PRIVATMEGLEREN
PARK

MARIKLOPPA 46 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

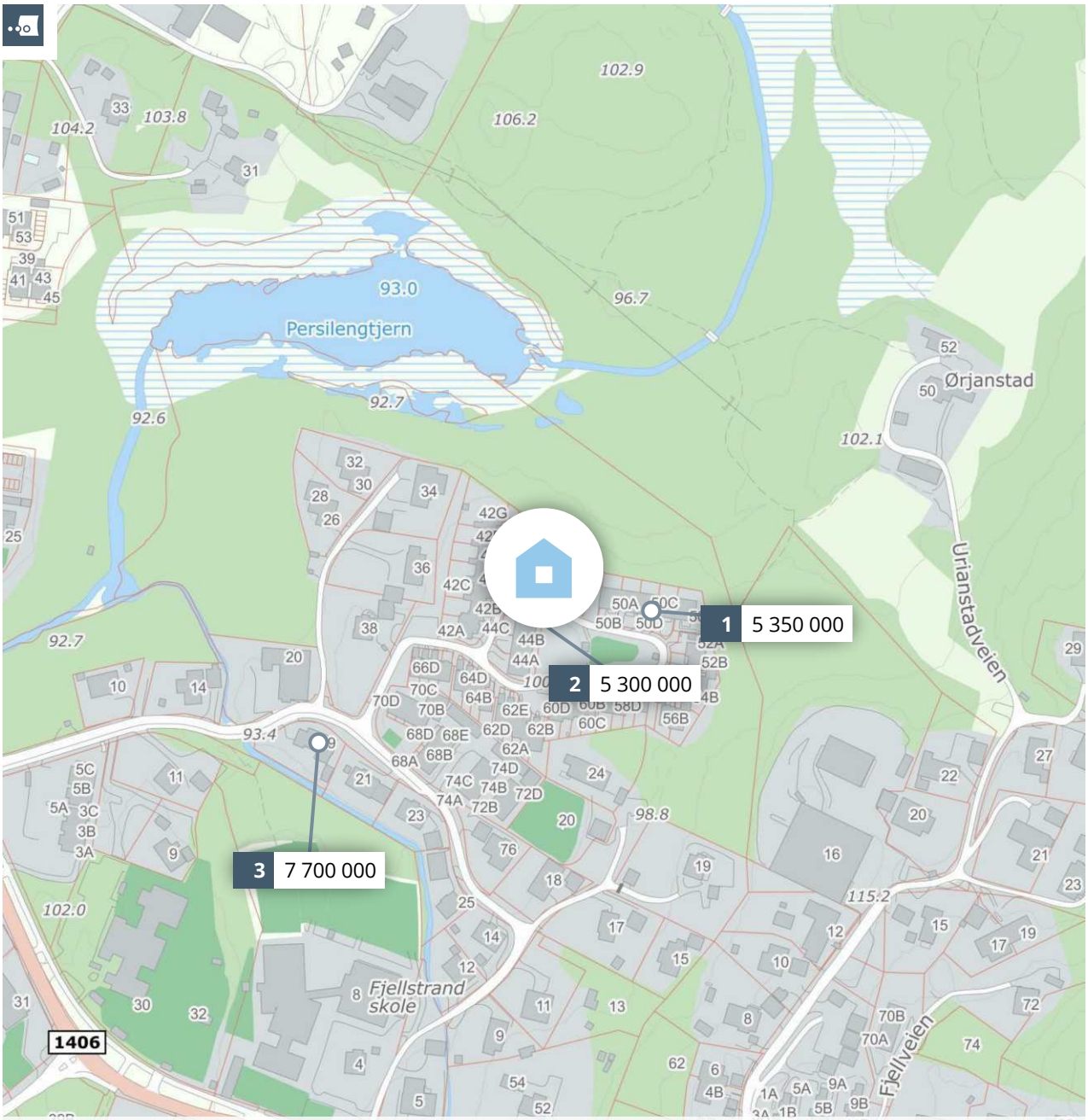
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARIKLOPPA 46 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Marikloppa 46 B, 1458 FJELLSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 29 BNR 913 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS ELLINGSTAD

Verdivurdert til

5 350 000

0	5 350 000	59 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	6 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	1 902
Formue	16 054
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Marikloppa 50 C 96 m² 2011 239 m² 3 sov	05.05.2023	5 300 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**55 729**
2 Marikloppa 44 D 96 m² 2009 195 m² 3 sov	24.06.2026	5 400 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**55 208**
3 Marikloppa 19 210 m² 1979 940 m² 4 sov	20.03.2024	7 400 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**36 667**

Lekker kjedet enebolig med nydelig beliggenhet | 3 sov | 2 bad | Carport | Peis | Flotte uteplasser | Barnevennlig

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig kjedet enebolig over to plan, oppført i 2012. Her får du en gjennomtenkt planløsning, tre gode soverom, to bad, walk-in-garderobe og flotte uteplasser på begge sider av boligen.

Boligen ligger fredelig og barnevennlig til på Fjellstrand, med skogen som nærmeste nabo og kort vei til skole, barnehage, butikk, buss, badestrand og fine turområder.

Kort fortalt:
Byggeår 2012
Lys stue/spisestue med peisovn
HTH-kjøkken
Sørvendt hage med gressplen og brostein
Skjermende hekk og privat uteplass
Svært gode solforhold
Stor terrasse på ca. 44 m² mot skogen
Uteplasser på begge sider av boligen
Carport med elbillader
Utvendig bod på ca. 7 m²
Hyggelig tunløsning med lekeplass
Kort vei til skole, barnehage, butikk og buss
Gangavstand til badestrand og flotte turområder

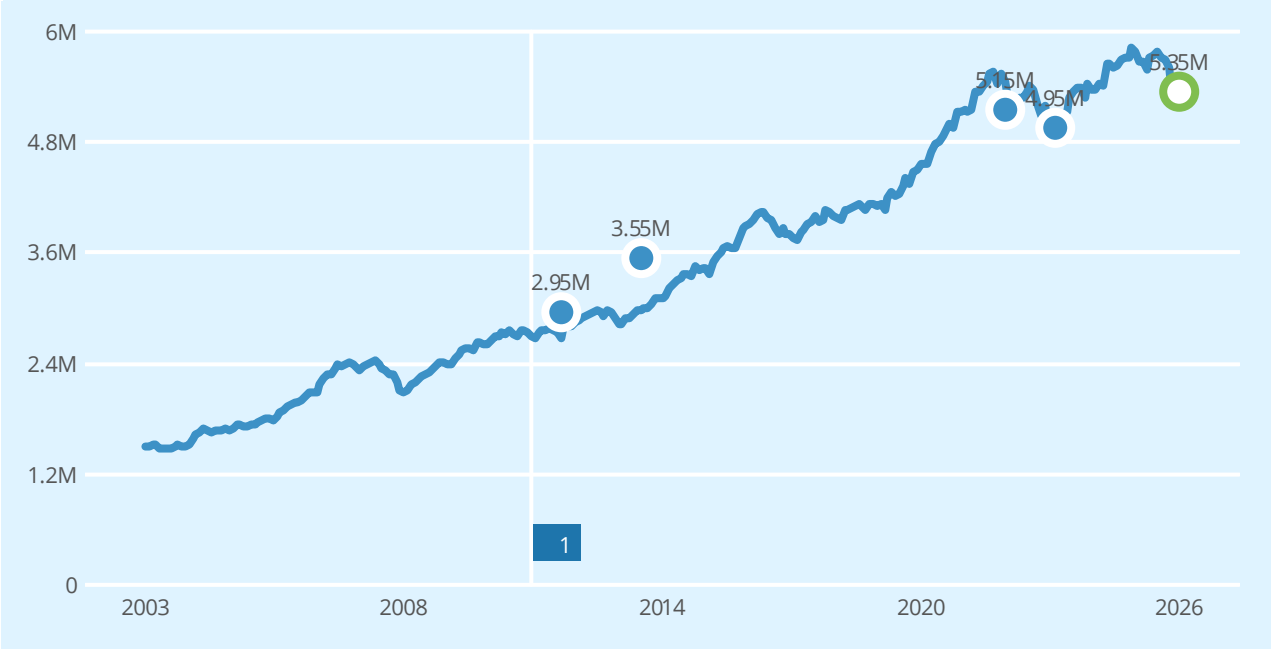
En flott familiebolig for deg som ønsker god plass, flere uteplasser og nærhet til naturen.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.09.2023	01.11.2023	23.02.2024	5 300 000	4 950 000	0	4 950 000	
23.09.2022	30.09.2022	16.01.2023	5 300 000	5 150 000	0	5 150 000	
09.05.2014	19.05.2014	04.08.2014	3 300 000	3 550 000	0	3 550 000	
04.07.2012		04.07.2012	-	2 950 000	-	2 950 000	
01.10.2008		01.10.2008	-	9 000 000	-	9 000 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1458 FJELLSTRAND nå

7
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Eneboliger solgt i 1458 FJELLSTRAND siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

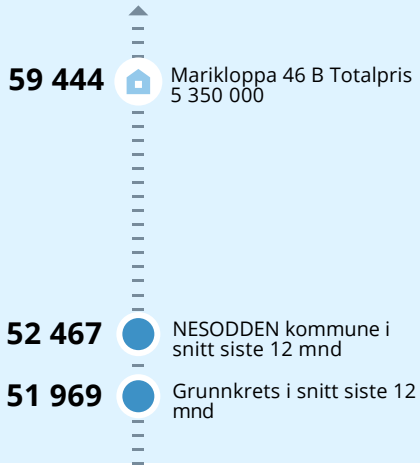


Solgt i snitt i løpet av

112
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Kjedehus

Marikloppa 46 B, 1458 FJELLSTRAND

NESODDEN kommune

gnr. 29, bnr. 913, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2690 **Eiendomsverdi ref nr:** IE5788

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

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

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et kjedehus oppført i 2012 over to etasjer. Ytterveggene er utført i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med undertak av plater og tekking av betongtakstein. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens nederste plan har betonggulv mot grunn. Grunnmuren er utført med isolerte grunnmurselementer. Vinduer har malte trekarmer med isolerglass, og ytterdører er hovedsakelig av tre. Innvendig er det parkett, eikeparkett og fliser på gulv, malte plater og fliser på vegger samt malte platehimlinger. Boligen har stålpipe med vedovn. Vanninstallasjoner er hovedsakelig rør-i-rør, avløpsrør er av plast, og boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Oppvarming skjer med panelovner og varmekabler på bad.

