyskasser unngås.
- Løse fotskilt og reklame plasseres på egen grunn og tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid. Plassering skal ikke være til hinder for ferdsel eller drift av byrom.

3. Formkriterier og plassering

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 m over trafikk- og gangareal. Skilt som henger lavere enn 2,8 m må henges i kjetting e.l. slik at de ikke er til hinder for vanlig vedlikehold.

4. Vedlikehold av skilt og reklame

Alle skilt og reklameinnretninger o.l. skal vedlikeholdes av eier.

5. Belysning

I plan- og byggesaker skal tiltak for å redusere lysstøy vurderes der hensynet til trygghet, kulturmiljø og biomangfold skal vektlegges. Det skal differensieres mellom hensyn og behov i ulike områder.
Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørs belysning.
Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp mot lufta, men mot de områder eller bygninger som skal belyses.

§ 12 Naturmiljø og naturmangfold (pbl § 11-9 pkt. 6)

- Alle tiltak skal vurderes i h.h.t. naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper.
- Ved regulering skal det unngås at nye tiltak fører til tap av arealer for leveområder for dyr, sårbare naturtyper eller omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar jord. Dersom naturtap ikke kan unngås skal naturområder bli kompensert, erstattet eller restaurert. Dette må redegjøres for i reguleringsplan.
- Det er forbudt å lukke og fylle ut i vassdrag. En sone for kantvegetasjonen på 10 meter skal ivaretas for å opprettholde naturlig vegetasjonsbelte (jf. vannressursloven § 11). Det kan gjøres unntak for tiltak i samsvar med godkjent skjøtselsplan.

§ 13 Grønne arealer (pbl § 11-9 pkt. 6)

Hensynet til kultur-, natur- og miljøkvaliteter skal styrkes og ivaretas ved plan- og byggesaksbehandling.

- Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm målt 130 cm over terreng.
- Bevaring av friske, større trær, grønne forbindelser, myr og jordsmonn med høyt karboninnhold (CO_2-lagre) skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse.
- Der bevaring av eksisterende trær ikke er mulig skal det plantes nye trær.
- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.
- Bekker, dammer og vassdrag sammen med grønn vegetasjon, skal bidra til å sikre økt biologisk mangfold og naturopplevelse.
- Ved ny beplantning bør det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.
- Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.
- Krav til imøtekommelse av bestemmelsen skal stå i forhold til tiltakets omfang.

§ 14 Kulturminner, kulturmiljø og landskap (pbl § 11-9 pkt. 7)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak skal det legges vekt på å ivareta bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

1. Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.

2. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, hovedform og uttrykk, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

3. Historiske hovedveifar skal søkes bevart. Ved regulering eller eventuelle landbruksinngrep bør det innen en sone på minst 5 meter fra hver side av veifarets midtlinje ikke tillates tiltak som kan forringe veifarets historiske kvaliteter.

4. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

5. Ved endring av kulturhistoriske landskap kan kommunen kreve at det tas hensyn til områdets verneverdier, slik at kulturhistoriske verdier ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder karakteristiske historiske landskapstrekk og formasjoner.

§ 15 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr 5)

§ 15-1. Grønn mobilitet og fremkommelighet for myke trafikanter

I reguleringsplaner og byggesøknader skal fremkommelighet for gående og syklende og de som reiser kollektiv prioriteres. Korte og trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides.
I prioritert utbyggingsområde skal det sikres gode løsninger for gående og syklister, og sikre lett tilgjengelighet til kollektivtilbud. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner skal det redegjøres for:

- Hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas for syklende og gående og mikromobilitet
- Hvordan eksisterende stier og snarveier skal bevares eller opparbeides. Det skal spesielt legges vekt på stier som brukes som skolevei.
- Atkomst til turområder.
- Tilgjengelighet til kollektivtransport.
- Ved etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres..

§ 15-2 Parkering (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. **Virkeområde**
   Bestemmelsene gjelder ved oppføring, hovedombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan. Parkeringsbestemmelsene her gjelder heller ikke for nordre Frogn der kommunedelplanen gjelder.

2. **Parkeringskrav for boliger**
   Biloppstillingsplasser som blir opparbeidet utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet skal medregnes i grunnlaget for grad av utnytting med 18 m² pr plass.

Tabell 5: Parkeringskrav for boliger

	Enhet	Sykkel min	Bil min	Bil maks
Bolig/leilighet under 55 m² BRA	Boenhet	2	0,4	1
Bolig/leilighet over 55 m² BRA	Boenhet	2,5	0,4	2
Enebolig, tomannsbolig	Boenhet	2	1	2

For sekundærleiligheter beregnes parkeringskravet tilsvarende som for leiligheter.
Ved feltutbygging skal det også opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg med 1 biloppstillingsplass pr. 6. boenhet.
Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg.

3. **Parkeringskrav for fritidsboliger**
   Det kan opparbeides maks. 2 plasser per fritidsbolig som har kjørbar atkomst helt frem til eiendommen

4. **Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg**
   For tjenesteyting og idrettsanlegg avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 6: Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

Virksomhet	Enhet	Bil maks.	Sykkel min.	MC o.l. maks.
Barnehage	Årsverk	0,3	1	0,1
Skole	Elev	–	0,7	0,05
	Årsverk	0,3	1	0,1
Sykehjem / omsorgsbolig	boenhet	0,5	1	0,1
Religionsutøvelse	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1	0,1
Forsamlingslokale	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1	0,1
Idrettsanlegg	Tilskuer/ sitteplass	0,3	1,5	0,1

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.
For barnehager og skoler må det ved regulering avsettes løsning for trafikksikker levering og henting. Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

5. Parkeringskrav for næringsvirksomheter

For næringsvirksomhet avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 7: Parkeringskrav for næringsvirksomheter

Virksomhet	Enhet	Bil Maks.	Sykkel Min.	MC o.l. Maks.
Forretninger	100 m^2 BRA	1,5	2,5	0,2
Kontor	100 m^2 BRA	1,0	4,0	0,2
Hotell	gjesterom	0,5	1	0,1
Bevertning/annen tjenesteyting	100 m^2 BRA	3,0	1,5	0,2
Industri /Lager	100 m^2 BRA	1,0	0,1	0,1
Båthavn	båtplass	1	0,5	0,2

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.
Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

6. Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

Der det etableres felles parkeringsanlegg, skal minst 5 % av biloppstillingsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 1 biloppstillingsplass.
Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 2 slike biloppstillingsplasser.

7. Frikjøp (jf. pbl § 28-7)

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. Beløpet skal innbetales før det gis igangsettingstillatelse.

8. Plassering og utforming

All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.
Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.
Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens gjeldende håndbok for parkering eller andre vegmyndigheters oppdaterte normer for parkeringsplasser.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 meter.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på biloppstillingsplass/parkeringsplass skal ikke overstige 1: 20.

Biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Biloppstillingsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av byggverk. Ved publikumsbygg skal biloppstillingsplassene lokaliseres nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

Parkering for sykkel
Det skal tilrettelegges for egnede stativer for sykkelparkering og mikromobilitet / el-sparkesykler etc. ved bolig, skole, forretning, arbeidsplass, kollektivholdeplass og idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Parkeringsplassen bør ligge så tett opp til inngangen/heis som mulig, men ikke slik at den hindrer gående. Plasseringen bør for øvrig være slik at de syklende ledes direkte ut på gang-/sykkelvegnettet.

Parkeringsplassen skal være utstyrt med faste innretninger slik at sykler og el-sparkesykler etc. kan låses fast i hjul og ramme. Plassen bør ha fast dekke. I felles parkeringsanlegg skal minimum 80 % av sykkelparkeringen plasseres under tak.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere lengre enn 10 meter tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser må det tas hensyn til trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 16 Næringsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

Ny næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, etter ABC-prinsippet.

§ 17 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6)

1. **Planlegging av støyfølsom bebyggelse**

a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442/2021, vist nedenfor i tabell 8 og 9.

b) I reguleringsplan og byggesøknader som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak. Dokumentasjon skal vise støy på arealene før utbygging, effekten av avbøtende tiltak og at kravene ovenfor er oppfylt. Dokumentasjonen skal vedlegges detaljplan og søknad om tiltak.

- Planleggingen av støyfølsom bebyggelse skal ha støy som premiss, og dokumentasjonen skal vise at det gjennom plangrep, bygningsplassering eller andre tiltak er lagt vekt på å tilfredsstille kravene i retningslinjen. Ny støyfølsom bebyggelse skal i utgangspunktet plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig.
- Støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som får økt støybelastning som følge av gjennomføring av planen. Det tillates ikke etablert støygjerder mot det offentlige gaterommet. Støyskjermingstiltak utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø, for eksempel støyvoll for å begrense hjulstøy.
- Støy fra ventilasjonsvifter skal vende mot den mest trafikkerte veien for å skjerme stille

side av boliger.

- Ev. avbøtende støytiltak eller skjerming av uteoppholdsarealer skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger.
- I områder avsatt for sentrumsformål på arealkartet gjelder avvikssoner for støy. Her kan det unntaksvis vurderes å tillate bygging av nye bygninger jf. § 29.

c) Ny støyende virksomhet skal i utgangspunktet plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig.

2. Kombinerte formål

Det er ikke tillatt med ny støyende virksomhet uten at bygget er prosjektert for det og virksomheten skal være forenlige med boligformålet. Konsertlokaler, diskotekvirksomhet o.l. skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

3. Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 29) eller fastsatt i reguleringsplan:

Tabell 8: Støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen T-1442 2021.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholds-areal dag og kveld, kl. 07- 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{5AS} \leq 80$ dB L_{5AS}			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq$, 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levening ≤ 50 Med impulslyd: L_{den}50 dB og Levening ≤ 45 dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq$, 60 dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq$, 60 dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet ikke tillatt	$L5_{AF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet ikke tillatt	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

4. Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk,

med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, se under i tabell 9.

Tabell 9: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet sett pågår i mer enn 6 måneder skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08-17. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid i helg, helligdag og på natt. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprengning, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

Dersom bygge -og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten.. Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6.3.

5. **Støy ved friområder, friluftsområder og rekreasjonsområder**
   Ved tiltak som kan påvirke friområder, frilufts- og rekreasjonsområder ved støy, skal det ved plan eller byggesaksbehandling foreligge støyutredninger, som sannsynliggjør at områdene ikke utsettes for støy som overstiger anbefalte støygrenser for friområder, frilufts-, og rekreasjonsområder i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Om påkrevd skal det gjøres rede for avbøtende tiltak, som sikrer at støynivå blir i samsvar med gjeldende retningslinje (T-1442/2021).

§ 18 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Klima - og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn i vurderingen av hva som er tilfredsstillende.

§ 19 Høyspenningsanlegg (pbl § 11-9 pkt. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås. Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanleggsom medfører magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 20 Klima og energi (pbl §§ 1-1, 3-1, 11-9. nr. 3, 6 og 8)

§ 20-1 Klima- og energikrav i plan- og byggesaker

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å minimere klimagassutslipp og sikre tilpasning til forventede klimaendringer, herunder fremme klimavennlige energiløsninger; en arealbruk som ikke bidrar til å svekke naturens evne til å lagre karbon, og reduserte utslipp fra transport. Reguleringsplaner og byggesaker skal utarbeides i tråd med oppdaterte klima- og energikrav- og føringer i lovverk, forskrifter og veiledere.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for:

- Klimagassregnskap, herunder beregning av klimagassutslipp ved arealbruksendringer, og tiltak for reduksjon av utslipp i tråd med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel
- Tiltak som reduserer energibruk og vurdering av fornybare energiløsninger som solenergi og jordvarme
- Tiltak som reduserer klimagassutslipp i anleggsperioden, for eksempel utslippsfrie bygg- og anleggsplasser
- Tiltak som reduserer avfall i anleggsperioden
- Vurdere gjenbruk av eksisterende materialer, bygg og ombygging fremfor rivning
- Muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid.

§ 20-2 Masseforvaltning

a) Det skal tilstrebes massebalanse ved nye utbygginger. Det skal redegjøres for hvordan uttak av masser kan reduseres i forslag til reguleringsplan og i byggesøknader der det er relevant.
b) Større infrastrukturprosjekter skal ha massehåndteringsplan.
c) Det skal søkes størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser.
d) Det skal stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.
e) I plan- og byggesaker skal det dokumenteres tilgang til godkjente arealer for masseuttak, gjenvinning og lovlig deponering. Miljøbelastningen fra masseuttak, massehåndtering og massetransport skal reduseres. Det skal redegjøres for konsekvenser i plan- og byggesaker.
f) I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for nydyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord. Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplan skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.
g) Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer. Areal som er merket som bestemmelsesområde # 4 ved Horgen kan disponeres til snødeponi.

§ 20-3 Miljøoppfølgingsplan MOP

I forslag til reguleringsplaner og for byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det stilles krav til utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og minst vise hvordan følgende forhold skal løses:

- Anleggstransport
- Parkering i anleggsperioden
- Trafikksikkerhet i anleggsperioden
- Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
- Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær
- Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 21 Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)

§ 21-1 Ras og skredfare

1. Kvikkleire

I alle reguleringsplaner og byggesøknader innenfor H310_1 skal faren for områdeskred vurderes. Faren for områdeskred skal vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

2. Steinsprang

I forbindelse med område- eller detaljregulering kan det kreves at gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

3. Jord og flomskred

Innenfor områder med mulig fare for jord og flomskred- er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot jord- og flomskred, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

§ 21-2 Overvann, bekker og flom

1. Flomfare
   I forbindelse med forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag med mulig fare for flom- eller stormflo er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.
   Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende flomveier.

2. Bekkeløp
   Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.
   I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt skal det redegjøres for:
   - Konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
   - Utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

3. Overvann
   Overvann skal håndteres åpent, på egen eiendom, slik at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.
   Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

- Identifisering og sikring av arealer for overvannshåndtering.
- Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.
- Blågrønnstruktur som vannspeil, regnbed, vegetasjon, parkanlegg o.l.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Blågrønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.
Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.
Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.
I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

§ 21-3 Havnivåstigning

Sikring av bebyggelse og installasjoner mot stormflo

Ved vedtak av reguleringsplaner eller godkjenning av nye eller ombygging av bygg, gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner i strandsonen til og med kote 2 skal følgende søkes ivaretatt:

1. Gulvnivå i 1. etg skal være på minst kote 2,5 m, alternativt sikres for å hindre skade ved stormflo.
2. Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikret mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanninntrenging.
3. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
4. Utomhusanlegg skal ligge minimum på kote 1,8 m. Brygger er unntatt fra dette kravet.

Private avløpssystem der laveste sluk ligger lavere enn kote 4 tillates ikke med påslipp til offentlig nett

gjennom selvfallssystem, men skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 21-4 Forurensing av grunn

Alle tiltak skal vurdere fare for skade på miljøet, og det er ikke lov å forurense. Der det er fare for at tiltak og endret arealbruk endrer hydrologien i et område kan det stilles krav til undersøkelser og tiltak om dette i de enkelte tilfellene slik at vannressursloven overholdes

§ 22 Rammeplan for avkjørsler (pbl §§ 11-10 nr 4 og vegloven § 40)

I utbyggingsområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveinettet kan skje i samsvar med vedtatt rammeplan for avkjørsler, kart 1, og som angir følgende holdningsklasser:

1. **Meget streng**
   Gjelder for E6-hp3, E134, fv. 152-hp1, del av fv. 152-hp50, fv. 156-hp2, fv. 156-hp3, fv. 1398-hp1, fv. 1392 jf. kart 1

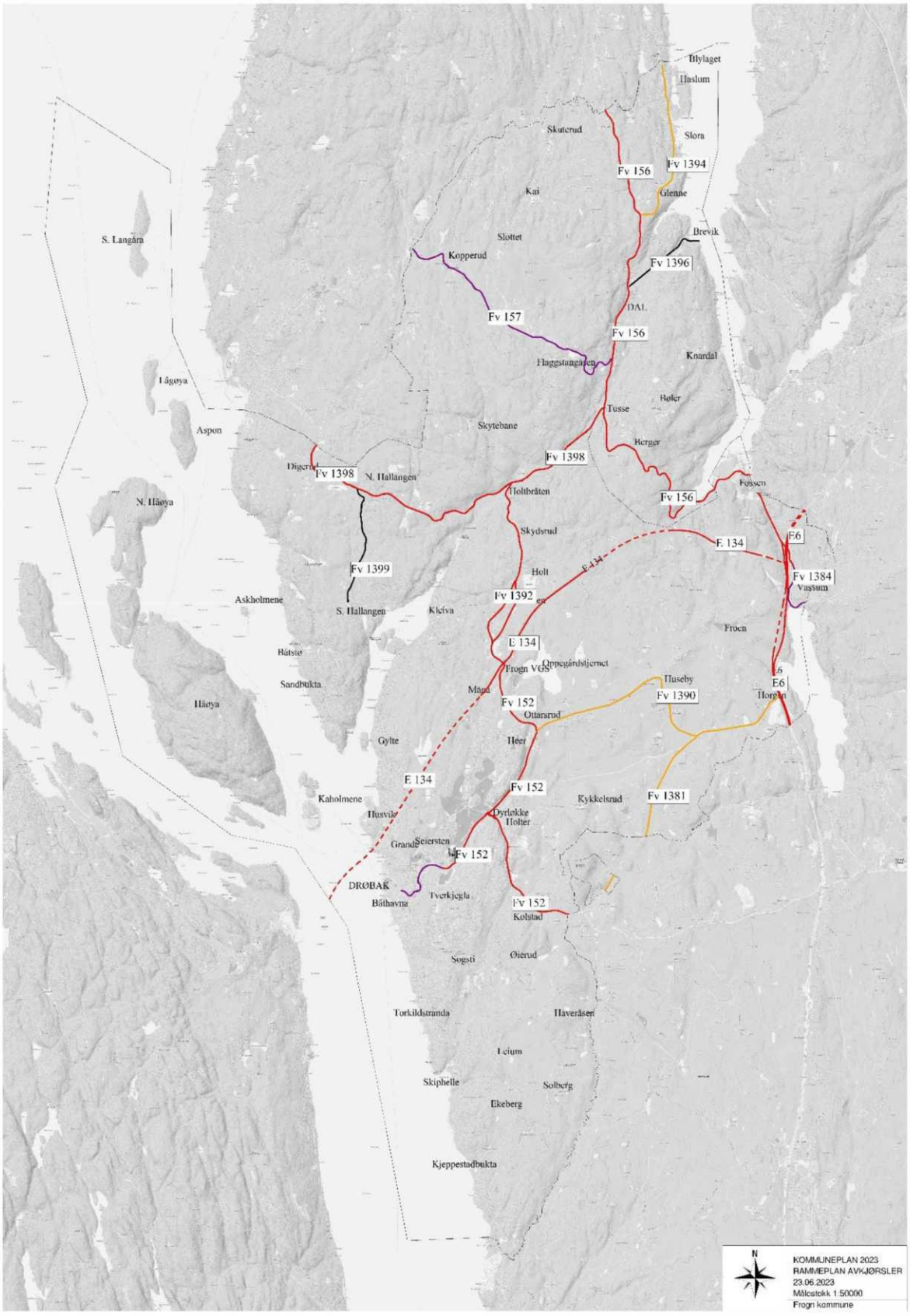
   a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
   c. Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
   d. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler - utenom til primærnæring som er bundet til arealene - tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

2. **Streng**
   Gjelder for del av fv. 152-hp50, fv. 157-hp1, fv. 1390-hp2, fv. 1384-hp1 (Gamle Mossevei), jf. kart 1
   a. Antall avkjørsler til vegene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmuligheter.
   c. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

3. **Mindre streng**
   Gjelder for fv. 1390-hp1, fv. 1394-hp1, jf. kart 1
   a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted bør vurderes med tanke på fremtidige utviklingsmulighet.
   c. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsler til boligformål bør normalt gis.

4. **Lite streng**
   Gjelder for fv. 1396-hp1, fv. 1398-hp2, jf. kart 1
   Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

Kart 1. Rammeplan for avkjørsler



Bestemmelser til arealformål

De generelle bestemmelsene i §§ 1-22 gjelder i tillegg til bestemmelsene til det enkelte arealformålet.

§ 23 Bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-10 og 11-11)

§ 23-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

1. I bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstige 23 %- BYA. Maksimal mønehøyde for bolig er inntil 9,0 meter og gesimshøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 8,0 meter, laveste gesims inntil 7,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
2. I bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse avsatt til hensynssone landskap (H550_2, Eksponerte åssider) skal utnyttelsesgraden ikke overstige 20 %-BYA og maksimal mønehøyde er inntil 7,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Dette området vil fungere som en buffersone (sikringssone) for bebyggelsen innenfor områdereguleringsplan for gamle Drøbak (plan-ID 086-4000).
3. Frittliggende uthus/garasje kan ha mønehøyde inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
4. I tilfeller der eiendommen både er omfattet og ikke er omfattet av hensynssone for eksponerte åssider skal bestemmelser for eksponerte åssider gjelde for hele eiendommen.

§ 23-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

1. Det tillates oppført kun én fritidsbolig/boenhet pr. eiendom. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for fritidsboligen er 90 m². Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal tillates ikke. Unntak er krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter. For underetasjer/kjeller regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.
   Maksimalt bruksareal (BRA) for utvendig åpent overbygd areal skal være 20 m^2.

2. I tilknytning til fritidsbolig i områder nærmere sjøen enn 100 meter kan det tillates oppført én frittliggende garasje, carport, uthus, bod, drivhus, utestue eller lignende pr. eiendom, med BYA inntil 30 m^2.

   I områder som ligger mer enn 100 meter fra sjøen, kan det istedenfor tiltak opplistet i første ledd tillates oppført én mindre, frittliggende bygning som kan innredes for varig opphold per. eiendom. BYA for frittstående byggverk i denne sonen er inntil 35 m^2.

   Oppføring av tiltak etter første og andre ledd tillates kun dersom tiltaket underordnes fritidsboligen, tilpasses eksisterende bygningsmiljø og plasseres nært fritidsboligen på tomten, ikke er til hinder for allmenn ferdsel, ikke forringer naturmiljøet og ikke medfører økt eksponering mot sjø eller kyststi. Tiltakene skal være i én etasje. Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal skal ikke tillates, med mindre det gjelder krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter.

   Bestemmelsene i første til tredje ledd gjelder også strekningen mellom Skiphelle og Gylteholmen.

3. Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig som ikke inngår i et bebygd areal (BYA), tillates med samlet areal inntil 40 m^2. Trapper i terreng som er nødvendig for atkomst til fritidsboligen omfattes ikke av bestemmelsen.

4. Alle tiltak skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig.

5. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 12 %-BYA.

   For fritidsbebyggelse innenfor byggeforbudssonen gjelder § 7-3.

§ 23-3 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr 1)

Innenfor området angitt som bygge- og anleggsområde for sentrumsbebyggelse gjelder henholdsvis områdereguleringsplan for gamle Drøbak og områdereguleringsplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten i sin helhet. I sentrumsområdene tillates funksjonsblanding av formål, slik disse er definert i områdereguleringsplanene.

§ 23-4 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

På Heer i område for kombinert bebyggelse og anlegg tillates dagligvareforretning og tjenesteyting. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 2000 m²-BRA og maksimal mønehøyde er inntil 7,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet. Ny formgiving skal være tilpasset og samspille med strøkskarakter og omkringliggende tidstypisk bebyggelse i proporsjoner, fasadelinjer og –uttrykk, material- og fargevalg, og detaljering.

§ 23-5 Idrettsanlegg (pbl § 11-7 nr 1)

- Enkle tiltak for idrettsformål og aktivitetstilbud som ikke krever terrenginngrep og som er reversible kan etableres uten krav om regulering. Tiltak kan omfattes av søknadsplikt.
- For idrettsformål ved Frogn videregående skole vil det kreves detaljregulering for å avklare aktuelle idrettsformål, utforming av idrettsanlegget med nødvendig infrastruktur. Anlegget skal ha god tilpasning mot naturområdet ved Oppegårdstjernet. Det skal sikres gang- og sykkelvegforbindelser, stier og turveier, fellesarealer og tas hensyn til tilgrensende boligområder.
- Ridesentertomta ved Nordre Elle kan videreføres med idrettsformålet ridesenter med tilhørende funksjoner. Området kan også benyttes til andre typer idrettsformål. Det kan ikke etableres nye tiltak eller aktiviteter som fører til økt biltrafikk til området. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire H310_2. Her gjelder det at for alle planer og tiltak innenfor H310_1 aktsomhetsområde for kvikkleire skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3.

§ 23-6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-7 nr 1)

Området avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting ved Follo museum skal disponeres for museumsvirksomheten ved Follo museum. Historiske bygninger, park- og naturområder, publikumsfunksjoner og aktiviteter tilknyttet museumsdriften tillates i samsvar med museets formål.
Det tillates oppført bygninger tilknyttet Akershus bygningsvernsenter innenfor området.
Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 20 %-BYA og maksimal mønehøyde er inntil 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

§ 24 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3)

I formålet inngår både offentlige og private deler av grønnstrukturen.

§ 24-1 Grønnstruktur - turdrag

Arealformålet angir viktige forbindelseslinjer og innfallsporter til utmarka.

- Tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking, skilttavler ol. tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsloven § 35.
- Turveier skal, når de er opparbeidet med standard tilsvarende kjørevei, anlegges slik at utilsiktet bilkjøring hindres.
- Etter søknad tillates tilrettelegging av biloppstillingsplasser og sykkelparkering som utfartsparkering til Frognmarka.
- Iht. pbl § 11-9 skal tiltak ta tilbørlig hensyn til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur. Det skal også tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

§ 24-2 Grønnstruktur - naturområde

Arealformålet angir viktige nærturområder og 100-meterskoger i og nær tettbebyggelsen som ligger utenfor Frognmarka og er av stor betydning for barn og unges lek og for det daglige friluftslivet. Inngrep eller tiltak på eller i grunnen tillates ikke, bortsett fra at skilting og opparbeiding av stier er tillatt.

§ 24-3 Grønnstruktur - friområde

Arealformålet angir områder som i en viss grad kan tilrettelegges og opparbeides for allmenn bruk. Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold.
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områdene skal behovet for tilrettelegging for universell utforming og bevaring av eksisterende vegetasjon og viktige naturelementer avklares.

§ 25 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 11-7 nr 5)

§ 25-1 Fellesbestemmelse

1. Ved byggesaksbehandling skal det legges til rette for stedegen næring, i så stor grad som mulig, men ikke slik at det går på bekostning av kulturmiljø og viktige landskapsverdier.

2. Ved byggesaks- og plansaksbehandling skal tiltak vurderes særskilt i forhold til intensjonene med de hensynssoner som er nedfelt i kommuneplanen. Det kan ikke iverksettes tiltak som har negative konsekvenser for landbruket.

3. Ved søknad om kårbolig skal det foreligge uttalelse fra landbrukssjefen med behovsvurderinger iht. jordloven og tilhørende rundskriv.

4. Endring eller reparasjon av eksisterende byggverk skal ikke føre til at bebyggelsen kommer nærmere strandlinjen/vassdrag eller viktige natur -/friluftsområder enn tidligere.

5. Ny spredt bebyggelse og eventuelle kårboliger skal:
    - fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tilpasses denne.
    - forankres i lokal byggeskikk og underordne seg kvaliteter i kulturmiljø, landskap og terreng.
    - Ikke forringe dyrket mark eller produktiv skog.
    - ikke lokaliseres til verdifulle natur- og friluftsområder.
    - kun lokaliseres der det finnes muligheter for tilfredsstillende vannforsyning, og mulighet for godkjente avløpsløsning, samt tilfredsstillende veiatkomst.
    - fortrinnsvis tilknyttes eksisterende atkomst. Der ny atkomst må etableres skal dette gjøres så skånsomt som mulig i forhold til driftsforhold og kulturlandskap.
    - fortrinnsvis lokaliseres til områder som muliggjør kollektiv transportdekning.
    - lokaliseres til områder som gir barn gode og varierte oppvekstmiljøer.
    - ikke lokaliseres til områder med store fremtidige kommunale utbyggingsinteresser.

6. Det tillates etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
    - Etableringen skal ikke medføre negative konsekvenser for LNF-formålet.
    - Anlegget skal ligge under bakken.
    - Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
    - Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
    - Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
    - Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
    - Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
    - Anlegget skal ikke påvirke allmennhetens interesser på en negativ måte.

- Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
- Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt.

7. Det tillates etablering av elektriske anlegg, jf. områdekonsesjon under følgende forutsetninger:
   - Etableringen skal ikke medføre negative konsekvenser for LNF-formålet.
   - Der det er teknisk og økonomisk forsvarlig og i tråd med nettselskapets områdekonsesjon skal det tilstrebes bruk av jordkabelanlegg.
   - Nettstasjoner skal plasseres slik at de tilpasses terrenget.
   - Byggeprosessen inkl. kabeltrasè skal ikke påvirke eller bruke et større område enn det som er strengt nødvendig, og naturlig vegetasjon skal reetableres.
   - Nettstasjoner og jordkabler skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
   - Nettstasjoner skal ikke påvirke allmennhetens interesser på en negativ måte.
   - Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt.

§ 25-2 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen (pbl § 7 nr 5)

LNF1 omfatter LNF-arealer i en 100 meter bred sone fra sjø.
For tiltak innenfor 100-metersbeltet vises det til § 7-3.

§ 25-3 LNF 2 - «ordinært» LNF

I LNF 2-områdene er tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 ikke tillatt, med unntak av:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Grensejusteringer og arealoverføringer i tråd med LNF-formålet.

§ 26 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)

§ 26-1 Fellesbestemmelse

1. I området tillates det ikke utført tiltak jf. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av kunstige sandstrender og påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land og i sjø.
2. Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel kan tillates.
3. Småbåthavner skal som hovedregel være åpne for allmennheten (også fra land.)
4. I ferdselsområder er det tillatt med tiltak som fremmer og støtter opp bruken av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier.
5. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4
6. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.
7. Oppdrett i sjø tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg.

§ 26-2 Friluftsområder i sjø

Områdene kan nyttes til bading, badebrygger og andre tiltak som tilhører formålet. Områdene skal være unntatt for motorisert ferdsel og kan avgrenses med badebøyer. Etablering av badebøyer krever tillatelse fra Kystverket.

§ 26-3 Ferdselsområder

I områdene gjelder det fri ferdsel inn til land. Nye brygger, fortøyningsinnretninger og andre tiltak som er til hinder for dette er ikke tillatt. Nye brygger kan oppføres etter godkjent søknad, forlengelse med flytebrygger tillates ikke.

Bestemmelser til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 27-1 Hensynssone H130 – Sikringssone transport

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre negative konsekvenser for vegen eller rystelser eller på annen måte skade tunneler eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det foreligge tillatelse fra aktuell vegmyndighet. Inngrep i fjell innenfor sonen som utføres av andre enn veiholderen, krever tillatelse fra aktuell vegmyndighet.

§ 28 Støysoner (pbl § 11-8 a)

§ 28-1 Hensynssone H210 - Rød sone

Rød sone er nærmest støykilden og angir et område som ikke er egnet til støyfølsomt bruksformål i henhold til den enhver tid gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Barnehage, skoler, sykehjem, institusjoner o.l. tillates ikke der det er støy tilsvarende rød sone på eiendommen (> Lden 65). Dette gjelder også innenfor områder avsatt til sentrumsformål med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle boenhetene er gjennomgående.
- Alle soverom skal legges til stille side.
- Alle bruksenhetene skal ha tilgang til uteareal (privat og felles) der støy < 55 dB dag/kveld.
- Innglasset balkong tillates ikke som støyreduserende tiltak for å oppnå stille side.