Boligen fremstår samlet sett med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon, men det er registrert flere avvik som bør påregnes fulgt opp og utbedret. På taket er det registrert slitasje, mose og ujevnheter, og det er ikke observert vanntett sjikt over finerplatene under takstein. På loftet er det åpning i brannskillet mot nabo, stedvis hvit muggsopp samt mangelfull tetting rundt utluftningskanal. Det er videre registrert enkelte vedlikeholdsbehov på utvendig treverk, veranda og dører, for lavt rekkverk samt manglende rekkverk og mindre tilfredsstillende utforming av utvendig trapp. Ventilasjonen er vurdert som mangelfull i deler av boligen, og grunnmurselementene har stedvis åpne skjøter.

Begge badene har registrerte avvik. Det er blant annet manglende dokumentasjon på vanntett sjikt og avvik knyttet til gulv, fuger og fliser. På badet i nederste etasje er det registrert løse og åpne fuger, misfarging, saltutslag og tegn som kan indikere fukt bak fliser. På badet i 2. etasje er det blant annet flatt gulv og avvik i fallforhold, bom i enkelte fliser samt manglende synlig dokumentasjon eller tegn på vanntett sjikt. Utførte fuktmålinger i tilliggende vegger viste ikke unormale verdier på målepunktene.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, men det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det anbefales kontroll av kvalifisert elektrovirksomhet. Midlertidig brukstillatelse er fremlagt og gjennomgått, mens ferdigattest ikke er fremlagt. Det foreligger også godkjente byggetegninger som ikke fullt ut samsvarer med dagens utførelse, da veggen mellom to soverom i 2. etasje er flyttet.

Kjedehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med finerplater uten vanntett sjikt og betongtakstein, besiktiget fra takfot med bruk av stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

W-takstoler fra byggeåret, tekket med plater og takstein.

Bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Veranda av tre med tredekke, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot nord.
Platting a belegningstein. Plattingen ligger vendt mot sør.

Boligen har tretrapp ned fra veranda.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett, eikeparkett og flis.
Veggene er utført med malte plater, fliser på bad.
Himlingene er utført med malte plater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Betonggulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjene.
Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk.

Det er stålpipe og vedovn i boligen.

Boligen har malt tretrapp.
Trappen knirker på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Innvendige dører er malte og glatte.

Beskrivelse av eiendommen

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Badet har fliser på gulv og vegger samt malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, toalett og varmtvannstank. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Membran er synlig ved sluket og under klemringen. Ventilasjon skjer via ventil til ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel under døren.
Det er registrert flere avvik på våtrommet. Gulvet er stedvis flatt, det er ikke oppkant ved dør og høydeforskjellen mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen er målt til ca. 2,5 cm. Det er registrert bom i enkelte fliser, løse og åpne fuger samt misfarging og svarte flekker i silikonfuger i dusjsonen.
Rundt vinduet er det registrert mindre avskalling på fliser, varierende fugebredder og stedvis mindre fagmessig utførelse. Ved tilkoblingen til toalettet er det registrert saltutslag samt tegn som kan indikere fukt eller lekkasje bak flisene. Benken over vaskemaskinen har skader.
Det foreligger ikke ferdigattest, som er et bevis på at utførende og prosjekterende har sendt inn dokumentasjon på at arbeidene er utført og godkjent.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11,3.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har flatt gulv ved døren og foran servant, det er ingen oppkant ved døren. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via ventil til ventilasjonsanlegg, til luft under døren.
Det foreligger ikke ferdigattest, som er et bevis på at utførende og prosjekterende har sendt inn dokumentasjon på at arbeidene er utført og godkjent.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN

Gå til side

Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum.
Ventilator med utkast til yttervegg. Hvitevarer består av kjøleskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er ventilasjonsanlegg som går til kjøkkenet, begge badene og walk-in-closet.

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bad med avrenning til sluk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen varmes opp med varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av anleggets generelle alder og observerte avvik anbefales det en elkontroll.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for det originale anlegget.
Det anbefales en elkontroll etter NEK 405-2-3, som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedrørende det elektriske anlegget og vil opplyse om eventuelle avvik som ikke er omtalt i denne rapporten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, og det er derfor usikkert om de fungerer som de skal. Eier bes gi tilbakemelding dersom opplysningene er misvisende eller feil.

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

Grunnmuren er i isolerte elementer.

Tomten er flat og skrånende, og er opparbeidet med plen, belegningsstein og veranda. Det er ikke mulig å inspisere fall på terreng under verandaen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

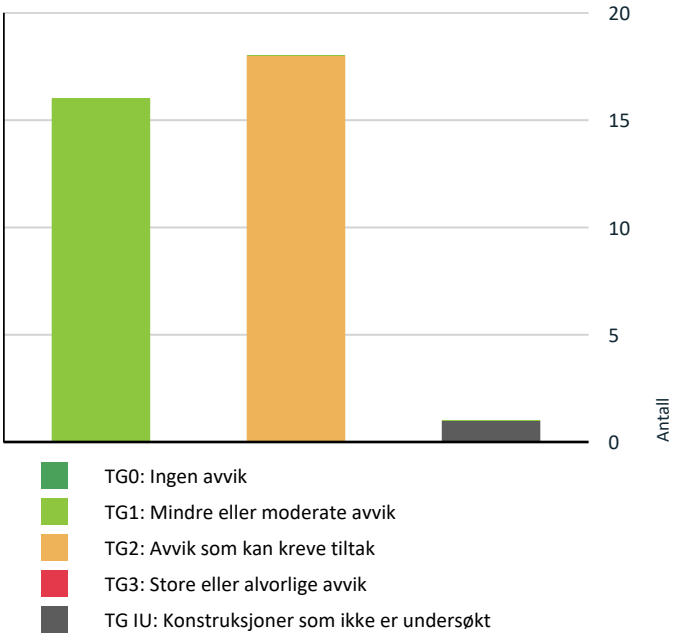
Kjedehus

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

2. etasje
Vegg mellom soverom 1 og 2 er flyttet lengre inn i soverom 2.
Midlertidig brukstillatelse er fremlagt og gjennomgått.
Ferdigattest er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler.

Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt.

Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Det ble ikke observert bruk av vanntett sjikt over finerplater under takstein.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Nedløpsrør ved søyle står skjevt.
Beslaget ved takrennen er stedvis mangelfullt utført, slik at panelbord er synlig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er hull/åpning i brannskillet mot nabo.
Det er stedvis registrert hvit muggsopp på treverk.
Rundt utluftningskanal er det åpninger hvor dagslys er synlig, og det mangler mansjett og tilfredsstillende tetting.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er stedvis oppsprukket treverk i søyler og nederkant av hjørnekasser.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Balkongdør har noe rustdannelse på hengslene.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Terrassebord er værslitte.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er stedvis slitasje på gulvene.
I gangen er det registrert bomlyd i flisene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmurselementene har åpne skjøter.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Rundt vindu er det mindre avskalling på fliser, varierende fugebredde og stedvis mindre fagmessig utførelse.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
Det er observert løse eller åpne fuger enkelte steder.
Det er observert misfarging og svarte flekker på silikonfugene i dusjsonen.
Det er registrert saltutslag ved tilkobling til toalett

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
TG2 gis på følgende grunnlag:
- Membranen er 14 år gammel, noe som medfører økt usikkerhet rundt restlevetid og funksjon.
- Det er økt fuktbelastning grunnet løse fliser og fuger i dusjsonen, og det er registrert vann bak flis ved vanntilkoblingen som forsyner WC.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er merker på vegg etter tidligere dusjvegg.
Det er misfarging i fugene og stedvis forekomst av svertesopp i dusjhjørnet bak badekaret.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Fugene på gulvet har stedvis misfarging og slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

Benkeplaten over vaskemaskinen har skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2012

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med finerplater uten vanntett sjikt og betongtakstein, besiktiget fra takfot med bruk av stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det ble ikke observert bruk av vanntett sjikt over finerplater under takstein.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taket av fagperson for å avdekke om det er etablert vanntett sjikt over finerplater under takstein. Manglende vanntett sjikt kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Nedløpsrør ved søyle står skjevt.

• Beslaget ved takrennen er stedvis mangelfullt utført, slik at panelbord er synlig.

Konsekvens/tiltak

• Nedløpsrøret bør rettes opp slik at det står i korrekt posisjon. Skjevt nedløpsrør kan føre til redusert avrenning av takvann, noe som øker risikoen for fuktskader på fasade og grunnmur.

• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler fra byggeåret, tekket med plater og takstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er hull/åpning i brannskillet mot nabo.
• Det er stedvis registrert hvit muggsopp på treverk.
• Rundt utluftningskanal er det åpninger hvor dagslys er synlig, og det mangler mansjett og tilfredsstillende tetting.

Konsekvens/tiltak
• Hull/åpning i brannskillet mot nabo bør tettes av fagperson for å ivareta brannsikkerheten. Åpninger i brannskillet kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenheter.
• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne hvit muggsopp og utbedre årsaken til soppdannelsen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller redusere fuktighet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre soppvekst, som kan føre til skader på trekonstruksjonen og forringet inneklima.
• Åpningene rundt utluftningskanalen bør tettes, og det bør monteres mansjett for å sikre tilfredsstillende tetting.
Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis oppsprukket treverk i søyler og nederkant av hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av oppsprukket treverk i søyler og nederkant av hjørnekasser for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte- og fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør har noe rustdannelse på hengslene.

Konsekvens/tiltak

• Rust på hengslene bør fjernes, og hengslene bør behandles med egnet rustbeskyttelse for å forhindre videre rustdannelse.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon og levetid på hengslene, samt mulig skade på døren.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av tre med tredekke, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot nord.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord er værslitte.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden og hindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på treverket.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting a belegningstein. Plattingen ligger vendt mot sør.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp ned fra veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, eikeparkett og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis slitasje på gulvene.
- I gangen er det registrert bomlyd i flisene.

Konsekvens/tiltak

- Gulvene bør vurderes for utbedring eller utskifting der slitasjen er betydelig, for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukskvalitet.
- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fliser med bomlyd, da dette kan føre til at flisene løsner over tid og gir økt risiko for skader på gulvet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater, fliser på bad.
Himlingene er utført med malte plater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn i boligen.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trappen knirker på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte og glatte.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.

Tilstandsrapport

Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv og vegger samt malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, toalett og varmtvannstank. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Membran er synlig ved sluket og under klemringen. Ventilasjon skjer via ventil til ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel under døren.

Det er registrert flere avvik på våtrommet. Gulvet er stedvis flatt, det er ikke oppkant ved dør og høydeforskjellen mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen er målt til ca. 2,5 cm. Det er registrert bom i enkelte fliser, løse og åpne fuger samt misfarging og svarte flekker i silikonfuger i dusjsonen.

Rundt vinduet er det registrert mindre avskalling på fliser, varierende fugebredder og stedvis mindre fagmessig utførelse. Ved tilkoblingen til toalettet er det registrert saltutslag samt tegn som kan indikere fukt eller lekkasje bak flisene. Benken over vaskemaskinen har skader.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest, som er et bevis på at utførende og prosjekterende har sendt inn dokumentasjon på at arbeidene er utført og godkjent.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er gitt på bakgrunn i manglende dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:
• Rundt vindu er det mindre avskalling på fliser, varierende fugebredde og stedvis mindre fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og hindre videre skader.
Mindre fagmessig utførelse og avskalling på fliser kan føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har stedvis flatt gulv.
nse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.
Det er ikke mulig å kontrollere fall eller skader på gulv under vv tank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Det er observert løse eller åpne fuger enkelte steder.
- Det er observert misfarging og svarte flekker på silikonfugene i dusjsonen.
- Det er registrert saltutslag ved tilkobling til toalett

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.
- Løse eller åpne fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til skader på underliggende materialer og redusert levetid på gulvet.
- Silikonfugene med misfarging og svarte flekker bør skiftes ut for å hindre videre sopp- og muggdannelse, som kan føre til dårlig inneklima og skade på omkringliggende konstruksjoner.
- Saltutslag ved tilkobling til toalett bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktproblematikk.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til skade på konstruksjonen og redusert levetid for gulvet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med muligheten for rengjøring, membran er synlig i sluket.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- TG2 gis på følgende grunnlag:
- Membranen er 14 år gammel, noe som medfører økt usikkerhet rundt restlevetid og funksjon.
- Det er økt fuktbelastning grunnet løse fliser og fuger i dusjsonen, og det er registrert vann bak flis ved vanntilkoblingen som forsyner WC.

Konsekvens/tiltak

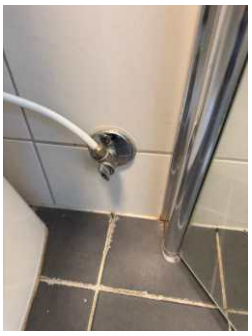
- Membranens alder og registrerte fuktbelastning medfører økt risiko for nedsatt funksjon og fremtidige fuktskader.

Det anbefales å få gjennomført en grundig vurdering av membranens tilstand og utbedre løse fliser og fuger i dusjsonen for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

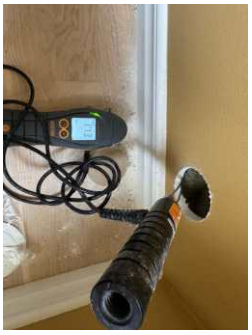
Det er ventilasjon via ventil til ventilasjonsanlegg, til luft under døren.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11,3.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har flatt gulv ved døren og foran servant, det er ingen oppkant ved døren. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via ventil til ventilasjonsanlegg, til luft under døren.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest, som er et bevis på at utførende og prosjekterende har sendt inn dokumentasjon på at arbeidene er utført og godkjent.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er gitt på bakgrunn i manglende dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er merker på vegg etter tidligere dusjvegg.
• Det er misfarging i fugene og stedvis forekomst av svertesopp i dusjhjørnet bak badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Merker på vegg etter tidligere dusjvegg bør utbedres for å sikre at overflaten er tett og for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
• Det anbefales å rengjøre fugene grundig og fjerne svertesopp for å hindre videre vekst og forringelse av materialene.
Dersom misfargingen og soppdannelsen vedvarer, bør det vurderes å skifte ut fuger eller berørte flater for å unngå risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Flatt gulv ved døren og foran servant.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Fugene på gulvet har stedvis misfarging og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Fugene bør rengjøres og eventuelt utbedres eller fornyes for å hindre videre slitasje og misfarging.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Benkeplaten over vaskemaskinen har skader.

Konsekvens/tiltak

• Benkeplaten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader eller ytterligere skader på innredningen.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via ventil til ventilasjonsanlegg, til luft under døren.

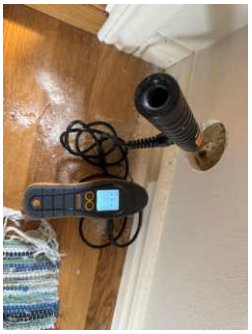
ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Ventilator med utkast til yttervegg. Hvitevarer består av kjøleskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjonsanlegg som går til kjøkkenet, begge badene og walk-in-closet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bad med avrenning til sluk.

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 med automatsikringer.
Boligen varmes opp med varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av anleggets generelle alder og observerte avvik anbefales det en elkontroll.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for det originale anlegget.
Det anbefales en elkontroll etter NEK 405-2-3, som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedrørende det elektriske anlegget og vil opplyse om eventuelle avvik som ikke er omtalt i denne rapporten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, og det er derfor usikkert om de fungerer som de skal. Eier bes gi tilbakemelding dersom opplysningene er misvisende eller feil.

Vurdering av avvik:

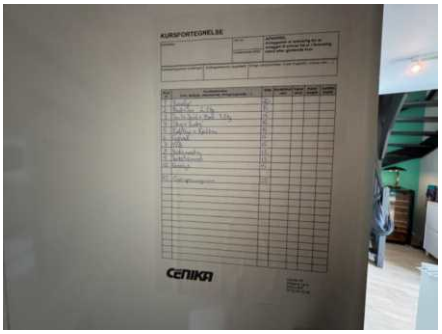
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

• Grunnmurselementene har åpne skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Skjøtene bør tettes og forsegles for å hindre vanninntrenging og frostskader. Åpne skjøter kan føre til fuktproblemer og redusert levetid for konstruksjonen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, og er opparbeidet med plen, belegningsstein og veranda. Det er ikke mulig å inspisere fall på terreng under verandaen.

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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

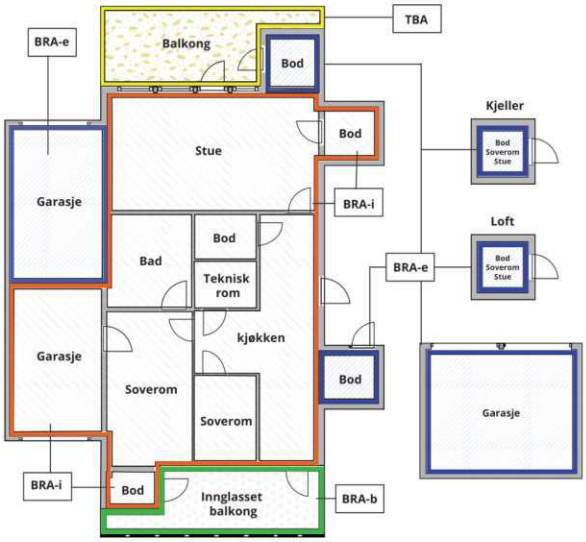
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45	6		51	54
Etasje 2	45			45	
SUM	**90**	**6**			**54**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue	Bod	
Etasje 2	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Utvendig veranda er medtatt som TBA med totalt 44m2
Utvendig platting av beleggningstein er medtatt som TBA med totalt 10m2
Bod i carport er medtatt som BRA-e med 6m2
I

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 2. etasje
Vegg mellom soverom 1 og 2 er flyttet lengre inn i soverom 2.
Midlertidig brukstillatelse er fremlagt og gjennomgått. Ferdigattest er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	29	913		35	181.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Marikloppa 46 B

Hjemmelshaver

Raducan Mihnea-Cristian, Levvel Stina Steingrim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset ligger med nærhet til friområder og marka. Det er bare noen få hundre meter til skole, barnehage, Fjellstrand grendehus, lokal matbutikk, frisør og bussholdeplass. Bussen korresponderer med Nesoddbåtene som på en meget behagelig måte tar deg videre til Aker brygge/Lysaker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Fv156/Nessetveien i Ås. Ta avkjøringen 21 fra E6. Følg Fv156, Fv157 og Midtveien til målet i Nesodden. Marikloppa 46

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260481
Addresse	Marikloppa 46 B		
Postnr.	1458	Sted	FJELLSTRAND
Selgers navn	Mihnea Raducan		
Selgers navn	Stina Levvel		

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?