§ 28-2 Hensynssone H220 - Gul sone

Gul sone er en vurderingssone. I denne sonen kan støyfølsom bebyggelse etableres hvis det utføres avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle boenhetene er gjennomgående.
- Minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom skal legges til stille side.
- Alle bruksenhetene skal ha tilgang til uteareal (privat og felles) der støy < 55 dB dag/kveld.
- Innglasset balkong tillates ikke som støyreduserende tiltak for å oppnå stille side.

§ 29 Faresone (pbl § 11-8 a)

§ 29-1 Hensynssone H310 – Ras- og skredfare

Hensynssone H310_1 Aktsomhetsområde for kvikkleire

For alle planer og tiltak innenfor hensynssone H310_1 Aktsomhet for kvikkleire skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Hensynssone H310_2 Kartlagt fareområde for kvikkleire

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesøknader innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Hensynssone H310_3 Aktsomhetsområde steinsprang

Innenfor hensynssone ras- og skredfare H310_3 – med mulig fare for ras eller skred skal det i forbindelse med område- eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk for utbyggingsformål.

Hensynssone H310_4 Aktsomhetsområde for jord- og flomskred

Innenfor aktsomhetsområde H310_4 – med mulig fare for jord og flomskred- er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot jord- og flomskred, jf sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

§ 29-2 Hensynssone H320 – Flomfare

H320_1 Aktsomhetssone flom

Innenfor aktsomhetsområde H320_1 – med mulig fare for flom- eller stormflo er det ikke tillatt med tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift.

§ 29-3 Hensynssone H350 – Brann og eksplosjonsfare

Innenfor hensynssonen tillates ingen tiltak utover det som er i tråd med LNF-formålet. Det tillates ingen øvrige installasjoner eller arrangementer med større ansamlinger av publikum.

§ 29-4 Hensynssone H370 – Høyspenningsanlegg

Ved planlegging av nye tiltak nær «Hensynssone for høyspennings luftledning» må aktuelle nettselskaper kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, jordkabler eller om andre elektriske installasjoner. Mottatte opplysninger skal ikke inntegnes på kart eller i tekst tilknyttet plan. Tilleggsopplysninger krever at nettselskapet har tillatelse til å gi slike opplysninger i samsvar med gjeldende beredskaps-/sikkerhetsregelverk, og at mottaker og nettselskapet har inngått avtale om oppbevaring og bruk av opplysningene.

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370.

§ 29-5 Hensynssone H390 – Annen fare

- Hensynssone H390_1 Gislerud: Fareområde forurenset grunn etter gammel avfallsfylling.
- Hensynssone H390_2 Haver østre: Fareområde forurenset grunn etter gammel avfallsfylling.

§ 30 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

Rekkefølgekrav til infrastruktur H430

Hensynssonene omfatter utbyggingsområder der det stilles krav til etablering av infrastruktur før utvikling av utbyggingsområdet.

Hensynssone H430_1, Holter-Tomta

Framtidig næringsareal på Holter-Tomta kan ikke utvikles før det er etablert tilfredsstillende atkomst med trafikksikker løsning for gående og syklende langs atkomstveien. Dersom det velges atkomst fra Kykkelsrudveien skal krysset Kykkelsrudveien x fv. 152 oppgraderes. Krysset må kanaliseres etter en detalj- / byggeplan godkjent av aktuell vegmyndighet. Alternativer til regulert kryss skal vurderes. Alternativ til atkomst til næringsarealet via Kykkelsrudveien kan være fra Holter deponi i sør.

Hensynssone H430_2 Nordre Elle

Framtidig boligområde på Nordre Elle kan ikke utvikles før følgende er etablert:

- Nordre tverrvei fra Åsveien til Vestbyveien med tilhørende gang- og sykkelvei
- Ny atkomst til boligområde på Nordre Elle fra Vestbyveien
- Gang- og sykkelvei fra Nordre Elle fram til Sogsti skole, og videre fram til avkjøring nordre tverrvei.

Hensynssone H430_3 Skiphelle Fjordhotell

Videre utvikling for næringsområdet ved Skiphelle Fjordhotell kan ikke skje før det er etablert ny atkomstveg med tilstrekkelig vegstandard frem til området. Ny atkomstløsning må avklares gjennom detaljregulering.

Hensynssone H430_4 Elleveien

Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 3 før det er etablert trafikksikker løsning for gående og syklende langs Elleveien.

Hensynssone H430_5 Solveien
Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 3 før det er etablert trafikksikker løsning for gående og syklende langs Solveien.

§ 31 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)

§ 31-1 Båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven

Det vises til lov om naturvern og naturmangfoldlovens bestemmelser samt fredningsforskrifter tilhørende verneområder, for områdene listet under:

- Hensynssone H720_1 Sogstieika (naturminne)
- Hensynssone H720_2 Søndre Håøya (naturreservat)
- Hensynssone H720_3 Nordøstre Askholmen (naturreservat)
- Hensynssone H720_4 Danmark (naturreservat)
- Hensynssone H720_5 Smihagen (naturreservat)

§ 31-2 Båndlagt etter lov om kulturminner

Det vises til kulturminnelovens (kml) bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapittel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V), for områder som listet under:

- Hensynssone H730_1 Oscarsborg festning (vedtaksfredet etter kml. jf. område 2 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_2 Froen gård (vedtaksfredet etter kml. jf. område 13 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_3 Brannmennenes feriehjem – Digerud (vedtaksfredet etter kml. jf. område 24 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_4 Søndre Langåra tåkeklokke (vedtaksfredet etter kml. jf. område 29 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_5 Elle tåkeklokke (vedtaksfredet etter kml. jf. område 37 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H730_6 Blücher (vedtaksfredet etter kml § 1 tredje ledd)

§ 31-3 Båndlagt etter annet lovverk

Det vises til plan- og bygningsloven, viltloven, forurensingsloven, ferdselsforskrift vedtatt iht. friluftsloven, og havressurslova

- Hensynssone H740_1 Småskjær (fuglefredningsområde etter viltloven)
- Hensynssone H740_2 Stakaskjær (biotopvern etter viltloven)
- Hensynssone H740_3 Storskjær, Hallangspollen (fuglefredningsområde etter viltloven)
- Hensynssone H740_4 Korallstranda, Bergholmen (ferdselsforbud etter friluftsloven)
- Hensynssone H740_5 Jeteen i Drøbaksundet (Hummerfredningsområde etter havressurslova)

§ 32 Krav om felles planlegging – detaljregulering

Hensynsone H810_1 Skydsrud
For området skal det utarbeides en felles detaljregulering for alle eiendommer i sonen før det kan gis tillatelse til tiltak.

Retningslinjer til hensynssoner

§ 33 Soner med særlige hensyn (pbl § 11-8 c) – retningslinjer

§ 33-1 Område med særlige hensyn til landbruk, H510

Felles retningslinje:
All dyrka mark i Frogn har verdi for matproduksjon og som grunnlag for en levende landbruksnæring.

- Matjorda skal vernes og dyrka og dyrkbar jord skal ikke omdisponeres.
- Ved regulering skal det gis bestemmelser som sikrer arealene for fremtidig landbruksproduksjon.
- Det skal ikke legges til rette for utvikling av virksomheter som legger press på omdisponering av landbruksarealer.
- Det skal ikke bygges eller utvikles virksomheter som vil kunne begrense normal og lovlig landbruksdrift med maskiner og dyr.

§ 33-2 Hensynssone friluftsliv, H530 (§ 11-8 pkt. c)

Hensynssone H530_1 Grense for Frognmarka
Sonen omfatter område for utøvelse av det daglige friluftslivet i Frogn, angitt som en hensynssone.

Følgende retningslinjer gjelder:

- Områdets betydning for friluftslivet skal tillegges vekt ved byggesaks- og plansaksbehandling.
- Ved vurdering av tiltak innenfor Frognmarka skal det legges særskilt vekt på områdets betydning for aktivitet, friluftsliv og naturopplevelse. Hensyn til områdenes rike og varierte landskap og naturmangfold skal også vektlegges særskilt.
- Tiltak som splitter opp områdene og forbindelsene mellom disse unngås.
- Seierstenmarka står i en særstilling for friluftslivet ved at området er sentrumsnært, har stor verdi for friluftslivet. Dette medfører også stor slitasje og belastning på området. Vurdering av tiltak må her gjøres ut fra en særlig streng holdning. Sammenhengende merket stinett og enkelt skiløypenett tillates etablert. Løypenettet bør gå helt fram til boligområdene, og i tillegg være tilknyttet kollektivpunkt og utfartsparkeringsplasser.
- Tilretteleggingstiltak/kanaliseringstiltak tillates gjennomført i områder med særlig mye bruk/slitasje. Slik tilrettelegging skal gjøres med god stedstilpasning og med miljøvennlige materialer.
- Enkelte stitraséer kan opparbeides med universell standard, dersom det ellers er i tråd med formål og retningslinjer for marka. Slike traséer skal ha god tilknytning til parkeringsplasser og attraktive turmål.
- Stier legges om når hensyn til landbruksdriften tilsier det. Ved tradisjonell landbruksdrift skal det tas særskilt hensyn til framkommelighet i henhold til skogbruksloven.
- Tiltak i tråd med gjeldende arealformål og bestemmelser, fastsatt gjennom kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, områdeplan eller reguleringsplan tillates gjennomført.

Unntak fra dette er:

- Tilleggsnæringer til landbruk som ikke regnes innenfor LNF-formålet, men som ellers er i tråd med retningslinjer for Frognmarka. Slike tiltak kan vurderes tillatt.
- Utvikling på Follo museum til museumsformål og aktiviteter for publikum kan vurderes tillatt, også ut over rammene til gjeldende plan for området.

Det åpnes ikke for regulering av nye områder til bolig-, fritids- eller næringsformål innenfor Frognmarka.

Nytt løp på E134, ny Nordre tverrvei, og ny fylkesvei 156 er angitt i arealkartet og tillates etablert innenfor marka.

Hensynssoner H530_2-10, Statlig sikra friluftsområder:
For områdene listet opp under gjelder egne forvaltningsplaner for statlig sikrede friluftsområder

- Hensynssone H530_2 Skiphelle

- Hensynssone H530_3 Elleskjær
- Hensynssone H530_4 Torkildstranda
- Hensynssone H530_5 Badeparken
- Hensynssone H530_6 Nordstranda
- Hensynssone H530_7 Gylteholmen
- Hensynssone H530_8 Hallangsodden
- Hensynssone H530_9 Søndre Langåra
- Hensynssone H530_10 Brevik Strand

§ 33-3 Bevaring av landskap, H550

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:
Sonen omfatter områder der kulturlandskapet er vurdert å være av nasjonal eller regional verdi og/eller lokal verdi. Alle tiltak innenfor sonen skal vurderes opp mot hensynet til denne verdien. Det bør ikke godkjennes tiltak som fører til forringelse av kulturlandskapets verdi. Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket ivaretar aktuelle bevaringshensyn og med en helhetlig landskapsanalyse. Denne skal inneholde dokumentasjon av fjernvirkning og landskapstilpasning.

Følgende skal vektlegges særlig ved nye tiltak:
- Ivaretagelse av viktige landskapstrekk som høydedrag, åsprofiler, landskapssilhuetter, knauser, svaberg og koller, stedegen vegetasjon og sammenhengende grønnstrukturer.
- Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, slik som automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner fra flere tidsperioder samt gamle veifar, alleer og trerekker, åkerholmer, kantsoner og havnehager.
- Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser søkes beholdt.
- Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.
- Ivaretagelse av steingjerder, driftsveger, gårdsveger, gammel kulturmark og veitrasé og lignende som er av betydning for kulturlandskapets karakter.
- Ivaretagelse av viktige og historiske siktsektorer til signalbygg/landemerker/landskapsformasjoner.
- Tilpassing til eksisterende terreng og underordning av viktige landskapstrekk.
- Minst mulig eksponert plassering mot sjøen og fra viktige steder og ferdselsårer internt i området.

- Hensynssone H550_1 Seiersten-Kopås-Oscarsborg-Håøya (jf. område 1 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_2 Eksponerte åssider Drøbak (jf. område 6 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_4 Kykkelsrud-Ermesjø-Berg (jf. område 14 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_5 Digerud kystlandskapssone (jf. område 23 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_6 Søndre Langåra (jf. område 28 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_7 Øierud-Leium-Haver (jf. område 33 i Kulturmiljøplanen)

§ 33-4 Bevaring av naturmiljø

Hensynssone H560 Kantsoner langs vassdrag

- Rundt vassdrag skal det, jf. vannressursloven § 11, opprettholdes eller utvikles en minst 10 meter bred naturlig vegetasjonssone som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planter og dyr. Vegetasjonssonen skal ikke gjødsles og ikke jordbearbeides.
- Det kan tillates tiltak iht. til godkjent skjøtselsplan for dammer og kantvegetasjon.

§ 33-5 Bevaring av kulturmiljø, H570

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:
- Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal søkes bevart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller tiltak i områder og på eiendommer med verneverdige

kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/ kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningen(e)s plassering i bystruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

- En eventuell tilbakeføring kan vurderes, til kulturminnets opprinnelige eller tidligere utforming.
- Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.
- Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket tar hensyn til og ivaretar aktuelle historiske og arkitektoniske bevaringsverdige karaktertrekk i bebyggelsen og kulturmiljøet.
- En tilstandsvurdering vedlegges søknad om endring av kulturminner i tråd med § 14 pkt. 2.

- Hensynssone H570_1 Festningsverk på Hallangsodden (jf. område 3 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_2 Tåjebukta-Håøybukta (jf. område 4 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_3 Eiendom gnr/bnr 71/35 – Hamsunhuset Maurbakken (jf. område 7 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_4 Tverrkjegla gård (jf. område 8 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_5 Ottarsrud-Huseby-Bjerke-Økern-Folkvang-Horgen (jf. område 12 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_14 Digerud gård (jf. område 25 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_15 Digerudgrunnen fyr (jf. område 27 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_16 Aspond (jf. område 31 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_17 Holmen (jf. område 32 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_18 Kolstad-Øyerud-Haver (jf. område 34 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_19 Solberg-Krogsrud-Ekeberg (jf. område 35 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_20 Buffersone Elle tåkeklokke (jf. område 37 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_21 Odalen øst-Elleodden-Skiphelle (jf. område 38 i Kulturmiljøplane)
- Hensynssone H570_22 Børrebråten feriehjem, Solbergstrand (jf. område 39 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_23 Sagakollen feriehjem, Solbergstrand (jf. område 40 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_24 Torkilsbyen-Rosekollen-Torkilstranda (jf. område 36 i Kulturmiljøplanen)

Bestemmelsesområder

§ 34 Bestemmelsesområder (PBL §§ 11-9 og 11-10)

1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)

Det åpne landskapet og kulturlandskapets karakter skal opprettholdes ved at følgende vektlegges:

- Middelalderkirkestedet skal beholde sin framtredende plass i landskapet.
- Det skal tas hensyn til Årungsvassdragets og Bunnefjordens rolle i storgodset Froens virksomhet, ved at spor etter bygninger og anlegg blir ivaretatt.
- Tiltak som fremmer fortsatt drift av jordbruket innenfor historisk landskapsstruktur og uttrykk bør prioriteres.
- Formidling og tilrettelegging for tilgjengelighet skal være prioriterte tiltak for å ta vare på kulturhistorien i landskapet. De eksisterende tiltakene knyttet til turstier, skilting og skjøtsel bør vektlegges.

2 Bestemmelsesområde for prioritert vekstområde

Området er avsatt som langsiktig prioritert vekstområde (grønn grense) med samme avgrensning som områdereguleringsplan for Dyrløkke, Ullerud, Seiersten. («Byutviklingsplanen»).

- Ved regulering og i byggesaker innenfor område avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.
- Planleggingen skal prioritere gang, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel og tilrettelegging for universell utforming.
- Grønnstrukturen skal sikres, og opprettholdes.
- Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

3 Gamle Drøbak: Kulturmiljø av nasjonal interesse (jf. område 5 i Kulturmiljøplanen)

Området skal forvaltes i tråd med de faglige rådene i Riksantikvarens bystrategi slik de er detaljert i Områderegulering for gamle Drøbak (planid. 086-4000), vedtatt 21.03.2021.