01.11.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

29.02.2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

84141239

Våtrom

Initialer selger:
M R
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M R
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Loft, veranda, bod, terrasse, hage, kledning og tak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sukkermaur på våren har forekommet. Forsvinner fort med maurgift

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	10.09.2026
Signert av	*Mihnea Raducan*
Signert av	*Stina Levvel*

Initialer selger:
M R
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: tove.teilman@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260481 . Vår ref.: 5909-1-35 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Urtehagen Sameie 1
Organisasjonsnr:	994804480
Seksjonseier:	Raducan, Mihnea-Cristian
Medeier:	Levvel, Stina Steingrim
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Marikloppa 46 B, 1458 FJELLSTRAND
Seksjonsnummer:	35
Gnr.	29
Bnr.	913

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88600381.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kommunale avgifter er ikke inkl. i felleskostnadene. Parkering skal kun forekomme på de plasser som er ment for parkering (altså ikke langs veien o.l.). Hver enkelt eier er selv ansvarlig for å få plass til sine biler. Det har de siste årene vært flere vannlekkasjer fra bad i 2. etasje i sameiet. Det er nå mistanke om feilkonstruksjon på samtlige bad. De berørte sameierne må ta saken selv. Styret ønsker at kjøpere logger seg inn på Vibbo.no og registrerer seg med e-postadresse, samt godkjenner for digital kommunikasjon med OBOS, slik at de får informasjon som bl.a. styret sender ut. Styret råder dessuten kjøpere til å lese sameiets vedtekter og husordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 902,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	111,00	
Internett	380,00	
Felleskostnader	1 411,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	605,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	16 054,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Lindrup, e-post: urtehagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5909
URTEHAGEN SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i URTEHAGEN SAMEIE 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 18:00 og lukker 26. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5909

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i URTEHAGEN SAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Mats Granby

Forslag til vedtak
Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
May Edel Bratås og Henrik Arnesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Styrets innstilling

Styret har i de siste år fått en betydlig økt arbeidmengde med tanke på alder på boligene og arbeid med saker i sameie. Styrehonorar har vært uendret siden 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vi har behov for en vara til styret. 1 styremedlem er på valg. Sittende styremedlem (May bratås) stiller til gjenvalg. De som er intresert i vara/styremedlem gir beskjed til styret

Innstilling

May stiller til gjenvalg, ingen andre har meldt sin interesse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Bratås

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Lyseth

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2025

Boliger:

Det har ved kontroll vist seg å være mangelfull branntetting mellom leiligheter på loft.

Her har styret hatt et stort arbeid med å innhente og dokumenter hva som skal gjøres.

Vi inviterte alle i sameie til teams møte, der firma Bygg-impuls orienterte om saken.

Vi har hatt inne to eksterne firmaer for takst og utførende arbeid.

Styret innhenter anbud på dette, og vi jobber fortløpende med å utbedre loftene i 2026.

Marikloppa 56A/B har fått utført arbeid med tetting av vegger på loft.

Alder på boligene nærmer seg nå 20 år, og det vil naturlig være økt vedlikehold og oppfølging fra styret for å opprettholde standarden vi ønsker. Viktig her at eier varsler styret om feil/mangler som hører inn under sameiets ansvar (Se vedtekter)

Det er lagt inn strøm i redskapsboden, og montert utelys.

Friområde:

Her er det meste på stell, kun det som naturlig ligger under normal drift/dugnad av lekeplass m.m

Det er inngått klippeavtale da det dessverre vokser fort og mye i skråninger ned fra lekeplassen, og det da må vedlikeholdes i den stand vi alle ønsker å ha det.

Dugnad:

Vi har hatt to dugnader i 2025, 10. mai og en minidugnad 19. august.

Det var svært godt oppmøte i mai, men 19.august møtte det opp 1 person.

Vi holder fortsatt på det med å ha 2 dugnader i året, hoved dugnad i mai før 17.mai og en høstdugnad før vinteren setter inn.

Økonomi:

Sameiet har opprettet vedlikeholds konto som er øremerket boliger eller det som naturlig ligger inn under dette. Det vil gi styret noe bedre handlingsrom når det gjelder uforutsette skader som er sameiets ansvar

Vi har en grei økonomi, men vi vil fortsette å opprettholde en nøktern pengebruk i 2026.

Annet:

Styret har igangsatt ny ordning med egenkontroll på brannsikring i egen leilighet.

Her får eiere en link der de fyller ut nødvendig info om kontroll av egen bolig, som da blir lagret i styrerommet.

Styret Urtehagen sameie1

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 688 345.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på ulike endringer felleskostnader for 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Urtehagen Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urtehagen Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Side 2 av 18 Årsregnskap 2025.pdf

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 10 av 18 Årsregnskap 2025.pdf

URTEHAGEN SAMEIE 1
ORG.NR. 994804480, KLIENTNR. 5909

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	966 308	896 292	975 000	1 011 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**966 308**	**896 362**	**975 000**	**1 011 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	11	-15 068	-10 665	0	-10 000
Revisjonshonorar	5	-8 438	-7 875	-8 000	-8 300
Forretningsførerhonorar		-100 215	-96 360	-103 000	-107 635
Konsulenthonorar		-12 465	-9 593	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-82 818	-82 795	-70 000	-70 000
Forsikringer		-252 503	-221 492	-260 000	-285 000
Energi/fyring	7	-7 169	-5 867	-15 000	-9 800
TV-anlegg/bredbånd		-228 138	-209 662	-236 000	-214 400
Andre driftskostnader	8	-104 566	-82 214	-93 500	-97 290
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-925 480**	**-840 622**	**-907 500**	**-924 525**
DRIFTSRESULTAT		**40 828**	**55 740**	**67 500**	**86 475**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	26 406	28 250	24 000	17 500
Finanskostnader	10	-106	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**26 300**	**28 250**	**24 000**	**17 500**
ÅRSRESULTAT		**67 128**	**83 990**	**91 500**	**103 975**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		67 128	83 990		

URTEHAGEN SAMEIE 1
ORG.NR. 994804480, KLIENTNR. 5909

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	12 082	27 150
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 082**	**27 150**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 539	6 999
Forskuddsbetalte kostnader		53 580	59 259
Driftskonto OBOS-banken		641 502	565 064
Sparekonto OBOS-banken		18	17
Sparekonto OBOS-banken II		2 706	2 608
SUM OMLØPSMIDLER		**704 345**	**633 947**
SUM EIENDELER		**716 427**	**661 097**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		700 368	633 240
SUM EGENKAPITAL		**700 368**	**633 240**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 593	16 397
Leverandørgjeld		3 467	11 460
SUM KORTSIKTIG GJELD		**16 060**	**27 857**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**716 427**	**661 097**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 05.03.2026
Styret i Urtehagen Sameie 1

Terje Lindrup May Edel Bratås Henrik Arnesen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	738 828
Internett	227 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**966 308**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 438

SUM REVISJONSHONORAR	**-8 438**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 156
Drift/vedlikehold elektro	-12 875
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 866
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 266
Kostnader dugnader	-380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-82 818**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-7 169
SUM ENERGI / FYRING	**-7 169**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-1 397
Annet driftsmateriale	-3 964
Lyspærer og sikringer	-599
Renhold ved firmaer	-11 104
Snørydding	-52 375
Gressklipping	-4 500
Andre driftskostnader	-1 238
Kontor- og datarekvisita	-1 375
Andre kontorkostnader	-15 080
Vedlikehold biler/maskiner	-1 816
Bank- og kortgebyr	-2 996
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-8 123
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-104 566**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	24 005
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 602
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	385
Andre renteinntekter	315
SUM FINANSINNTEKTER	**26 406**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-106**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod		
Tilgang 2024	19 295	
Avskrevet tidligere	-6 432	
Avskrevet i år	-9 648	
		3 215
Tilhenger		
Tilgang 2023	21 165	
Avskrevet tidligere	-6 879	
Avskrevet i år	-5 420	
		8 866
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 081**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 068**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.26
Selskapsnummer: 5909 **Selskapsnavn:** URTEHAGEN SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

May Edel Bratås og Henrik Arnesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ May Bratås

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Lyseth

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for URTEHAGEN SAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 994804480
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 18:00 til 22. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> May Bratås og Petter Garder er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100.000,- (Uendret)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Beising av leilighetene

Fremmet av: Turid Aune

Jeg foreslår,at det innhentes anbud fra firmaer på dette.De som er interessert,kan bli trukket over husleie over flere måneder.

> **Forslag til vedtak:**
> Innhentes anbud fra flere malefirmaer.Ved interesse,vil husleie øke for de interesserte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Terje Lindrup

Ønske om å starte opp igjenn med et vedlikeholdsfond.

Kr 150 pr mnd/ husstand

Om det blir vedtatt kan man ha en diskusjon om hva fondet er øremerket til.

Forslag til vedtak:
Vedtas på årsmøte 2025

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Beising

Fremmet av: Inger Elise Thomassen

Er det mulig å fremme et forslag om at det innhentes anbud vedrørende beising av leiligheter. De som er interessert kunne bli trukket over månedlig husleie over tid.

Styrets innstilling
Styret kontakter Obos for å høre om dette er gjennomførbart med tanke på trekk over fellesutgifter

Forslag til vedtak:
Styret kan undersøke om det er interesse for det

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fargevalg på hus

Fremmet av: Terje Lindrup

Det ønskes å se på flere typer farger som vil passe sammen med det vi nå har, grått og hvitt.

Har sjekket rundt og det er flere farger som vil passe inn i boliger og ikke minst i naturen vi har rundt her.

Det vil bli stilt krav om estetisk riktige farger som naturlig vil gli inn i nærmiljøet vårt, så "sjokk rosa" etc er ikke det som vil bli aktuelt.

Vi kan da lage en vegg hvor det er mulig å se på farger vi da finner.

Forslag til vedtak:
Styret gis tillatelse til å hente inn fargeprøver.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Lindrup (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Lindrup

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Arnesen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Arnesen

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Petter Garder /s/

Protokollvitne: May Edel Bratås /s/

V E D T E K T E R

for

Urtehagen sameie org. nr. 994 804 480

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 05.12.2018.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt ved seksjoneringen. Endret på årsmøtet 9.4.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Urtehagen Sameie 1 er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.11.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29, bnr. 913 i Nesodden kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- uteplass
- biloppstillingsplasser
- carport

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette gjelder smådyrhushold som hund, katt, kanin osv.

4. Sameiets gjesteparkeringer.
Parkering skal kun forekomme på de plasser som er ment for parkering (altså ikke langs med veien o.l). Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av beboere i Urtehagen på hverdagene, mens fra fredag ettermiddag til mandag morgen og i ferier (som jul og påske) er det kun tillatt for gjester.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. I tillegg plikter seksjonseier å holde takrenne åpne samt sjekke tak og bygget for skader for forebygging.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Det er seksjonseiers ansvar å male boligen utvendig, dette må gjøres så ofte som det trengs og på seksjonseiers regning.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(13) Dersom det søkes om ombygginger / tilbygg osv. kan sameiets ansvar for ytre vedlikehold bortfalle. Det vil være seksjonseiers ansvar ved skader på bygningsmasse som konsekvens av ombygging. Her vil sameiets ansvar bortfalle.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. For seksjonseierne 37,38,39,40,41,42 og 43 skal kostnader / inntekter fordeles etter eierbrøk 130 og ikke 144.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan *styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.*
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSRGLER
for
Urtehagen Sameie 1

Vedtatt på sameiermøtet 27.03.2017, endret på årsmøtet 2020 og 2021.

§ 1
ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Husordensreglene skal sikre et godt naboforhold, samt ro, orden og trivsel i sameiet. I denne er det tatt inn regler for en del av de mest alminnelige forhold. Videre, også når det gjelder elementer som ikke er tatt med i husordenen, plikter enhver beboer å vise alminnelig orden og nabohensyn.

Beboerne plikter å overholde husordensreglene. Beboerne er også ansvarlige for at husstanden for øvrig gjør det samme, herunder eventuelle leieboere.

Styret plikter å til enhver tid holde beboerne orientert om vedtekter, endringer og pålegg.

§ 2
ALMINNELIG ORDEN PÅ FELLESOMRÅDENE

Avfallshåndtering: kun papp i pappsilo - brettes/klemmes for å unngå å fylle beholderen med luft. All søppel skal opp i søppelcontainerne. Avfall som er for stort, eller spesialavfall, skal fraktes til kommunens anviste mottak for avfall. Dugnad: alle beboere har møteplikt på dugnad når det innkalles til dette fra styret. På sameiets fellesområde står en redskapsbod med utstyr for bruk ved dugnad. Dette utstyret kan også lånes ut ved behov. Kode til kodelås ligger på sameiets hjemmeside på Vibbo.no, eller kan gis fra styret. Den nærmeste parkeringsplassen til avfallssiloene er reservert renovasjon mandag-fredag mellom 00.00- 1600.

§ 3
HUSDYR

Dyrehold som katt, hund, og små innedyr, er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne. Katte- og hundeeiere har et særdeles ansvar for å fjerne dyreavføring på sameiets eiendom spesielt på felles lekeplass. Dette er ekstra viktig etter snøen har smeltet.

§ 4
POSTKASSER

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen merkes behørig med navn på seksjonseierne.

§ 5
BILKJØRING OG PARKERING PÅ OMRÅDET

Det er vedtatt at det ikke er anledning til å parkere langs veiene i sameiet. Hver enkelt eier er selv ansvarlig for å få plass til sine biler. Det er to parkeringsplasser/gjesteparkeringer på området. Disse skal ikke benyttes av sameiets beboere i helger/ferier, da disse er avsatt til besøkende.

§ 6
RO OG NABOHENSYN

Lovbestemt ro av hensyn til naboer mellom kl. 23:00 og 07:00 skal overholdes i sameiet. Nabovarsling ved festlige anledninger som forventes å trekke utover disse tidspunktene, skal utstedes.

§ 7
UTSTYR PÅ FASADER OG I HAGER

Så langt det er mulig, skal alle skillevegger, markiser/solskjerming og gjerder være like - slik at Urtehagen sameie fremstår helhetlig. All utbygging, fasadeendring og permanente installasjoner skal det søkes til styret om for eksempel boblebad, skillevegg og pergola, uavhengig av kommunale tillatelser eller søknader. Hekker/gjerder skal ikke være høyere enn 2 meter. Beplantning i form av trær, som forventes å bli høyere enn 2 meter, skal søkes om til styret. Trampoline og varmepumpe trengs det ikke å søke styret om, men må samtykkes av nærmeste naboer. Det er ikke lov til å sette opp parabolantenner. Etablering av el-billader må utføres av godkjent installatør. Lader skal ikke monteres på vegg inn mot naboens boenhet. Lading av elektrisk kjøretøy skal kun forekomme etter gjeldende forskrifter.

§ 8
BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiernes ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

§9
UTLEIE OG VIDERESALG

Eiendomsoverdragelse og utleie: ved salg eller utleie, plikter seksjonseier å meddele dette til styret. Styret plikter å gi ny(e) beboer(e) kopi av sameiets husordensregler.

§ 10
BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør først rettes direkte til den aktuelle nabo. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet, og problemer kan ofte løses gjennom dialog mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 913, Seksjonsnr 35	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Marikloppa 46 B, gatenr 2275	**Grunnkrets:**	301	Ellingstad
(fra bruksenhet)	1458 Fjellstrand	**Valgkrets:**	2	Nesodden Sør
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090401	Nesodden
		Tettsted:	542	Fjellstrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.12.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	181,7 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	144/4 478
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	5 113,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/29/913	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/29/913/0/1	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/2	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/3	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/4	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/5	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/6	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/7	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/8	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/9	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/10	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/11	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/12	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/13	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/14	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/15	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/16	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/17	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/18	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/19	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/20	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/21	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/22	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/23	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/24	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/25	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/26	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/27	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/28	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/29	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/30	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/31	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/32	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/33	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/34	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/35	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/36	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/37	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/38	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/39	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/40	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/41	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/42	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/43	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/44	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/45	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/46	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/47	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/29/913	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/29/913/0/1	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/2	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/3	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/4	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/5	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/6	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/7	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/8	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/9	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/10	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/11	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/12	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/13	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/14	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/15	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/16	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/17	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/18	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/19	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/20	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/21	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/22	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/23	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/24	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/25	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/26	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/27	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/28	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/29	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/30	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/31	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/32	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/33	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/34	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/35	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/36	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/37	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/38	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/39	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/40	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/41	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/42	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/43	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/44	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/45	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/46	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/47	0,0

Kartforretning	Forretning:	19.11.2009	Avgiver	3212/29/504	-5 101,6
	Matrikkelført:	18.03.2010	Berørt	3212/29/751	0,0
			Berørt	3212/29/758	0,0
			Berørt	3212/29/759	0,0
			Berørt	3212/29/760	0,0
			Berørt	3212/29/799	0,0
			Berørt	3212/29/800	0,0
			Berørt	3212/29/904	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/1	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/2	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/3	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/4	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/5	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/6	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/7	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/8	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/9	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/10	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/11	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/12	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/13	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/14	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/15	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/16	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/17	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/18	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/19	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/20	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/21	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/22	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/23	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/24	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/25	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/26	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/27	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/28	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/29	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/30	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/31	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/32	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/33	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/34	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/35	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/36	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/37	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/38	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/39	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/40	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/41	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/42	0,0
			Berørt	3212/29/913/0/43	0,0
			Berørt	3212/29/919	0,0
			Mottaker	3212/29/913	5 101,6

Seksjonering	Forretning:	22.10.2008	Avgiver	3212/29/913	-9 246,6
	Matrikkelført:	10.12.2008	Berørt	3212/29/504	0,0
			Berørt	3212/29/800	0,0
			Berørt	3212/29/904	0,0
			Mottaker	3212/29/913/0/1	117,8
			Mottaker	3212/29/913/0/2	98,4
			Mottaker	3212/29/913/0/3	98,5
			Mottaker	3212/29/913/0/4	137,0
			Mottaker	3212/29/913/0/5	153,4
			Mottaker	3212/29/913/0/6	114,5
			Mottaker	3212/29/913/0/7	114,5
			Mottaker	3212/29/913/0/8	151,9
			Mottaker	3212/29/913/0/9	162,2
			Mottaker	3212/29/913/0/10	130,3
			Mottaker	3212/29/913/0/11	118,6
			Mottaker	3212/29/913/0/12	116,2
			Mottaker	3212/29/913/0/13	222,3
			Mottaker	3212/29/913/0/14	176,7
			Mottaker	3212/29/913/0/15	141,6
			Mottaker	3212/29/913/0/16	141,7
			Mottaker	3212/29/913/0/17	185,7
			Mottaker	3212/29/913/0/18	182,4
			Mottaker	3212/29/913/0/19	147,0
			Mottaker	3212/29/913/0/20	136,7
			Mottaker	3212/29/913/0/21	146,4
			Mottaker	3212/29/913/0/22	160,9
			Mottaker	3212/29/913/0/23	202,5
			Mottaker	3212/29/913/0/24	182,1
			Mottaker	3212/29/913/0/25	199,7
			Mottaker	3212/29/913/0/26	196,2
			Mottaker	3212/29/913/0/27	221,4
			Mottaker	3212/29/913/0/28	343,0
			Mottaker	3212/29/913/0/29	248,8
			Mottaker	3212/29/913/0/30	239,3
			Mottaker	3212/29/913/0/31	239,4
			Mottaker	3212/29/913/0/32	248,9
			Mottaker	3212/29/913/0/33	215,5
			Mottaker	3212/29/913/0/34	287,6
			Mottaker	3212/29/913/0/35	181,7
			Mottaker	3212/29/913/0/36	360,9
			Mottaker	3212/29/913/0/37	415,1
			Mottaker	3212/29/913/0/38	227,1
			Mottaker	3212/29/913/0/39	233,6
			Mottaker	3212/29/913/0/40	233,6
			Mottaker	3212/29/913/0/41	233,5
			Mottaker	3212/29/913/0/42	232,4
			Mottaker	3212/29/913/0/43	272,8
			Mottaker	3212/29/913/0/44	195,1
			Mottaker	3212/29/913/0/45	195,2
			Mottaker	3212/29/913/0/46	206,1
			Mottaker	3212/29/913/0/47	279,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Marikloppa 46 B	Bolig	96,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	83,4	Rammetillatelse:	10.10.2011
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	96,0	Igangset.till.:	14.11.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	96,0	Midl. brukstil.:	29.06.2012
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300315755			Antall etasjer:	2