4 Område avsatt til snødeponi

På arealet avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ved Horgen kan det deponeres snø etter vinterbrøyting.

5 Område avsatt til småbåthavn på Husvikholmen

For område på Husvik avsatt til nåværende småbåthavn (bølgebryter) gjelder kommuneplanen foran reguleringsplan for Husvik – Gylte, vedtatt i kommunestyret 14.02.2011. Området kan utvikles i tråd med følgende bestemmelse:

- Småbåthavn kan tillates innenfor ramme som fremgår av arealkartet og på følgende vilkår:
- Det kan etableres ny bølgebryter med inntil 50 båtplasser på innsiden.
- Det må dokumenteres vinteropplagsplass for halvparten av antall båtplasser.
- Parkeringskravet følger av disse bestemmelsenes § 15-2. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.
- Bølgebryteren må ha en estetisk og hensiktsmessig utforming. For å redusere den visuelle virkningen av anlegget skal anlegget legges mest mulig parallelt med eksisterende brygger, og skal ikke stikke lenger ut enn dagens brygger i nord. Det skal vektlegges en enhetlig material- og fargebruk som gjør anlegget lite eksponert i landskapet.
- Lyssetting av anlegget må ikke blende for nyttetrafikken i området, og bidra til sikker farled.

- Anlegget skal være åpent for allmenn ferdsel og må gis en universell utforming.
- Før ev. anleggsarbeid kan igangsettes må det lages en miljøoppfølgingsplan som beskriver anleggsarbeid, transport og miljømessige konsekvenser i anleggs- og driftsfasen. For øvrig gjelder bestemmelser for reguleringsplan for Husvik – Gylte.

Kommunedelplan for Nordre Frogn 2018

Planbestemmelser og retningslinjer

revidert 26.06.2018, 23.02.2022 – vedtatt 10.09.2018

Innhold

Bestemmelser			**Side**
Generelle bestemmelser §§ 1-16	§ 1	Forholdet til eldre arealbruksplaner	**3**
	§ 2	Krav om reguleringsplan	**3**
	§ 3	Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale	**3**
	§ 4	Krav til tekniske løsninger	**4**
	§ 5	Rekkefølgebestemmelser	**5**
	§ 6	Byggegrenser	**5**
	§ 6-1	*Offentlige veger*	5
	§ 6-2	*Vassdrag og dammer*	*6*
	§ 6-3	*100-metersbeltet langs sjøen*	*6*
	§ 7	Lekeplasser	**7**
	§ 8	Utearealer	**9**
	§ 9	Skilt og reklame	**9**
	§ 10	Parkering	**10**
	§ 11	Støy	**12**
	§ 12	Estetikk og landskap	**13**
	§ 13	Naturmiljø	**13**
	§ 14	Grønnstruktur	**14**
	§ 15	Kulturminner og kulturmiljø	**14**
	§ 16	Rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger	**14**
Bestemmelser til arealformål §§ 17-20	§ 17	Bebyggelse og anlegg	**17**
	§ 17-1	*Boligbebyggelse*	*17*
	§17-2	*Fritidsbebyggelse*	*17*
	§17-4	*Næringsformål*	*18*
	§17-5	Fritids- og turistformål	*18*
	§17-6	Idrettsanlegg	*18*
	§17-7	Andre typer bebyggelse og anlegg	*18*
	§17-8	Kombinert formål bebyggelse og anlegg	*18*
	§ 18	Grønnstruktur	**19**
	§ 18-1	*Turdrag*	*19*
	§ 18-3	*Friområde*	*19*
	§ 19	Landbruks-, natur- og friluftsformål	**19**
	§ 19-1	*LNF-1*	*20*
	§ 19-2	*LNF-2*	*20*
	§ 19-3	*LNF-3*	*20*
	§ 19-4	*LNF-4*	*20*
	§ 20	Bruk og vern av sjø og vassdrag	**20**
Bestemmelser til hensynssoner §§ 21-26	§ 22	Støysoner	**22**
	§ 23	Faresoner	**22**
	§ 24	Infrastruktursoner	**22**
	§ 25	Båndleggingssoner	**23**
	§ 25-1	Båndlegging etter lov om naturvern/ naturmangfoldlov	*23*
	§ 26	Gjennomføringssoner – krav til felles planlegging	**23**
	§ 26-1	*Områdeplan*	*23*
	§ 26-2	*Detaljregulering*	*23*
	§ 26-3	*Krav til utbyggingsavtale*	*24*
Retningslinjer			
Retningslinjer til hensynssoner § 27	§ 27	Soner med angitte særlige hensyn	**25**
	§ 27-1	*Bevaring av kulturmiljø*	***25***
	§ 27-2	*Bevaring av landskap*	***25***
	§ 27-3	*Bevaring av jordbruk*	***25***
	§ 27-4	*Bevaring av grønnstruktur*	***25***
	§ 27-5	*Bevaring av friluftsinteresser*	***26***

Kart		
Arealplankart «Markaplan»	Arealplankart viser alle formål og hensynssoner, foruten bevaring av grønnstruktur og friluftsinteresser. Markaplan-kartet viser disse to hensynssonene, i tillegg til områder angitt med formål friområde, grønnstruktur - naturområde eller –turdrag. Disse to kartene utgjør til sammen det juridiske arealplankartet for Kommuneplan for Frogn 2013-2025. *Settes inn etter endelig behandling, vedlagt sak til behandling nå.*	

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Ytterligere føringer for kommunens saksbehandling fremgår av kommuneplanens tekstdel.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kommuneplanens arealkart finnes digitalt på internett og som nedlastbar pdf-fil på kommunens hjemmeside.

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til eldre arealbruksplaner (pbl § 1-5)

1. Kommunedelplanen Nordre Frogn erstatter kommuneplanens arealdel innenfor planområdet.

2. Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplan, med følgende unntak:
   a) Bestemmelsenes § 17 om utnyttelsesgrad gjelder for tilsvarende regulert areal, der eldre arealbruksplan ikke omhandler utnyttelsesgrad eller utnyttelsesgrad ikke er fastsatt iht. gjeldende teknisk forskrift og standard.
   b) Bestemmelsens § 10 om parkering gjelder for regulerte områder der det ikke er gitt egne bestemmelser om parkering i plan.

3. Planbestemmelse § 9 om skilt og reklame gjelder i hele kommunen, også regulerte områder.

§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 pkt. 1)

1. Følgende tiltak kan ikke iverksettes før det er hjemlet i en godkjent reguleringsplan:
   a) oppføring av ny helårsbolig eller bruksendring til helårsbolig
   b) oppføring av nytt næringsbygg eller bruksendring til næringsvirksomhet
   c) oppføring av ny brygge / småbåtanlegg
   d) nytt parkerings- eller veianlegg
   e) større terrenginngrep
   f) fradeling/oppretting av ny grunneiendom til byggeformål.

2. Bestemmelsen § 2.1. gjelder ikke for:
   a) Gjenoppføring av godkjente tiltak som har vært utsatt for brann/naturskade e.l., under forutsetning av at tiltaket for øvrig er i tråd med plan, og gjenoppføring skjer maksimalt 3 år etter at skade på opprinnelig tiltak har skjedd. Brygger tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig størrelse, uttrykk og standard.
   b) Intern adkomstveg og parkering på den enkelte byggetomt.
   c) Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen.

Det er en forutsetning for alle unntak fra bestemmelsen at tiltaket for øvrig er i tråd med kommunedelplanbestemmelsene.

3. For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging (jf. § 26 pkt. 1 og 2) skal det utarbeides:
   1. en områdereguleringsplan for minst hele det angitte området før detaljregulering kan finne sted, eller
   2. en detaljreguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging som nevnt under §2.1 kan finne sted.
   Evt unntak fra denne bestemmelsen er angitt for det enkelte område i § 26.

4. Frogn kommunes til enhver tid gjeldende planveileder og byggeskikkveileder skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner innenfor kommunen.

5. Kommunedelplanbestemmelsene og føringene i kommuneplanen skal være retningsgivende ved regulering.

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

1. Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk på forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område. Avtalen skal ha sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

2. Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Frogn kommune.

3. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

4. Det kan avtales om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- tiltakets arkitektur og estetikk
- antall enheter, største og minste boligstørrelse, samt boligtype
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- økonomiske bidrag

5. For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging (jf. §§ 26-1 og 26-2) og der det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler kan det utarbeides utbyggingsavtale. Nærmere angivelse av hva slike avtaler minimum bør inneholde for enkelte av områdene er angitt i § 26-3.

6. For områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 24-1) kan det utarbeides utbyggingsavtale i forbindelse med regulering av områdene jf disse bestemmelsenes § 26-3. Avtalene bør minst inkludere momentene som fremgår av tabell 26.

§ 4 Krav til tekniske løsninger (pbl. §§ 11-9 pkt. 3 og 18-1)

Med mindre annet fastsettes i ny kommunal norm for vann, avløp eller overvann gjelder følgende:

1. Vannforsyning

Ved etablering av kommunal vannforsyning må dimensjon på vannledning vurderes i det enkelte tilfellet. Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning ved tilknytning til kommunal vannforsyning.

2. Avløp

Ved etablering av kommunal avløpsledning må dimensjon på ledningen vurderes i det enkelte tilfellet. Overvann skal håndteres forsvarlig, og fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, for å opprettholde vannets naturlige kretsløp og unngå skader. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
For eiendommer med bebyggelse i områder uten kommunal avløpsinfrastruktur skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige løsninger for svartvann og gråvann iht. lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg. Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12. Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

3. Sikring av bebyggelse og installasjoner mot stormflo

Ved vedtak av reguleringsplaner eller godkjenning av nye eller ombygging av bygg, gjennomføring av andre tiltak eller tekniske installasjoner i strandsonen til og med kote 2 skal følgende søkes ivaretatt

- Gulvnivå i 1. etg skal være på minst kote 2,5 m, alternativt sikres for å hindre skade ved stormflo

- Kjeller under dette nivå skal være vanntett med mulighet for avrenning, sikret mot tilbakeslag og med teknisk løsning for rask tømming ved vanninntrenging.
- Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
- Utomhusanlegg skal ligge minimum på kote 1,8 m. Brygger er unntatt fra dette kravet
- Private avløpssystem der laveste sluk ligger lavere enn kote 4 tillates ikke med påslipp til offentlig nett gjennom selvfallssystem, men skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

4. Nettstasjoner

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

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4)

1. Tiltak eller arbeid i områder for bebyggelse og anlegg (jfr § 11-7 nr 1) som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før nødvendige tekniske anlegg med tilstrekkelig kapasitet er etablert.
Dette omfatter lovlig og tilfredsstillende vannforsyning- og avløpshåndtering (inkl. overvann), samt adkomst/ veitilknytning for gående, syklende og motorisert ferdsel (jfr. rammeplan for avkjørsler, § 16), parkering, uteoppholdsarealer, energiforsyning og offentlig service (skole, barnehage, helsetjenester, idretts- og nærmiljøanlegg mm.)
2. I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 24) skal det ikke gis igangsettingstillatelse for nye tiltak før nærmere angitt infrastruktur er etablert eller sikret etablert gjennom utbyggingsavtale.

§ 6 Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

§ 6-1. Offentlige veger (jf. vegloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrenser som angitt i tabell 6.1 langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt, eller plassering av bygning inntil 50 m^2 BYA eller BRA uten bruk til beboelse/varig opphold under forutsetning av at denne plasseres som følger:

- Minst 1,5 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje, for plassering parallelt med veien.
- Minst 5 meter fra eiendomsgrense, for plassering vinkelrett/vertikalt på vei.

Bygningen må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei, eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

Tabell 6.1: Byggegrenser langs offentlige veier

Vegtype	Byggegrense (m)
Fylkesveg 156 og 82-hp1 Andre fylkesveger	50 20
kommunal veg	15
fortau, gangveg, sykkelveg	15

§ 6-2. Vassdrag og dammer (jf. pbl § 11-11 nr 5)

I områder inntil 100 meter langs vassdrag (jf. arealkart og tabell 6.2) samt i områder inntil 50 meter langs vann og dammer (jf. arealkart og tabell 6.3) er arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt.

Forbudet i 1. ledd gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold. Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet eller dyre- og plantelivet:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Tiltak for restaurering av det historiske miljøet i og ved Årungselva
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg
- Tilrettelegging av universelt utformet gangsti rundt Oppegårdstjern

Tabell 6.2.

Byggeforbudssonen langs vassdrag
100 meters byggeforbudssone langs vassdrag, dvs. 50 meter på hver side av vassdraget gjelder for følgende bekker:
- Havsjødalsbekken - Hasla - Dalsbekken

Tabell 6.3.

Byggeforbudssonen langs vann og dammer
50 meters byggeforbudssone langs vann og dammer gjelder fra vannkant for følgende, eller slik det er avmerket i plankartet:
- Haslumdammene

§ 6-3. 100-metersbeltet langs sjøen. (jf. pbl §§ 11-9 nr 6, 11-11 nr 5 og 1-8)

Byggeforbudssonen langs sjøen («100-metersbeltet») gjelder langs hele Bunnefjorden i den utstrekningen som er vist på plankartet.

I områder inntil 100 meter langs sjøen (jf. arealkart) er arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, som campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen restriksjonsgrense med tilhørende bestemmelser i regulerings- eller kommunedelplan som bygger på en faglig vurdering av bruksmessige og økologiske forhold.

Det gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser eller kulturminneverdier:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som benyttes til kulturell aktivitet, for eksempel konsert, forestilling, utstilling, jfr. pbl § 30-5
- Skjøtsel av vegetasjon i henhold til skjøtselsplaner godkjent av kommunen eller fylkesmannen
- Enkle tilretteleggingstiltak samt skilting for Kyststien
- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt

- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg
- Etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
  - ❖ Etableringen skal ikke påvirke formålet med byggeforbudssonen.
  - ❖ Anlegget skal ligge under bakken.
  - ❖ Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
  - ❖ Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
  - ❖ Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
  - ❖ Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
  - ❖ Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
  - ❖ Anlegget skal ikke redusere allmennhetens fremkommelighet.
  - ❖ Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
  - ❖ Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt
  - ❖ Tiltak er ikke til hinder for allmenhetens ferdsel langs eller til sjøen
- Nyetablering og vedlikehold av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.

§ 7 Lekeplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

1. Virkeområde
I reguleringsplaner og ved søknad om fradeling for boliger skal det gjøres rede for plassering av lekeplasser.

2. Lekeplasstyper
Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:
- lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år
- nærlekeplasser for barn 5-13 år
- strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre

3. Lekeareal
Det skal avsettes totalt minst 25 m^2 pr. boenhet til lekeplasser, herav til:
- lekeplasser ved inngang/oppgang minst 5 m^2 pr. boenhet
- nærlekeplasser minst 10 m^2 pr. boenhet
- strøkslekeplasser minst 10 m^2 pr. boenhet

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form.

4. Lekeplassenes minimumsstørrelse
Boligprosjekter med mindre enn 30 boenheter
For reguleringsplaner og tiltak som legger til rette for bygging av mindre enn 30 boenheter gjelder følgende:
Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2. Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til en større lekeplass.

Boligprosjekter med mer enn 30 boenheter
For reguleringsplaner og tiltak som legger til rette for bygging av flere enn 30 boenheter gjelder følgende:
Hver lekeplass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m^2. Arealene til nærlekeplasser og strøkslekeplass kan slås sammen til større lekeplasser. Hver av disse lekeplassene skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m^2.

5. Terreng
Lekeplassene skal ikke ha større stigning enn:
- lekeplasser ved inngang/oppgang maks. 1:20
- nærlekeplasser maks. 1:3

- strøkslekeplasser maks. 1:3

50 % av arealene til nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal ikke ha større stigning enn 1:20.

6. Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- lekeplass ved inngang/oppgang maks. 30 boenheter
- nærlekeplass maks. 150 boenheter
- strøkslekeplass maks. 500 boenheter

7. Avstand

Lekeplassene skal anlegges innenfor følgende avstander fra bolig:

- lekeplasser ved inngang/oppgang maks. 50 m
- nærlekeplasser maks. 150 m
- strøkslekeplasser maks. 500 m

8. Plassering og utforming

- Lekeplassene skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, samt de viktigste vindretninger.
- Lekeplassene skal ha gode solforhold slik at de kan brukes store perioder om dagen i hele året. Deler av plassen bør også ha skygge.
- Lekeplasser skal legges mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette.
- Lekeplassene skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeplassenes utforming og innholdet skal være variert, av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet.
- Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres.
- Lekeplassene skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- I boligprosjekter der det kreves utomhusplan skal det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser.

9. Trinnvis utbygging

Ved trinnvis boligbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal pr. boenhet (jf. § 7 pkt. 3). Kravene til lekeplassenes minimumsstørrelse som gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet (jf. § 7 pkt. 4), legges til grunn.

§ 8 Utearealer (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Minste uteoppholdsareal (MUA)
I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter opparbeides minst følgende uteoppholdsareal pr. boenhet, jf. Tabell 8.1.:

Tabell 8.1: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) i boligprosjekter

Bebyggelsestype	MUA felles opphold (m^2)
Enebolig	300 m^2
Tomannsbolig/rekkehus/kjedet enebolig	200 m^2
1-romsleilighet/sekundærleilighet	50 m^2

Kravet til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. (Jfr. § 28-7 i plan- og bygningsloven).

Ved etablering av andre bolighus med flere enn 2 boenheter skal det opparbeides minst 1 m^2 uteoppholdsareal per m^2 bruksareal (BRA), dog ikke mindre enn 50 m^2 per boenhet, som fellesareal, fortrinnsvis i tilknytning til felles lekeplass.

§ 9 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 pkt. 5)

1. Søknad
Innen hele Frogn kommune må skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Ved oppsetting av reklameskiltinnretninger over 0,5 m^2 får bestemmelsen om nabovarsel i plan- og bygningsloven § 21-3 tilsvarende anvendelse.

2. Definisjoner
2.1 Skilt: Virksomhetsskilt, informasjonsskilt, henvisningsskilt som ikke inneholder reklame, men som har som viktigste funksjon å informere om navngitt virksomhet, historie osv.
2.2 Reklameinnretninger er utendørs innretninger eller andre anordninger som ved sin utførelse reklamerer for/markedsfører ulike varer eller tjenester.
2.3 Lysskilt/lysreklame er direkte eller indirekte belyst eller lysende skilt og reklame, lyskasser, symboler, bilder og andre innretninger.
2.4 Med skilt- og reklametyper menes blant annet:
- Virksomhetsskilt, informasjonsskilt, henvisningsskilt og oppslagstavler.
- Fasadeskilt, horisontale og vertikale uthengskilt, frittstående skilt, foliering av vindusflater, markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og eventuelle logo i front, gavlskilt, takskilt, skilt på leskur.
- Fasadereklame, horisontal og vertikal uthengsreklame, malt gavlreklame, gavlreklame som tavler/boards, takreklame, bevegelig reklame, reklame på leskur og bysykkelstativer.
- Reklame på horisontale og vertikale bannere, begrenset reklame på stillasseil.

3. Skilt - reklameinnretninger og områdehensyn
3.1 Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
3.2 Reklame på bygninger og frittstående reklameskilt i LNF-områder skal ikke virke dominerende
3.3 I bolig- og fritidsboligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre skilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer bolig- og hyttebebyggelsen.
3.4 På forretnings-, nærings- og offentlig område deriblant idrettsanlegg skal det foreligge en helhetlig plan hvor samordning av skilt og reklameinnretning vektlegges.
3.5 Lysreklame må ikke oppføres med unntak av i områder hvor det foreligger vedtatt skiltplan.
3.6 På bygninger eller i områder fredet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring godkjennes ikke skilt og reklameinnretninger med mindre det inngår i godkjent skiltplan. Dette gjelder også kirker og forsamlingshus, samt bygninger eller områder som etter kommunens skjønn har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi jfr. plan- og bygningsloven § 31-1.
3.7 Det tillates skilting av tursti og kyststi etter en samlet skiltplan.

4. Formkriterier og plassering

4.1 Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/byggets/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering og material- og fargebruk. For alle områder gjelder lovpålagte visuelle kvaliteter iht. plan- og bygningsloven § 30-3 og jf. også plan- og bygningsloven §§ 29-1, 29-2 og 31-1.

4.2 For hver virksomhet tillates det ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

4.3 Utforming og plassering av skilt for forskjellige virksomheter på samme husfasade, skal samordnes slik at det oppnås en helhetsvirkning.

4.4 Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkant er minst 2,5 m over trafikk- og gangareal. Skilt som henger lavere enn 2,8 m må henges i kjetting e.l. slik at de ikke er til hinder for vanlig vedlikehold.

4.5 Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.

4.6 Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.

4.7 Frittstående reklame, transparenter, bannere, reklameflagg, -vimpler, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller miljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom.

5. Vedlikehold av skilt og reklame

Alle skilt og reklameinnretninger o.l. skal vedlikeholdes av eier.

§ 10 Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

1. Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes eller er fastsatt i reguleringsplan.

2. Parkeringskrav for boliger

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.

For boenhet inntil 75 m2 BRA kreves det 1 biloppstillingsplass.
For boenhet over 75 m2 BRA kreves det 2 biloppstillingsplasser.

Ved feltutbygging skal det også opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg på særskilt avsatt grunn, f.eks. ved atkomsten til feltet, med 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.
Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg.

3. Parkeringskrav for fritidsboliger

Det skal opparbeides minst 2 plasser pr fritidsbolig der kjørbar adkomst er fra landsiden, med minimum 12,5 m² pr plass.

4. Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

Det skal opparbeides minst følgende antall biloppstillingsplasser pr. enhet:

Tabell 10.1: Minste parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel	MC o.l.
Barnehage	Årsverk	0,5	0,7	0,1
Skole	Elev	–	0,7	0,05
	Årsverk	0,5	0,5	0,1
sykehjem / omsorgsbolig	seng / omsorgsbolig	0,6	0,4	0,1
religionsutøvelse	sitteplass	0,3	0,3	0,1
forsamlingslokale	sitteplass	0,3	0,3	0,1
idrettsanlegg	tilskuerplass	0,3	0,3	0,1

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.

Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

5. Parkeringskrav for næringsvirksomheter
Det skal opparbeides følgende antall biloppstillingsplasser pr. enhet;

Tabell 10.2: Parkeringskrav for næringsvirksomheter

Virksomhet	Enhet	Bil Min.	Bil Maks.	Sykkel	MC o.l.
Kjøpesenter / forretninger	100 m2 BRA	2,0	4,0	2,0	0,2
Handel med plasskrevende varer	100 m2 BRA		1,4		
Kontor	100 m2 BRA	0,9	1,3	4,0	0,2
Hotell	gjesterom	0,5	1,0	0,5	0,1
Bevertning	100 m2 BRA	0,3	6,0	1,5	0,2
Industri	100 m2 BRA	0,5	1,0	1,0	0,1
Lager	100 m2 BRA	0,3	1,0	1,0	0,1
Bensinstasjon	Bensinstasjon	5		0	2
Båthavn	Båtplass	0,3		0,5	0,2

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.
Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

6. Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne
Der det etableres felles parkeringsanlegg, skal minst 5 % av biloppstillingsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 1 biloppstillingsplass.
Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 2 slike biloppstillingsplasser.

7. Ladestasjon for elbiler
Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal avsettes til ladbare kjøretøy og opparbeides med ladestasjon ved utbyggingsprosjekter som omfatter etablering av mer enn 10 offentlige biloppstillingsplasser eller større privat parkeringsplass.

8. Frikjøp (Jfr. Pbl § 28-7)
Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. Beløpet skal innbetales før det gis igangsettingstillatelse.

9. Plassering og utforming
All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.
Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.
Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser
Biloppstillingsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens gjeldende håndbok for parkering.
Biloppstillingsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra biloppstillingsplasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak godkjenne sambruk av disse.
Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m.
Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
Fall på biloppstillingsplass/parkeringsplass skal ikke overstige 1: 20.

Biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Biloppstillingsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av byggverk. Ved publikumsbygg skal biloppstillingsplassene lokaliseres nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.
I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.
Hver biloppstillingsplass skal dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter.
Hver oppstillingsplass til elektriske rullestoler / scootere eller lignende skal dimensjoneres med 1,75 meter x 2,0 meter.
Biloppstillingsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 meter for biladkomst og parkering.

Sykkelparkering
Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.
Felles parkeringsanlegg skal utrustes med sykkelstativ som sykkelrammen på enkel måte kan låses til.
Sykkelparkering i felles parkeringsanlegg skal i hovedsak plasseres under tak.

Oppstillingsplasser for mopeder, scootere og motorsykler
Hver oppstillingsplass skal dimensjoneres med 1,3 meter x 2,5 meter.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere
Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere lengre enn 10 meter tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser må det tas hensyn til trafikksikkerhet, støy og estetikk.

§ 11 Støy (pbl. § 11-9 pkt. 6)

1. Støyutredning
Behovet for støyutredning skal, i alle reguleringsforslag, vurderes etter til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

2. Støyfølsom bebyggelse
Som støyfølsom bebyggelse regnes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

3. Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 22) eller fastsatt i reguleringsplan, jf. tabell 11.1:

Tabell 11.1: Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Maks. støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støy-følsom bruk, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB Lden	70 dB L5AF	–
Bane	58 dB Lden	75 dB L5AF	–
Flyplass	52 dB Lden	80 dB L5AS	—
Industri	Uten impulslyd: 55 dB Lden Med impulslyd: 50 dB Lden	45 dB Lnight, 60 dB L5AF	–
Motorsport	45 dB Lden	aktivitet forbudt	60 dB L5AF
Skytebaner	30 dB Lden	aktivitet forbudt	60 dB LAImax
Vindmøller	45 dB Lden	–	–

Det vises for øvrig til bestemmelsene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Støygrensene vil kunne endre seg i henhold til gjeldende retningslinje.

4. Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, jf. tabell 11.2:

Tabell 11.2: Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet (T-1442/2012)

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	65 dB LpAeq12h	60 dB LpAeq4h	60 dB LpAeq16h	45 dB LpAeq8h
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	60 dB LpAeqT (T = brukstid)			
Undervisning				

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal følges. Støygrensene vil kunne endre seg i henhold til gjeldende retningslinje.

5. Plassering
Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig.

6. Kombinerte boligformål
Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet. Treningsstudioer, konsertlokaler, diskotekvirksomhet o.l. skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

7. Støy ved friområder, friluftsområder og rekreasjonsområder
Ved tiltak som kan påvirke friområder, frilufts- og rekreasjonsområder ved støy, skal det ved plan eller byggesaksbehandling foreligge støyutredninger, som sannsynliggjør at områdene ikke utsettes for støy som overstiger anbefalte støygrenser for friområder, frilufts-, og rekreasjonsområder i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Om påkrevd skal det gjøres rede for avbøtende tiltak, som sikrer at støynivå blir i samsvar med gjeldende retningslinje (T-1442/2012).

§ 12 Estetikk og landskap (pbl. § 11-9 pkt. 6)

1. Byggeskikk
Frogn kommunes byggeskikkveileder skal vektlegges ved estetiske vurderinger i alle tiltak etter plan- og bygningsloven.

2. Terrengtilpasning
Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Ved terrenginngrep skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2. Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås.
Søknad om tiltak som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng skal avslås.

§ 13 Naturmiljø (pbl. § 11-9 pkt. 6)

1. Alle tiltak skal vurderes i h.h.t. naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper
2. Det er forbudt å lukke og fylle ut i vassdrag. Sone for kantvegetasjonen skal ivaretas, jfr Vannressurslovens § 11.
3. I områder hvor det er naturverdier av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig jfr DN-håndbok 13/2007), skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås.
4. I områder hvor det er naturverdier av regional verdi (tilsvarende kategori B = viktig jfr DN-håndbok 13/2007), skal det foreligge en klar overvekt av samfunnsmessige grunner for å gi tillatelse til

inngrep som kan forringe naturverdiene. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkningen av tiltaket.

5. I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi (tilsvarende kategori C = lokalt viktig jfr DN-håndbok 13/2007), skal tiltak søkes unngått og bare tillates etter en grundig vurdering av ulempene for naturverdiene og konsekvensene samlet for naturtypen i kommunen. Avbøtende tiltak bør vurderes.

§ 14 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Hensynet til kultur-, natur- og miljøkvaliteter skal tillegges vekt ved plan- og byggesaksbehandling .

- Overordnet grønnstruktur skal bevares.
- Det skal etterstrebes bevaring av friske, større trær og naturelementer.
- Ved ny beplantning bør det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.

§ 15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9 pkt. 7)

1. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer/hensynssoner må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

2. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.

3. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

4. Historiske hovedveifar skal søkes bevart. Ved regulering eller eventuelle landbruksinngrep bør det innen en sone på minst 5 meter fra hver side av veifarets midtlinje ikke tillates tiltak som kan forringe veifarets historiske kvaliteter.

5. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

§ 16 Rammeplan for avkjørsler (pbl. §§ 11-10 nr 4 og vegloven § 40)

I utbyggingsområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveinettet kan skje i samsvar med vedtatt rammeplan for avkjørsler, kart 16.1, og som angir følgende holdningsklasser:

1. Meget streng

Gjelder for fv. 156-hp2, fv. 156-hp3, fv. 82-hp1, jfr. kart 16.1

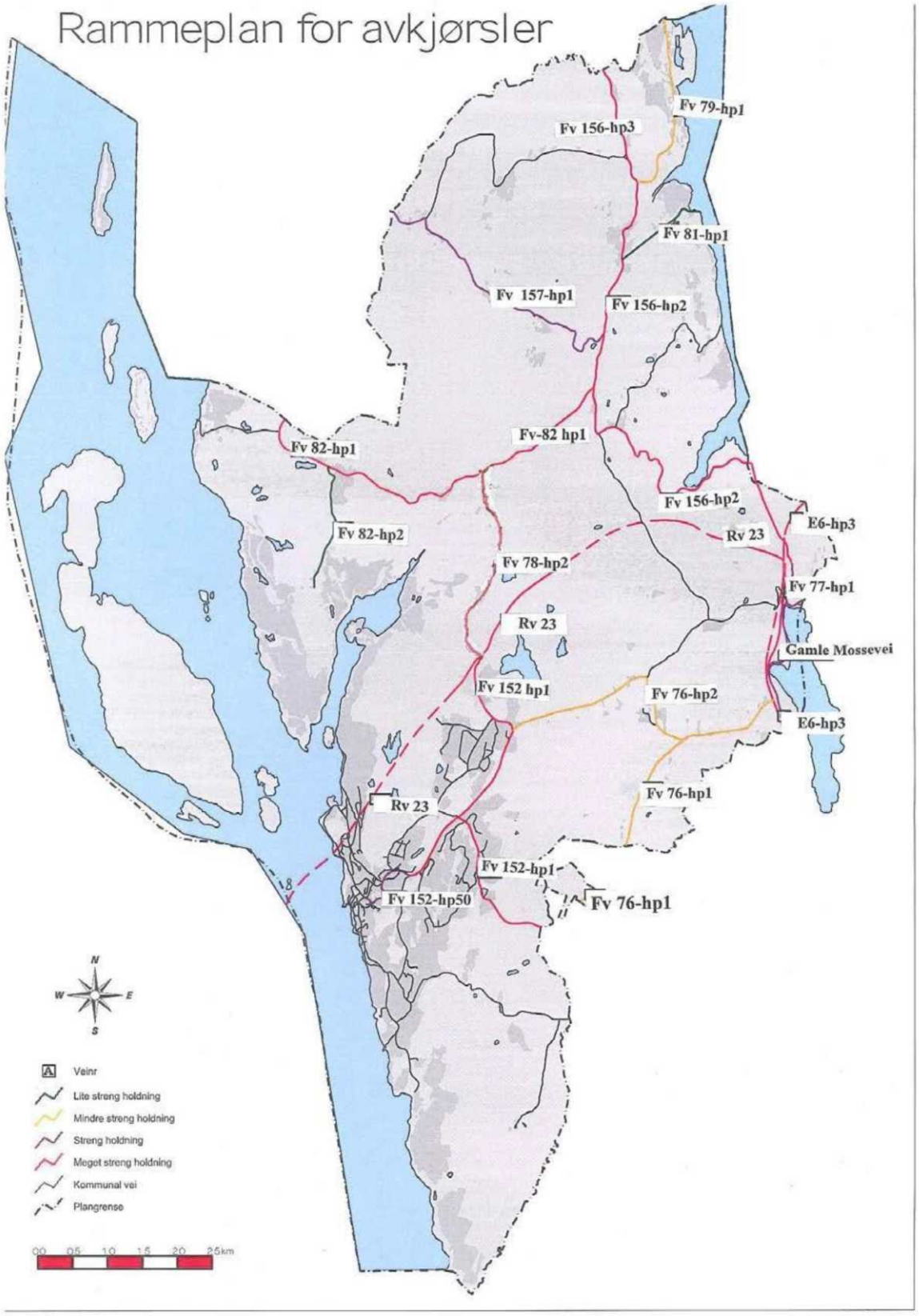
a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
c. Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
d. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler - utenom til primærnæring som er bundet til arealene - tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

2. Streng

Gjelder for del av fv. 157-hp1, kart 16.1

a. Antall avkjørsler til vegene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav.
c. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmuligheter.

Kart 16.1: Rammeplan for avkjørsler



d. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

3. Mindre streng
Gjelder for fv. 79-hp1, kart 16.1

a. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted bør vurderes med tanke på fremtidige utviklingsmulighet.
c. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsler til boligformål bør normalt gis.

4. Lite streng
Gjelder for fv. 81-hp1, fv. 82-hp2, kart 16.1
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

Bestemmelser til arealformål

De generelle bestemmelsene i §§ 1-16 gjelder i tillegg til bestemmelsene til det enkelte arealformålet.

§ 17 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-10 og 11-11)

§ 17-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10)

1. Med mindre annet fastsettes i en reguleringsplan skal utnyttelsesgraden i bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse ikke overstige 20 % -BYA. Maksimal mønehøyde for bolig er 7,5 meter, maksimal gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, for pulttak og flattak er maksimal gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Det tillates kun en enebolig per eiendom. Boligen kan inneholde sekundærleilighet på inntil 75 m^2 BRA. Det samme gjelder for boligeiendommer innenfor området avsatt til kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse.

2. I Dal – Brevik og ved regulering av bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke overstige 23 % -BYA. Maksimal mønehøyde for bolig er her 9 meter, maksimal gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

3. Minste tomtestørrelse for eneboliger skal være 800 m^2, for eneboliger med sekundærleilighet 1000 m^2 og for tomannsboliger 1200 m^2.

4. Frittliggende uthus/garasje kan ha mønehøyde inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Uthus/garasje tillates ikke innredet for beboelse eller varig opphold.

5. Private adkomstveier til boligeiendommer skal være utformet ihht kravene for adkomstvei «A1» i boligområder i vegvesens håndbok N100 (2013).

§ 17-2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10)

1. Det tillates oppført kun 1 -en- fritidsbolig pr. eiendom. Maksimalt bruksareal (BRA) for fritidsboligen er 90m^2. For underetasjer/kjeller regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal. Maksimal mønehøyde for fritidsbolig er 7 meter, maksimal gesimshøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

2. Det tillates oppført kun én frittliggende sekundærbygning med BYA på inntil 30m^2 per eiendom. Med sekundærbygning menes uthus, bod, garasje, carport, drivhus, utestue eller lignende. Bygningen skal være i én etasje, og skal ikke benyttes til beboelse/ varig opphold. Bygningen skal underordnes fritidsboligen, tilpasses terrenget og knyttes nært til bygningens funksjon for fritidsboligen/ -eiendommen.

3. Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 12 % -BYA og samlet bebygd areal BYA skal ikke overstige 200 m^2. Parkeringsareal skal inngå ved beregning av grad av utnytting, jfr § 10 og TEK.

4. Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig tillates med samlet areal inntil 50 kvm. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og skal ligge lavest mulig.

5. All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig.

§ 17-4 Næringsformål (pbl § 11-10)

Dagens drift kan videreføres. Vesentlig bruksendring og/eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse krever regulering.

§ 17-5 Fritids- og turistformål (pbl § 11-10)

Område kan utvikles til overnatting, kurs- og konferansesenter og lignende.

Krav til reguleringsplan.

§ 17-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10)

Krav til reguleringsplan for etablering av idrettsanlegg.

Eksisterende idrettsanlegg:

-Skytebane og leirduebane, Knappelsåsen

-Dalsbanen, Brevik

Fremtidige idrettsanlegg:

Alpinanlegg, Bøler

§ 17-7 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

Knardal funpark

Område kan opparbeides som aktivitetsområde / nærmiljøanlegg. Område skal være tilgjengelig for allmennheten og skal ikke brukes kommersielt. Mindre tiltak som gapahuk, halfpipe, terrengsykkelløype og lignende kan etableres uten krav til regulering.

§ 17-8 Kombinert formål bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

a. Bolig/næring: Dagens drift kan videreføres. Vesentlig bruksendring og/eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse krever regulering. For boligbebyggelse gjelder bestemmelsens § 17-1

b. Bolig/fritid: I området avsatt til kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse tillates det videreutvikling av eksisterende bebygde eiendommer til bolig eller fritidsformål. Oppretting av nye eiendommer, oppføring av ny bolig og bruksendring til helårsbolig kan ikke gjennomføres uten foregående regulering. Planområdet fastsettes av planutvalget ved behandling av planinitiativ og skal minst omfatte den respektive eiendom og adkomstvei frem til offentlig vei eller regulert privat vei.

   For boligeiendommer gjelder bestemmelsens § 17-1, for fritidseiendommer bestemmelsens § 17-2.

§ 18 Grønnstruktur (pbl § 11-9)

I formålet inngår både offentlige og private deler av grønnstrukturen.

§ 18-1 Grønnstruktur-turdrag

Arealformål Grønnstruktur – turdrag angir viktige forbindelseslinjer og innfallsporter til utmarka. Tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking, skilttavler ol. Tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsloven § 35. Det tillates også en viss grad av tilrettelegging i form av parkeringsplasser og sykkelparkering.

I hht plan og bygningsloven § 11-9 skal tiltak ta tilbørlig hensyn til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur. Det skal også tas hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.
Turveier skal, når opparbeidet med standard tilsvarende kjørevei, anlegges slik at utilsiktet bilkjøring hindres.

§ 18-3 Grønnstruktur-friområde

Arealformål Grønnstruktur – friområde angir områder som i større grad skal opparbeides og som er eller planlegges regulert til formålet friområde.
Slora/Solbukta
Brevikstranda
Brevik

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-11)

Fellesbestemmelse

a) Ved byggesaksbehandling skal det legges til rette for stedegen næring, i så stor grad som mulig, men ikke slik at det går på bekostning av kulturmiljø og viktige landskapsverdier.
b) Ved byggesaks- og plansaksbehandling skal tiltak vurderes særskilt i forhold til intensjonene med de hensynssoner som er nedfelt i kommuneplanen. Det kan ikke iverksettes tiltak som har negative konsekvenser for dyrket og dyrkbar mark, naturmiljø, kulturlandskap eller kulturmiljø.
c) Ved søknad om kårbolig skal det foreligge uttalelse fra landbrukssjefen med behovsvurderinger i hht. jordloven og tilhørende rundskriv.
d) Endring eller reparasjon av eksisterende byggverk skal ikke føre til at bebyggelsen kommer nærmere strandlinjen/vassdrag eller viktige natur -/friluftsområder en før.

e) Ny spredt bebyggelse og eventuelle kårboliger skal:
- ❖ fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tilpasses denne.
- ❖ forankres i lokal byggeskikk og underordne seg kvaliteter i kulturmiljø, landskap og terreng.
- ❖ ikke lokaliseres til dyrket eller dyrkbart areal, eller på høyverdig skogsmark eller areal med ungskog.
- ❖ ikke lokaliseres til verdifulle natur- og friluftsområder.
- ❖ kun lokaliseres der det finnes muligheter for tilfredsstillende vannforsyning, og mulighet for godkjente avløpsløsning, samt tilfredsstillende veiadkomst i h.h.t. vedtatt rammeplan for avkjørsler.
- ❖ fortrinnsvis tilknyttes eksisterende adkomst. Der ny adkomst må etableres skal dette gjøres så skånsomt som mulig i forhold til driftsforhold og kulturlandskap.
- ❖ fortrinnsvis lokaliseres til områder som muliggjør kollektiv transportdekning.
- ❖ lokaliseres til områder som gir barn gode og varierte oppvekstmiljøer.
- ❖ ikke lokaliseres til områder med store fremtidige kommunale utbyggingsinteresser.

f) Det tillates etablering av mindre avløpsanlegg under følgende forutsetninger:
- ❖ Etableringen skal ikke medføre negative konsekvenser for LNF-formålet.
- ❖ Anlegget skal ligge under bakken.
- ❖ Anleggsdeler i dagen skal skjules på en naturlig måte.
- ❖ Byggeprosessen skal ikke påvirke et større område enn det som er strengt nødvendig.
- ❖ Anlegget skal plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.
- ❖ Areal som benyttes i tiltaket skal holdes på et minimum.
- ❖ Overflateplanering og vegetasjonsetablering skal ikke medføre privatiserende preg av anleggsområdet.
- ❖ Anlegget skal ikke påvirke allmennhetens interesser på en negativ måte.
- ❖ Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
- ❖ Viktig landskap, biologisk mangfold, fornminner eller nyere tids kulturminner blir ikke negativt berørt

§ 19-1 LNF 1 – Strandsonen langs sjøen (pbl. § 1-8)

LNF1 omfatter LNF-arealer i en 100 meter sone fra sjø.

For tiltak innenfor 100-metersbeltet vises det til kommuneplanbestemmelsen § 6 punkt 3.

§ 19-2 LNF 2 - «ordinært» LNF

I LNF 2-områdene er tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt, med unntak av:

a) Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
b) Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
c) Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
d) Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 19-3 LNF 3 - LNF med spredt boligbygging

1. I LNF 3-områdene er tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt, med unntak av:
   a) Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
   b) Oppføring av inntil fem nye boliger innenfor planperioden innen området Berger – Bøler under forutsetning som fremgår av punkt 2.
   c) Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
   d) Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
   e) Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg

2. Innenfor planperioden kan det oppføres inntil fem nye boliger innen området Berger – Bøler under følgende forutsetninger:
   a) Rammene for boligene skal følge reglene for utvikling i framtidige bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse (konvertering fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse), disse bestemmelsenes § 17-1 nr. 2, 3 og 4, samt § 10.
   b) Innledende forutsetninger for utvikling av spredt bebyggelse og kårboliger skal legges til grunn.
   c) Alternativ til oppføring av nye boliger er bruksendring av eksisterende fritidsboliger til helårsboliger eller vesentlig utvidelse av eksisterende boliger.
   d) Ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt innen sonen.

§ 19-4 LNF 4 - LNF med spredt næring

I LNF 4-områdene er tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt, med unntak av:

a) Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet
b) Det kan legges til rette for en begrenset videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Fasadeendringer og andre bygningsmessige tiltak som innebærer en begrenset videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet i samsvar med nevnte hensyn kan tillates.
c) Ikke-søknadspliktig fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
d) Miljøvennlige anlegg for vannforsyning
e) Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 20 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-11)

1. I området tillates det ikke utført tiltak jfr pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av sandstrand. Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel kan tillates.

2. Småbåthavner skal være åpne for allmennheten (også fra land). Ved særskilte grunner kan det tillates at småbåthavnene stenges for åpen ferdsel.

3. I Ferdselsområder er det tillatt med tiltak som fremmer og støtter opp bruken av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer i ferdselsområder.

4. Oppdrett i sjø tillates kun i særskilt avsatte akvakulturanlegg.

Bestemmelser til hensynssoner

§ 22 Støysoner (pbl. § 11-8 a)

Hensynssone H210 - Rød sone
Rød sone er nærmest støykilden og angir et område som ikke er egnet til støyfølsomt bruksformål i henhold til den enhver tid gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Dette gjelder også innenfor områder avsatt til sentrumsformål med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift oppfylles.
- Alle støykrav til utendørs støynivå oppfylles ved alle soverom i boliger (herunder sykehjem, pleieinstitusjoner ol.), eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse (barnehage, undervisning ol.).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Berørt anleggseier har hatt anledning til å uttale seg vedrørende planene.

Hensynssone H220 - Gul sone
Gul sone er en vurderingssone. I denne sonen kan støyfølsom bebyggelse etableres hvis det utføres avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold. Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støysone, med mindre
følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift oppfylles.
- Alle støykrav til utendørs støynivå oppfylles ved alle soverom i boliger (herunder sykehjem, pleieinstitusjoner ol.), eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse (barnehage, undervisning ol.).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Berørt anleggseier har hatt anledning til å uttale seg vedrørende planene.

Hensynssone H290 – Annen støysone – Knappelåsen
Tiltak i denne sonen må vurderes særskilt i hht. den til enhver tid gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen.

§ 23 Faresone (pbl. § 11-8 a, samt forskrift om elektriske forsyningsanlegg § 6-4)

Hensynssone for høyspennings luftledning – HS370
Ved planlegging av nye tiltak nær «Hensynssone for høyspennings luftledning» må aktuelle nettselskaper kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, jordkabler eller om andre elektriske installasjoner. Mottatte opplysninger skal ikke inntegnes på kart eller i tekst tilknyttet plan. Tilleggsopplysninger krever at nettselskapet har tillatelse til å gi slike opplysninger i samsvar med gjeldende beredskaps-/sikkerhetsregelverk, og at mottaker og nettselskapet har inngått avtale om oppbevaring og bruk av opplysningene.

Hensynssone for område med rasfare – HS310
Tiltak i denne sonen tillates i utgangspunktet ikke, med mindre tilfredsstillende sikring mot ras er dokumentert.

§ 24 Infrastruktursoner (pbl. § 11-8 b)

Rekkefølgekrav til infrastruktur
Hensynssonene omfatter utbyggingsområder der det stilles krav til etablering av infrastruktur før utvikling av utbyggingsområdet.

- **Hensynssone H430_14 Svenneløkka**

Fritidsbebyggelse på Svenneløkka tillates ikke omdisponert til bolig før tilfredsstillende planfri kryssing for gående og syklende fram til Dal skole er etablert.

- **Hensynssone H430_21 Skuterud**

Eiendommen tillates ikke videreutviklet til besøksgård el eller med nye boliger før tilfredsstillende adkomst og tilstrekkelig parkering er etablert.

- **Hensynssone H430_23 Brevik sørvest**

Området tillates ikke tatt i bruk før tilfredsstillende trafikksikker adkomst for gående og syklende fram til Dal skole er etablert.

- **Hensynssone H430_24 Kjøya**

Ny bebyggelse i området tillates ikke tatt i bruk før tilfredsstillende trafikksikker adkomst for gående og syklende fram til Dal skole er etablert.

- **Hensynssone H430_25 Fuglesang**

Eiendommen tillates ikke videreutviklet til kurs- og konferansesenter eller lignende før tilfredsstillende adkomst og tilstrekkelig parkering er etablert.

- **Hensynssone H430_26 Knardalåsen/Bøleråsen**

Eiendommen tillates ikke videreutviklet til alpinanlegg før tilstrekkelig parkering er etablert.