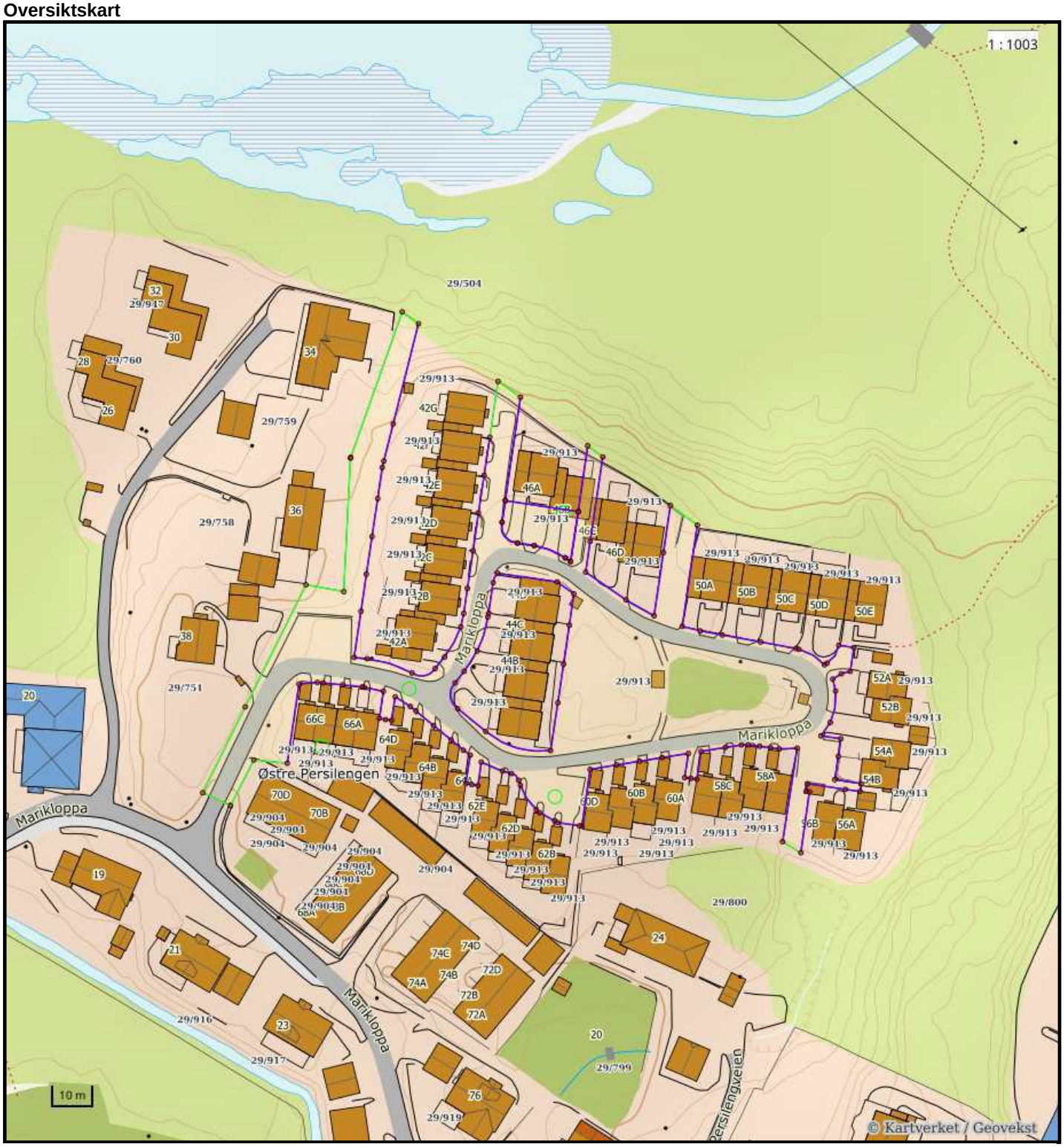
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		51,0		51,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



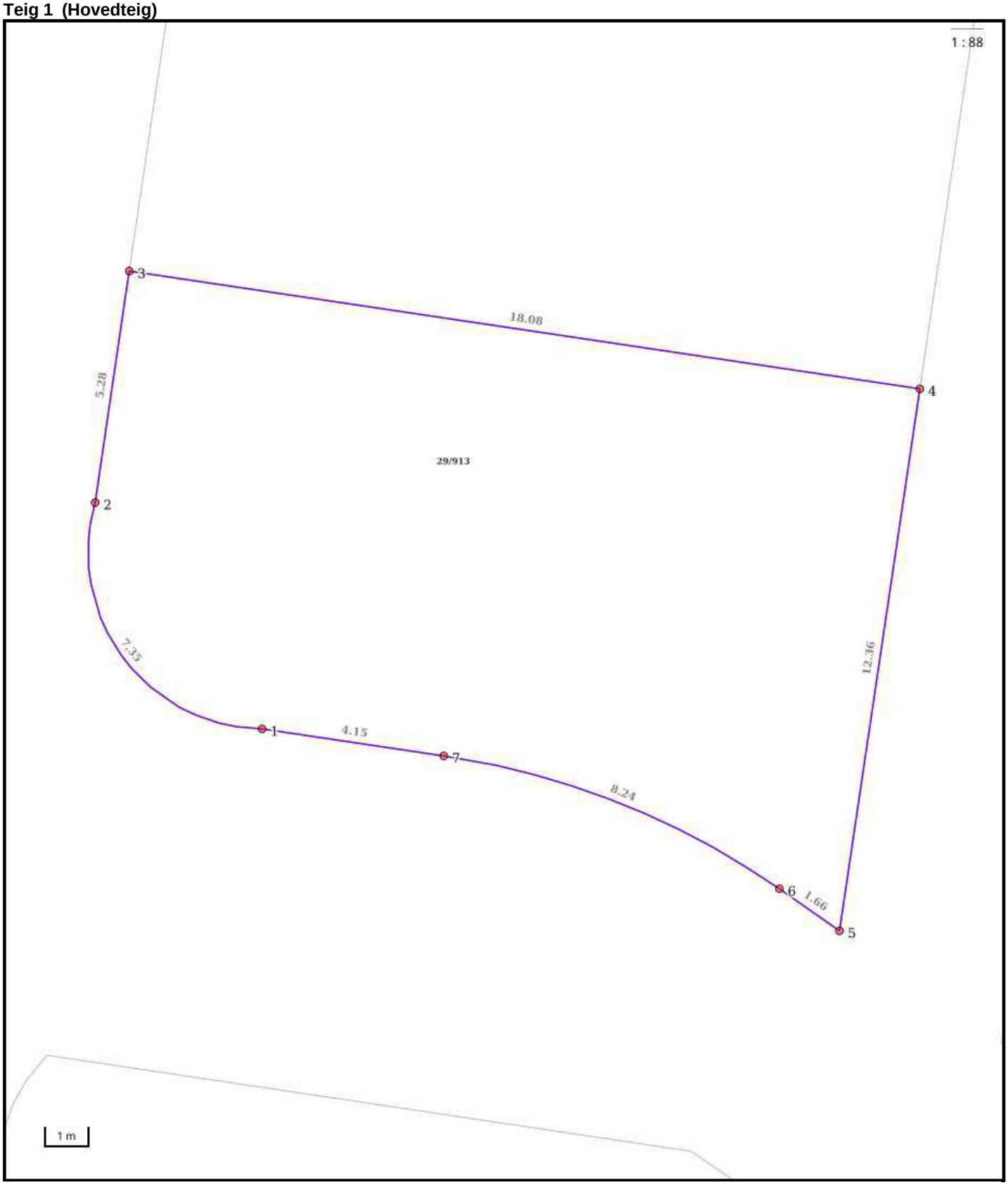
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

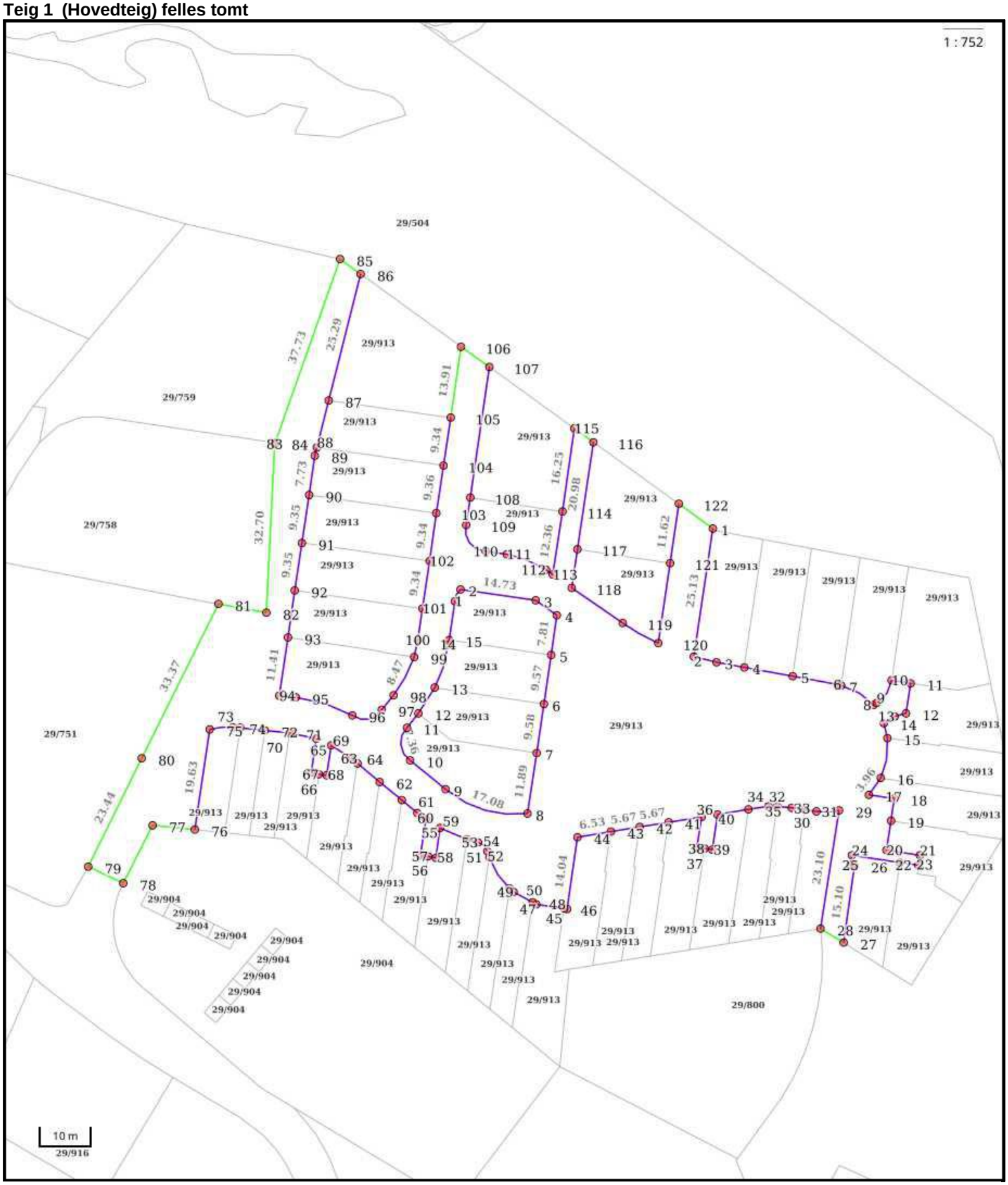
Areal: 181,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 081,94	591 143,22	7,35m	Tatt fra plan	100	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 630 086,69	591 138,99	5,28m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 630 091,96	591 139,29	18,08m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 630 090,93	591 157,34	12,36m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 630 078,59	591 156,64	1,66m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 630 079,41	591 155,20	8,24m	Tatt fra plan	100	-18,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 630 081,71	591 147,36	4,15m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 5 113,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 090,32	591 186,72	25,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 630 065,23	591 185,29	4,52m	Tatt fra plan	100	-44,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 630 064,60	591 189,76	5,46m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 630 064,10	591 195,20	9,57m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 630 063,21	591 204,73	8,89m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 630 062,39	591 213,58	0,68m	Tatt fra plan	100	12,08	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 630 062,31	591 214,26	7,47m	Tatt fra plan	100	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 630 059,04	591 220,84	0,80m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 630 059,51	591 221,49	5,45m	Tatt fra plan	100	-6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 630 064,16	591 223,95	3,73m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 630 063,94	591 227,67	5,89m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 630 058,06	591 227,33	2,33m	Tatt fra plan	100	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 630 057,25	591 225,18	2,45m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 630 055,81	591 223,20	2,99m	Tatt fra plan	100	14,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 630 052,99	591 224,19	7,99m	Tatt fra plan	100	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 630 045,12	591 223,56	3,96m	Tatt fra plan	100	14,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 630 041,72	591 221,56	4,97m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 630 041,44	591 226,52	4,40m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 630 037,05	591 226,27	5,74m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 630 031,32	591 225,94	6,54m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 630 030,94	591 232,47	1,96m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 630 028,98	591 232,36	3,63m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 630 029,19	591 228,74	9,44m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 630 029,73	591 219,32	1,88m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 630 027,85	591 219,22	0,76m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 630 027,81	591 219,98	15,10m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 630 012,73	591 219,23	5,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 630 015,06	591 214,58	23,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 630 038,12	591 216,02	4,34m	Tatt fra plan	100	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 630 037,57	591 211,74	2,31m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 630 037,70	591 209,43	2,60m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 630 037,85	591 206,83	2,80m	Tatt fra plan	100	-17,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 630 037,92	591 204,03	1,70m	Tatt fra plan	100	-16,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 630 037,73	591 202,34	3,91m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 630 036,77	591 198,55	6,10m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 630 035,25	591 192,64	6,93m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 630 028,33	591 192,27	1,55m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 630 028,42	591 190,72	1,48m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 630 028,51	591 189,24	5,97m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 630 034,47	591 189,58	6,49m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 630 032,86	591 183,29	5,67m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 630 031,46	591 177,80	5,67m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 630 030,05	591 172,31	6,53m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 630 028,43	591 165,98	14,04m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 630 014,41	591 165,19	0,57m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 630 014,45	591 164,62	5,43m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 630 014,75	591 159,20	0,83m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 630 015,08	591 158,44	4,20m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 630 016,76	591 154,59	1,02m	Tatt fra plan	100	15,17	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 630 017,36	591 153,77	7,26m	Tatt fra plan	100	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 630 022,97	591 149,27	1,27m	Tatt fra plan	100	15,10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 630 024,14	591 148,78	2,65m	Tatt fra plan	100	-2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 630 025,65	591 146,84	2,23m	Tatt fra plan	100	28,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 630 026,03	591 144,64	5,64m	Tatt fra plan	100	27,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 630 027,74	591 139,28	5,78m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 630 021,97	591 138,97	1,54m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 630 022,05	591 137,43	1,49m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

58	6 630 022,14	591 135,94	7,09m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 630 029,22	591 136,34	2,06m	Tatt fra plan	100	27,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 630 030,31	591 134,59	3,87m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 630 032,48	591 131,38	5,59m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 630 035,62	591 126,76	5,59m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 630 038,76	591 122,13	1,70m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 630 039,71	591 120,72	4,51m	Tatt fra plan	100	-22,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 630 041,83	591 116,75	5,89m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 630 035,95	591 116,44	1,50m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 630 036,04	591 114,94	1,53m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 630 036,13	591 113,41	6,67m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 630 042,79	591 113,79	4,87m	Tatt fra plan	100	-22,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 630 043,40	591 108,97	0,46m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 630 043,41	591 108,51	4,81m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 630 043,48	591 103,70	4,80m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 630 043,55	591 098,90	1,46m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 630 043,57	591 097,44	4,49m	Tatt fra plan	100	-11,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 630 042,76	591 093,05	19,63m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 630 023,16	591 091,93	8,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 630 023,26	591 083,69	12,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 630 011,61	591 079,00	7,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 630 014,17	591 071,91	23,44m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
80	6 630 036,03	591 080,37	33,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
81	6 630 067,10	591 092,54	9,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
82	6 630 066,28	591 101,88	32,70m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
83	6 630 098,95	591 100,59	0,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
84	6 630 099,15	591 100,64	37,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
85	6 630 135,70	591 109,99	4,89m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
86	6 630 133,21	591 114,20	25,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 630 108,23	591 110,25	9,35m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
88	6 630 098,99	591 108,80	1,62m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
89	6 630 097,39	591 108,54	7,73m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
90	6 630 089,67	591 108,11	9,35m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
91	6 630 080,34	591 107,58	9,35m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
92	6 630 071,01	591 107,05	9,18m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
93	6 630 061,84	591 106,53	11,41m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
94	6 630 050,45	591 105,88	3,19m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
95	6 630 050,40	591 109,07	11,59m	Tatt fra plan	100	29,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
96	6 630 047,92	591 120,31	6,46m	Tatt fra plan	100	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
97	6 630 049,50	591 125,87	3,66m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
98	6 630 052,53	591 127,92	8,47m	Tatt fra plan	100	-22,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
99	6 630 060,28	591 131,22	3,37m	Tatt fra plan	100	-22,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
100	6 630 063,62	591 131,67	6,15m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
101	6 630 069,76	591 132,02	9,34m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
102	6 630 079,08	591 132,55	9,34m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
103	6 630 088,41	591 133,07	9,36m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
104	6 630 097,75	591 133,60	9,34m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
105	6 630 107,07	591 134,13	13,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
106	6 630 120,96	591 134,92	6,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
107	6 630 117,52	591 140,74	25,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
108	6 630 091,96	591 139,29	5,28m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
109	6 630 086,69	591 138,99	7,35m	Tatt fra plan	100	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
110	6 630 081,94	591 143,22	4,15m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
111	6 630 081,71	591 147,36	8,24m	Tatt fra plan	100	18,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
112	6 630 079,41	591 155,20	1,66m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
113	6 630 078,59	591 156,64	12,36m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
114	6 630 090,93	591 157,34	16,25m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
115	6 630 107,15	591 158,26	4,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
116	6 630 104,86	591 162,14	20,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
117	6 630 083,91	591 160,95	7,53m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

118	6 630 076,39	591 160,52	12,01m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
119	6 630 070,48	591 170,98	7,90m	Tatt fra plan	100	-45,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
120	6 630 067,19	591 178,15	15,72m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
121	6 630 082,88	591 179,04	11,62m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
122	6 630 094,48	591 179,69	8,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 071,71	591 138,14	2,67m	Tatt fra plan	100	3,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 630 074,17	591 139,04	14,73m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 630 073,33	591 153,75	5,02m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 630 070,86	591 158,12	7,81m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 630 063,06	591 157,68	9,57m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 630 053,51	591 157,14	9,58m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 630 043,95	591 156,59	11,89m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 630 032,08	591 155,92	17,08m	Tatt fra plan	100	21,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 630 035,36	591 139,63	8,82m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 630 040,30	591 132,32	7,36m	Tatt fra plan	100	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 630 046,55	591 131,12	3,50m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 630 049,45	591 133,08	5,94m	Tatt fra plan	100	-28,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 630 054,72	591 135,80	8,80m	Tatt fra plan	100	-27,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 630 063,28	591 137,66	0,91m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 630 064,19	591 137,71	7,53m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	913	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Marikloppa 46B, 1458 FJELLSTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 420 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060114_BP
Navn	Persilengen/Marikloppa B22

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1154/20060114_BP_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 519 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 1 881 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 874 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 2 993 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 1 182 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 2 206 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 84 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L4
	Delareal 19 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L2
	Delareal 165 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P3
	Delareal 118 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P2
	Delareal 23 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Annet_fellesareal
	Delareal 19 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L1
	Delareal 626 m^2 **Formål** Turvei
	Delareal 1 254 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** G1
	Delareal 106 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P1