§ 25 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 d)

§ 25-1 Båndlegging etter lov om naturvern / naturmangfoldloven

Det vises til lov om naturvern og naturmangfoldlovens bestemmelser samt fredningsforskrifter tilhørende verneområder, for områdene listet under:

- **Hensynssone H720_6** Knardal (naturreservat)

§ 26 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e)

§ 26-1 Krav om felles planlegging – detaljregulering

For områder listet under skal det utarbeides en felles detaljregulering for alle eiendommer i sonen før det kan gis tillatelse til tiltak. Dersom det er ønskelig kan det i tillegg utarbeides områderegulering.

- **Hensynsone H810_21 Skuterud**
- **Hensynsone H810_23 Brevik sørvest**
- **Hensynsone H810_24 Kjøya**
- **Hensynsone H810_25 Fuglesang**
- **Hensynsone H810_26 Knardalåsen/Bøleråsen**

§ 26-2 Krav til utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)

For å sikre en god utvikling av områdene kan kommunen inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering av områdene under. Avtalene bør minst inkludere momentene som fremgår av tabell 26. Utbygger må påregne å finansiere, helt eller delvis, tiltak minimum slik det framgår av listen under.

Tabell 26: Oversikt over momenter som skal inngå i utbyggingsavtale for konkrete omformingsområder (H820).

Områder	Momenter som bør inngå i utbyggingsavtale
Hensynssone H820_21 Skuterud	• Tilfredsstillende adkomst og parkering
Hensynssone H820_24 Kjøya	• Trafikksikker adkomst for gående og syklende fram til Dal skole

Tabell 27: Oversikt over momenter som bør inngå i utbyggingsavtale for konkrete fornyingsområder (H830).

Områder	Momenter som bør inngå i utbyggingsavtale
Hensynssone H830_23 Brevik sørvest	• Trafikksikker adkomst for gående og syklende fram til Dal skole

Retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Soner med særlige hensyn (pbl. § 11-8 c) – retningslinjer

§ 27-1 Bevaring av kulturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:

- Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 i områder og på eiendommer med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/ kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningen(e)s plassering i bystruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.
- En eventuell tilbakeføring til kulturminnets opprinnelige eller tidligere utforming må kun skje på et dokumentert grunnlag og i dialog med kommunens antikvarisk myndighet.
- Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.
- Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene.
- Om nødvendig skal en tilstandsvurdering vedlegges søknad om endring av kulturminner

Retningslinjene omfatter også områder regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, angitt med hensynssone båndlegging etter annet lovverk (H720_6 til 9).

- **Hensynssone H570_2 Bunnefjorden-Stubberud-Froen-Horgen-Ottarsrud** (jfr kulturminnevernplan for Frogn 1997, område11-13 og 15-16, avgrensing jfr Kommuneplan 2005-2017)
- **Hensynssone H570_3 Haslumtangen-Blylaget** (avgrensing jfr kulturminnevernplan for Frogn 1997, område 1)
- **Hensynssone H570_4 Garder-Glenne Øvre** (avgrensing jfr kulturminnevernplan for Frogn 1997, område 4)
- **Hensynssone H570_5 Glenne Nedre** (avgrensing jfr kulturminnevernplan for Frogn 1997, område 5)
- **Hensynssone H570_6 Dalshagan-Mellemdahl** (avgrensing jfr kulturminnevernplan for Frogn 1997, område 9)
- **Hensynssone H570_7 Øvre Dal** (avgrensing jfr kulturminnevernplan for Frogn 1997, område 10)

§ 27-2 Bevaring av landskap

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:

- Sonen omfatter områder der kulturlandskapet er vurdert å være av nasjonal eller regional verdi. Alle tiltak innenfor sonen skal vurderes opp mot hensynet til denne verdien. Det bør ikke godkjennes tiltak som fører til forringelse av kulturlandskapets verdi.

- **Hensynssone H550_2 Ottarsrud-Horgen-Bonn**

§ 27-3 Bevaring av jordbruk

Felles retningslinjer for hensynssone H510_2 Dal

- All dyrka mark i Frogn har verdi for matproduksjon og som grunnlag for en levende landbruksnæring.
- Det skal vernes særskilt om den beste matjorda, og omdisponering av høyproduktive jordbruksarealer kan kun skje som følge av en langsiktig og helhetlig arealvurdering.
- Ved områderegulering bør det gis arealbruk og bestemmelser som sikrer området som fremtidig dyrkingsjord.
- Det bør ikke legges til rette for utvikling av virksomheter som legger press på omdisponering av landbruksjord.
- Det bør ikke bygges eller utvikles virksomheter som vil kunne ønske å begrense normal og lovlig landbruksdrift med maskiner og dyr.

§ 27-4. Bevaring av grønnstruktur

Sonen omfatter de store viktige sammenhengende markaområdene i kommunen og er viktige for å ivareta de regionale, grønne korridorene på lang sikt. Disse er av avgjørende betydning for vilt og

utøvelse av friluftsliv. Hensynssonen gir ingen restriksjoner på lovhjemlet bruk og ordinær landbruksdrift.

Retningslinje for Hensynssone H540_1
- Et sammenhengende merket stinett og skiløypenett etableres innen området. Løypenettet bør gå helt fram til boligområdene, og i tilegg være tilknyttet utfartsparkeringsplasser
- Ved etablering av nye større veitiltak skal viltet sikres gjennom gode tilpassede overganger og gjerding
- Stier legges om når drift av landbrukseiendommer tilsier det
- Grunneier plikter å rydde stier etter hogst.

§ 27-5. Bevaring av friluftsinteresser
Sonen omfatter det viktigste området for utøvelse av det daglige friluftslivet i Nordre Frogn og avgrenses av "Markagrensa" angitt som en informasjonslinje i plankartet.

Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:
- Områdets betydning for friluftslivet skal tillegges vekt ved byggesaks- og plansaksbehandling (landbruksbygg og driftsveier)
- Et sammenhengende merket stinett og skiløypenett kan etableres innen områdene. Løypenettet bør gå helt fram til boligområdene, og i tillegg være tilknyttet utfartsparkeringsplasser, og kan opparbeides med turstier/ turveier/ lysløype.
- Tilretteleggingstiltak/kanaliseringstiltak gjennomføres i områder med særlig mye bruk/slitasje. Slik tilrettelegging skal gjøres med god stedstilpasning og med miljøvennlige materialer
- Enkelte deler av stinettet bør opparbeides med universell standard. Disse skal ha god tilknytning til parkeringsplasser og attraktive turmål.
- Stier legges om når drift av landbrukseiendommer tilsier det
- Ved tradisjonell landbruksdrift (hogst mv.) skal det tas særskilt hensyn til framkommelighet og estetisk opplevelse for brukere av friluftsområdene
- Grunneier plikter å rydde stier etter hogst

- **Hensynssone H530_3 Fuglesangåsen**

Drøbak, 12. april 1985

A.S. Lande
bygningssjef

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gulerud Nordre ½			52/9	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	bolig	19.09.84	21.11.84	286/84

Byggherre	Adresse	Tlf.
Ester Riiser	Gullerud, 1450 Nesoddtangen	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Myresjøhus Norge A/S	Farmannsgt.2, 1600 Fr.stad	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Erlan Aastebøl	Farmannsgt.2, 1600 Fr.stad	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel	
Drøbak, 12. april 1985	Bygningssjefen i Frogn	A.S. Lande bygningssjef
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-83

Trykt på selvkopierende papir

SÆRUTSKRIFT AV

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Frogn	bygningsråd	Ullerud	21.11.84

Sak nr.

286/84

Ny bolig på 52/9 - Gullerud N.

Byggherre/søker: Ester Riiser,
Gullerud,
1450 Nesoddtangen.

Anmelder: Myresjøhus Norge A/S.,
Farmannsgt. 2,
1600 Fredrikstad.

Søknaden gjelder ny bolig på 126 m2.
Nødvendig bod/oppbevaringsplass iflg. byggeforskriftenes kap. 31,32 forutsettes løst i forbindelse med garasjebygg.

Innstilling:

Søknaden godkjennes i forbindelse med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter, og på følgende vilkår:

1) tilsynsgebyr må være betalt.
2) ansvarshavende må være godkjent.
3) rørleggerarbeidet må være anmeldt til kommuneingeniøren av autorisert rørlegger og godkjennelse må foreligge.
4) elektriske installasjoner anmeldes til Elverket. En gjør oppmerksom på at det skal legges jordingsledning under byggets fundamenter. Nærmere orientering om utførelsen ved henvendelse til Elverket.
5) åpne ildsteder (peiser/oljefyranlegg) anmeldes særskilt til brannvesenet.
6) den endelige plassering av bygget skal godkjennes av bygningsvesenet før gravearbeidet igangsettes.
7) det må meldes kontroll på arbeidet.

Så snart punkt 1,2 og 3 er ordnet vil byggetillatelse bli utskrevet.

Vedtak:
Innstillingen vedtas enstemmig.

Sign.

Utskrift sendt til
Ester Riiser
Myresjøhus Norge A/S

K-blankett 2549
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Tryktpå selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Gullerud Noirdre			52/9	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	bolig	19.09.84	21.11.84	286/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ester Riiser		Gullerud, 1450 Nesoddtangen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Myresjøhus Norge A/S		Farmannsgt. 2, 1600 Fredrikstad		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Erlan Aastebøl		- " -		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Gjenstående arbeider iflg. byggetillatelsen fullføres.

1. Feieluken brannsikres før pipa tas i bruk.
2. Røykvarsler monteres i h.h.t. byggeforskr. kap. 31:4.

Arbeidet må være utført innen: 1. mai 1987

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

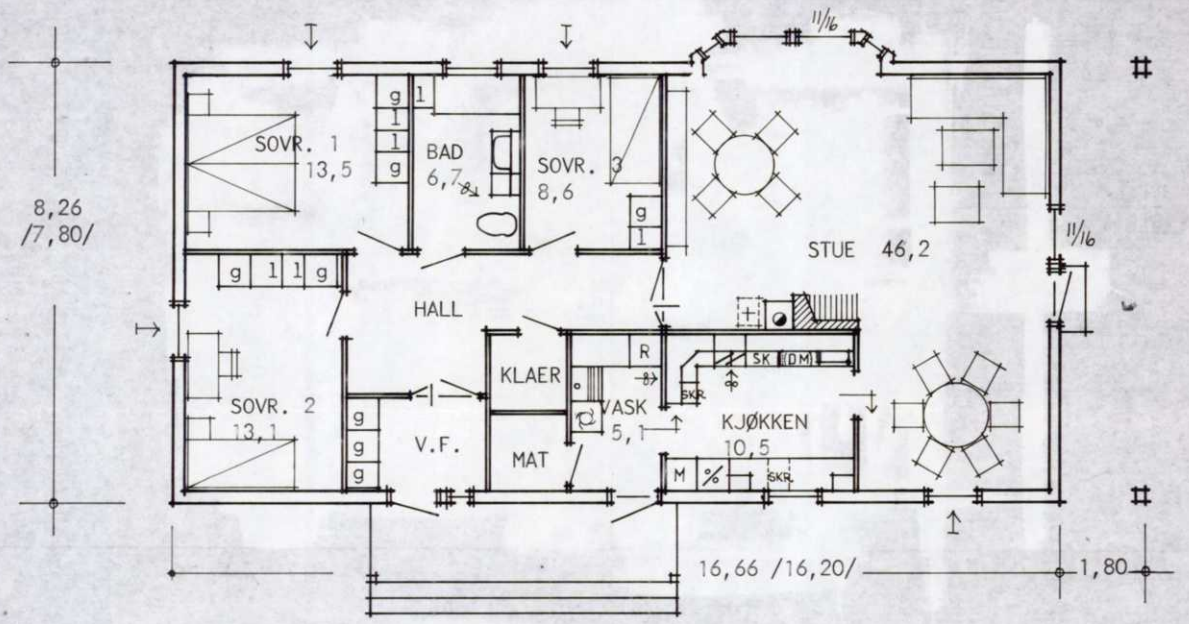
Sted og dato		Stempel	Bygningssjefen i Frogn
Drøbak	23.10.86		A.S. Lande
		Underskrift	Bygningssjef

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511

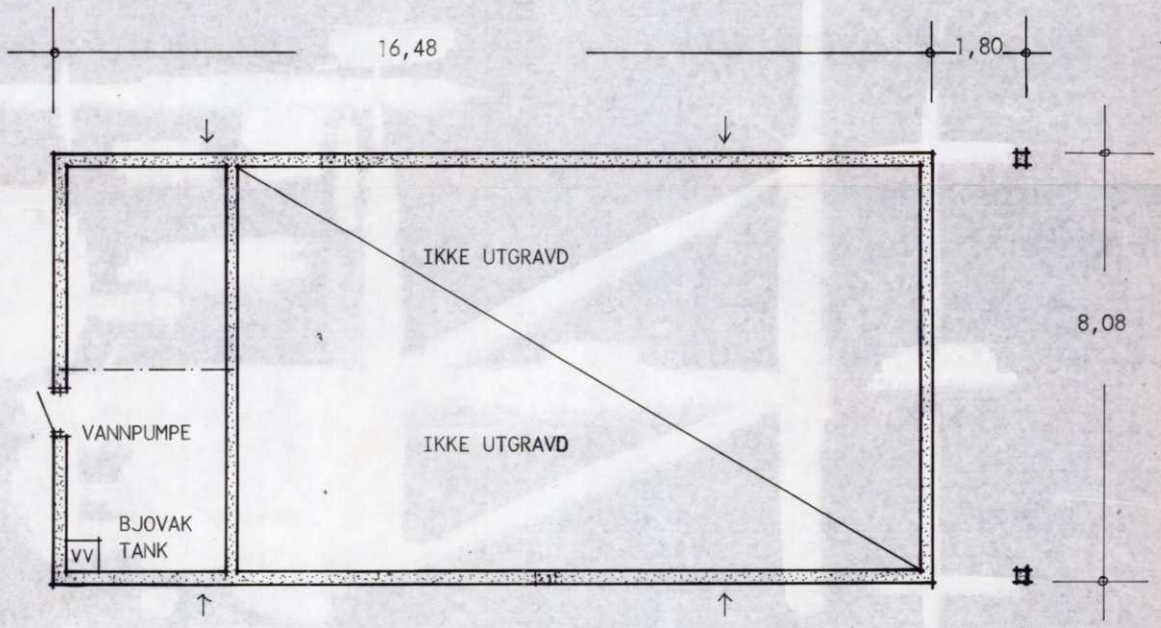
K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



AREAL 1. ETG. 126,36 M^2

SKALA 1:100

0 1 2 3 4 5m



KJELLER.

RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 52, BNR. 9, FROGN KOMMUNE.

BYGGHERRE: RIISER, ESTER, NESODDTANGEN.

Myresjöhus

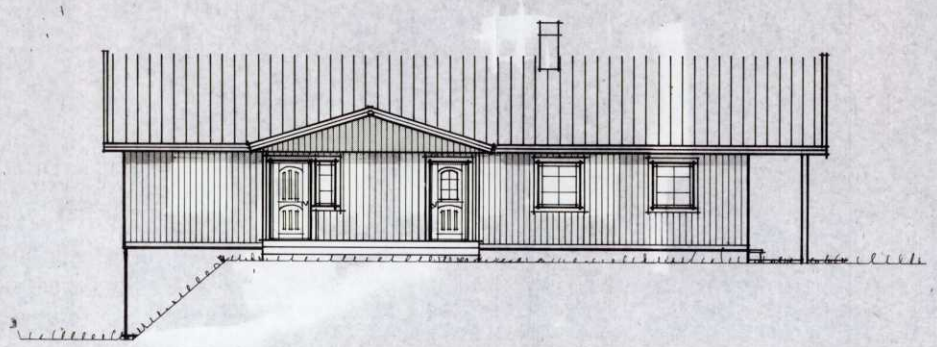
Huvudritn.avd. Vetlanda Tel. 0383/140 00

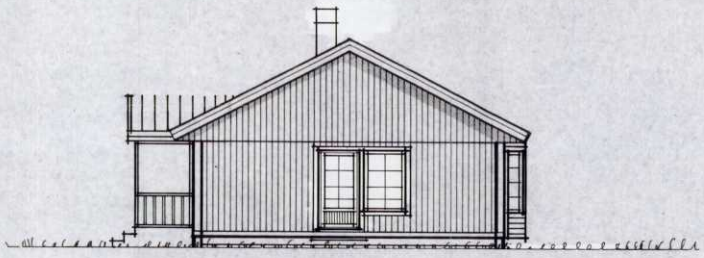
RITN. NR	DATUM	SKALA
41173	84.08.28	1:100

RIT. Gröll Gröll

Inr. 286/84
Godkänt teknisk
Frogn byggnadsnämnd
21/11-84 Datum

TRÄ
TEGEL
MURBLOCK
BETONG
SPALJE
BARRIÄR
↔ REGLERBAR SPRINGVENTIL





Jnr. 286/84
Godkjendt tegning
Frogn byggingsråd
21/11-84 Drøbak

BLIV. MARK
NUV. MARK
GATA

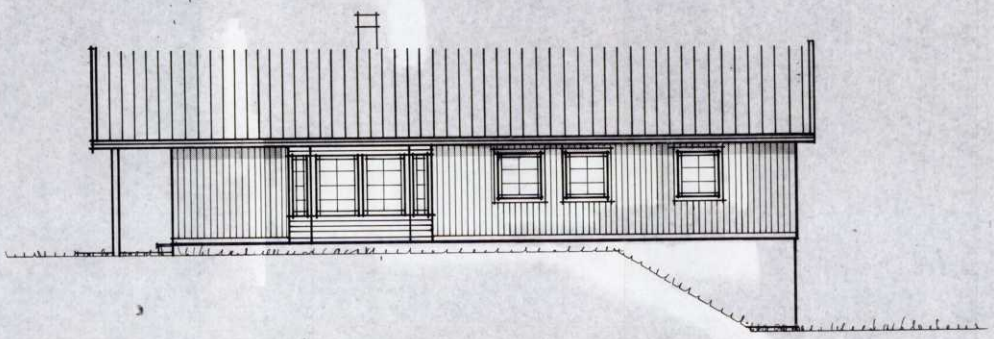
SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5m

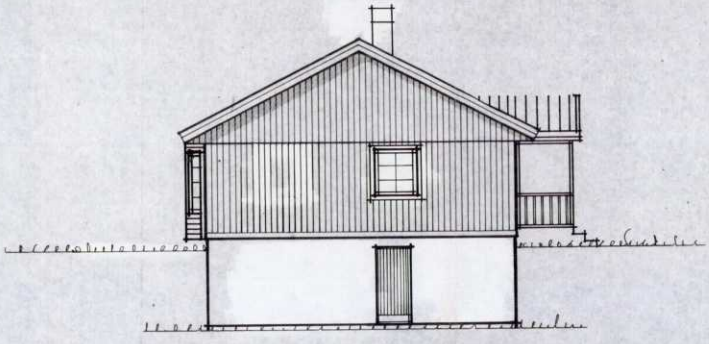
RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 52, BNR. 9,
FROGN KOMMUNE.
BYGGHERRE: RIISER, ESTER, NESODDTANGEN.

Myresjöhus

Huvudritn.avd. Vetlanda Tel. 0383/140 00

RITN NR.	DATUM	SKALA
41173	84.08.28	1:100
RIT		





Inn. 28/8/84
Godkjent løpnr
Frogn byggnemnd
24/11-84

BLIV. MARK
NUV. MARK
GATA

SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5m

RITNING TILL NYBYGGNAD Å GNR. 52, BNR. 9,
FROGN KOMMUNE.
BYGGHERRE: RIISER, ESTER, NESODDTANGEN.

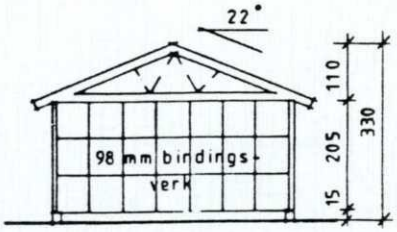
Myresjöhus

Huvudritn.avd. Vetlanda Tel. 0383/140 00

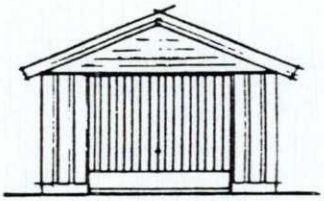
RITN. NR	DATUM	SKALA
41173	84.08.28	1:100

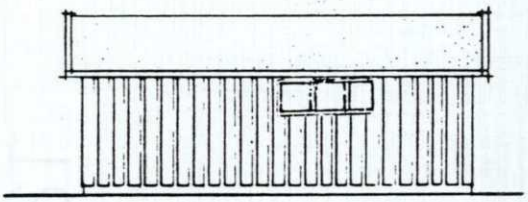
RITT

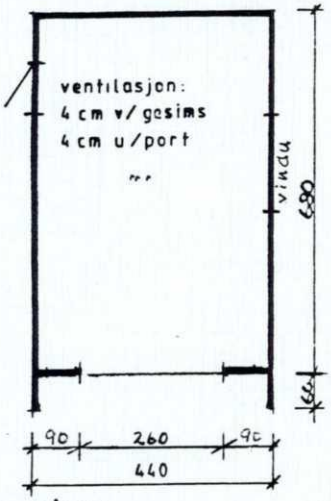
GRIMSTAD
GARASJENE



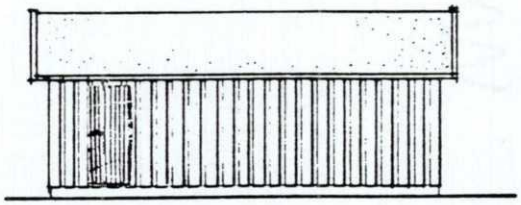
snitt

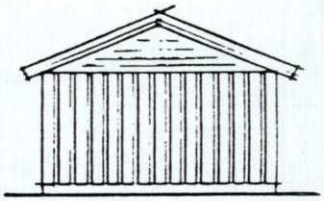






plan





Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

dato 13.03.87 **m 1:100** **type P.** 440 x 680

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3214-52/9, Gullerudveien 12, 1459 NESODDEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	03.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	03.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

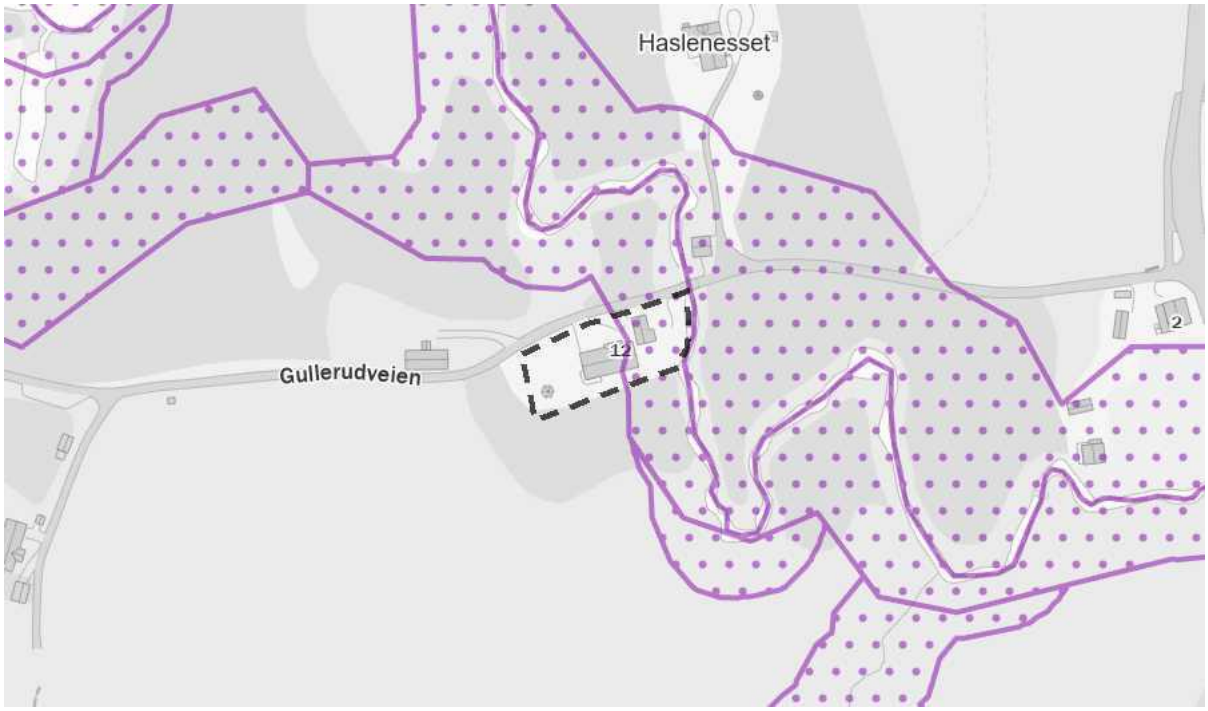
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.82 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kvikkleire	03.08.2026	Ikke funnet	1.9 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	10.8 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.12 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	03.08.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

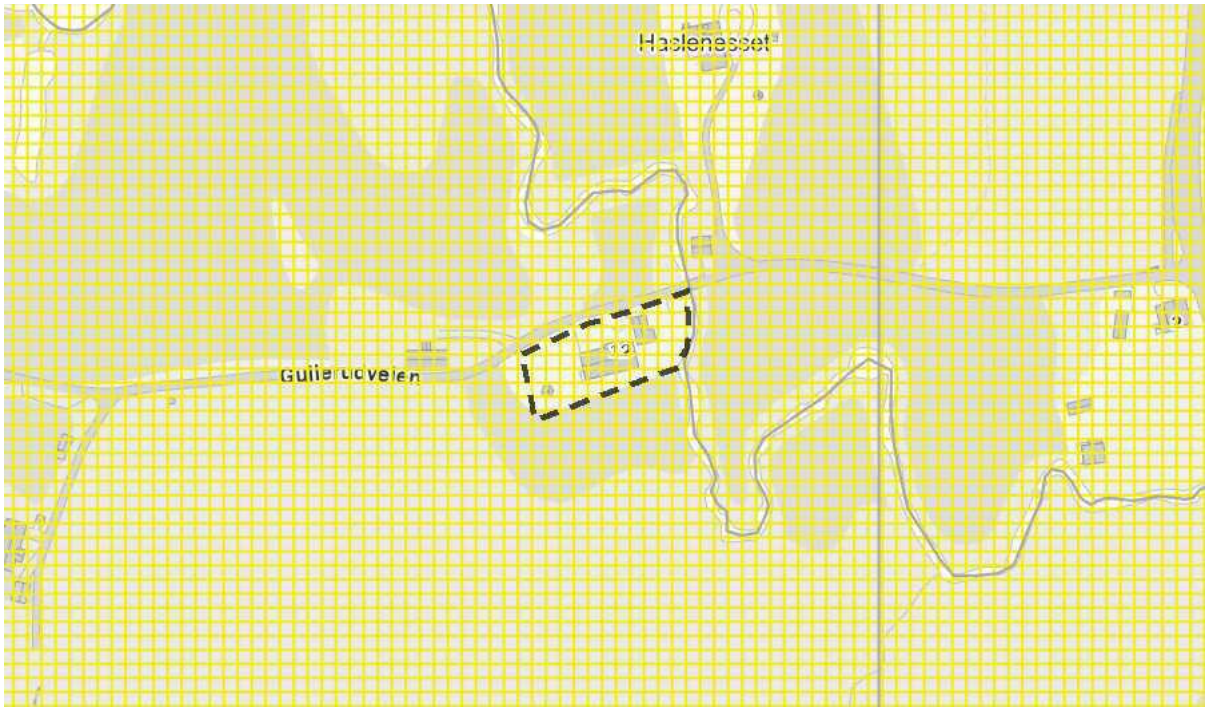
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	03.08.2026			
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)

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr 93/83

Målebrev nr 68/84

Frogn

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
52	9	

Bruksnavn eller adresse: "Furuluggen"

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 02.04.84 03234 SORENSKRIVEREN I YTRE FOLLO

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: onsdag 07.03.84 holdt—

delingsforretning over "Furuluggen" av gnr. 52 bnr. 1 "Gullerud Nordre".

Forretningen ble rekvirert av—

Ester Riiser

Bestyrer ved forretningen var—

Alf Wilberg

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Godkj. bygn.rådsak 471/83

Drøbak den 28.mars 1984

Oppmålingsmyndigheten i Frogn

A.S. Lande

Alf Wilberg

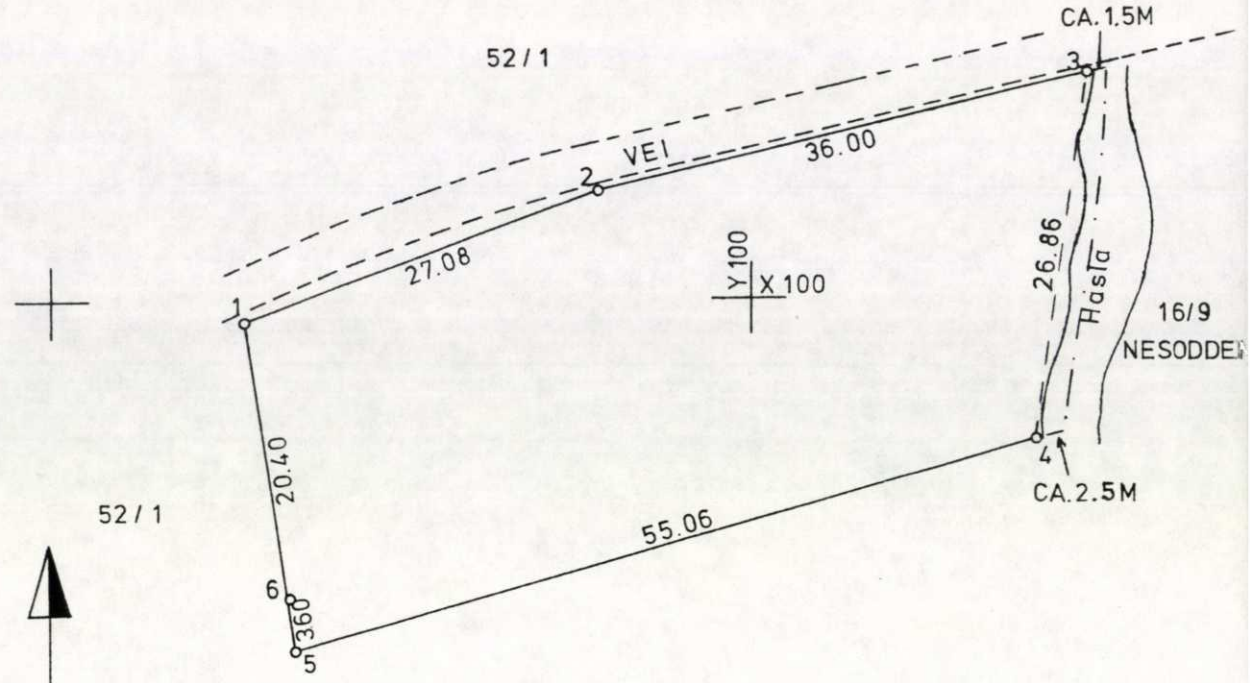
Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5816 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.16 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVSKART
52	9		
Representasjonspunkt			
X	Y	Z	
Koordinatsystem		Kartblad	
Målestokk		Areal	
1:500		1385,00 m^2	



Y 50 X 50

Lokale koordinater

Pkt.nr.	x	y	merking
1	98,44	63,75	Alu.rør jord
2	107,83	89,15	" " "
3	116,34	124,13	Alu.bolt i bru
4	89,73	120,51	Alu.rør jord
5	74,73	67,53	Ikke mrk.
6	78,29	66,96	Alu.rør jord

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:
Gullerudveien 12, 1459 Nesodden
Gnr. 52, Bnr. 9, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
6260433

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.