	Delareal 112 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P4
	Delareal 20 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L3
	Delareal 191 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** G2

Id	20160200
Navn	Marikloppa veien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10238/20160200_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG

Id	20140183
Navn	Marikloppa Persilengen B22 Låvetomta 29/904
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10361/20140183%20Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20200221
Navn	GSV- Fv.1406 Fjellstrand skole - Kirkeveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 07.09.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	913	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Marikloppa 46B, 1458 FJELLSTRAND								

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**
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Vann	1 393,64 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 075,02 kr
Faktisk forbrukt/Vann	2 907,00 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	2 348,25 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Felles renovasjon NK	3 056,00 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 168,50 kr
Fradrag Vann	-5 523,30 kr
Fradrag Avløp	-4 461,65 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Forbruksgebyr Vann	1 282,16 kr
Sum	**10 225,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	2 984,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	3 841,00 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	64	34.79	1/1	0 %	2 226,40 kr	2 226,40 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	64	46.99	1/1	0 %	3 007,30 kr	3 007,28 kr
					Sum	**12 058,69 kr**	**12 058,68 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	913	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Marikloppa 46B, 1458 FJELLSTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57456358	544	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	58

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-29/913/0/35, Marikloppa 46B, 1458 FJELLSTRAND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.84 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.49 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	11.1 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.89 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.27 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
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)

SITUASJONSKART

Nesodden kommune

Utarbeidet dato:30.08.2011

Målestokk:1:500 Ekvidistanse: 1 m

Gnr/Bnr: 29/913 Adresse: Marikloppa - Hus 33-36

Bruttoareal:14407 m2 Netto boligareal:-

Kartgrunnlaget er fra grunnkartlegging i 2008
Koordinatsystem: EUREF89.
Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet. Eiendomsgrensene er av ulik kvalitet, se tegnforklaringen. Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet.
Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
Viste ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

Tegnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Regulert byggegrense/ byggelinje i forhold til vei
- Målte eiendomsgrenser, nøyaktighet +/- 20 cm
- **Unøyaktige/usikre eiendomsgrenser**
- Takflate bolig, nøyaktighet +/- 30 cm
- Takflate fritidshus, nøyaktighet +/- 30 cm
- Takflate annen bygning, nøyaktighet +/- 30 cm
- Veggliv bygninger, ajourført etter situasjonskart, nøyaktighet +/- 2 m
- Høydekurver, nøyaktighet +/- 30 cm
- Usikker høydekurve, nøyaktighet +/- 1 m
- Vannledning
- Spillvannsledning /felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning

Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig i hht KML §25 | SEFRAK-revet/utgått

K Kulturminne

Planstatus for eiendommen:

Eiendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan: "Persilengen/Marikloppa" Bebyggelsesplan: "Persilengen/Marikloppa - B22"

Byggetiltak må være i tråd med vedtatte plan-og reguleringsbestemmelser for området.
Se veiledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com.

Kommuneplan med bestemmelser gjelder i enkelte områder også i regulerte områder, eksempelvis C2: byggeavstand til vannførende bekker og tjern.

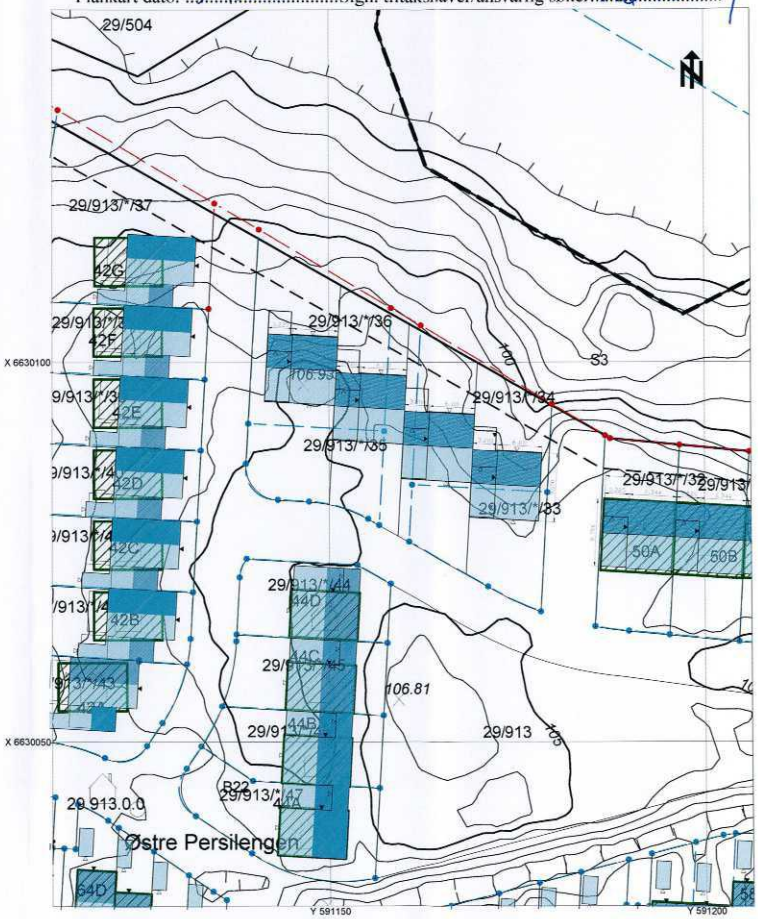
Det henvises for øvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no.
Se under priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan-, bygg- og delesaker, kart og oppmålingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker".

Vedlegg: - Reguleringsplan m/tegnforklaring og bestemmelser
- Nabooppgave

Tiltaket tegnes inn i kartet nedenfor. Avstander til bygninger, eiendomsgrenser, senterlinje vei påføres kartet i samme målestokk. Dato og evt. adkomst tegnes inn.

Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger!

Plankart dato: 5.9.2011 Sign. tiltakshaver/ansvarlig søker: Pål Martin Bjerke




Omriss av planlagt bebyggelse i bebyggelsesplanen av 02.02.2007
1.815
1.424
290
100
250
150
50
0
Boklokt
Marikloppa Nord-Vest
ILLUSTRASJONSPLAN
RAMMESØKNAD
grindaker
7002
L
002
G

ambita

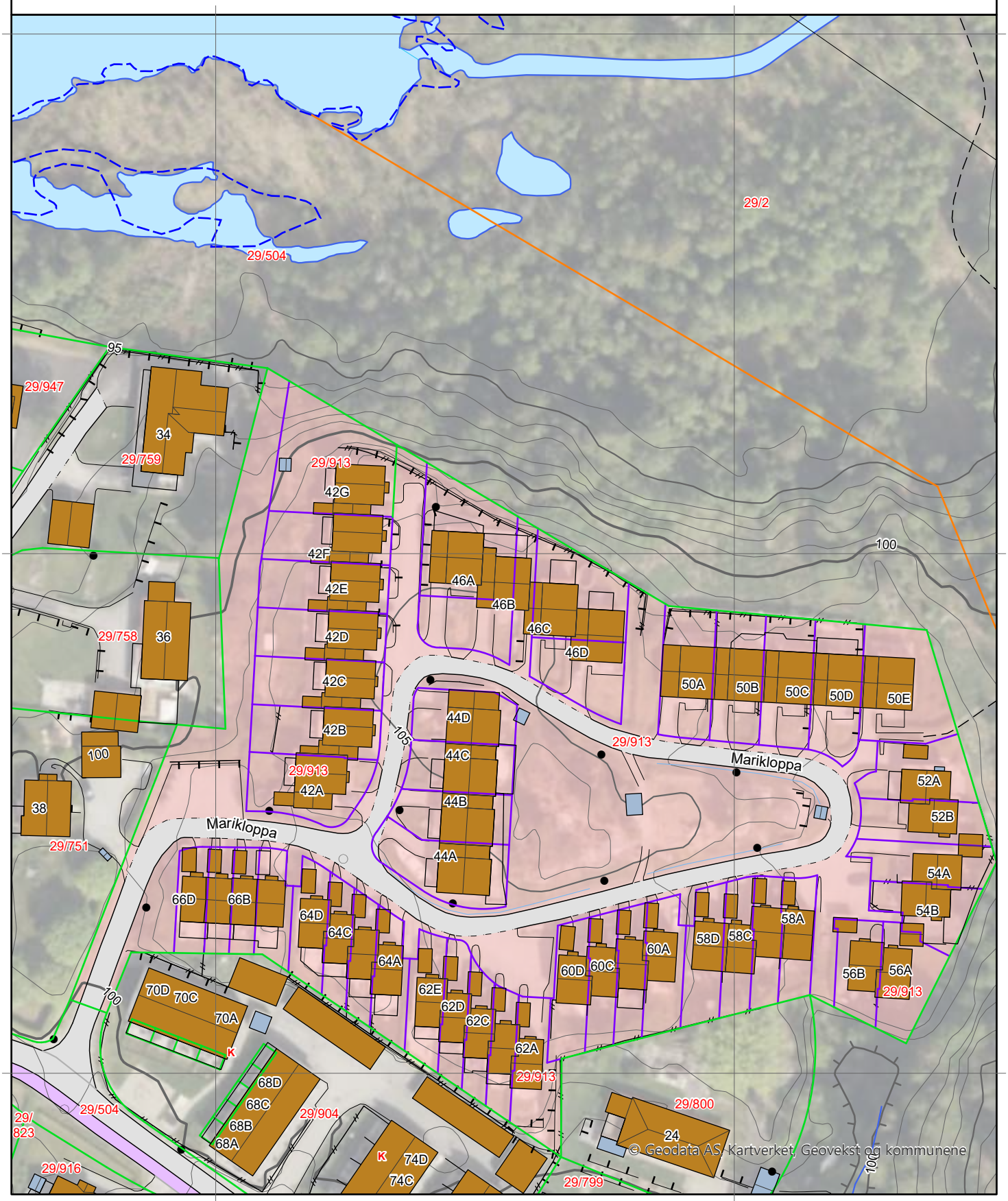
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/913/0/35

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.9.2026



0 25 50 m

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

ambita

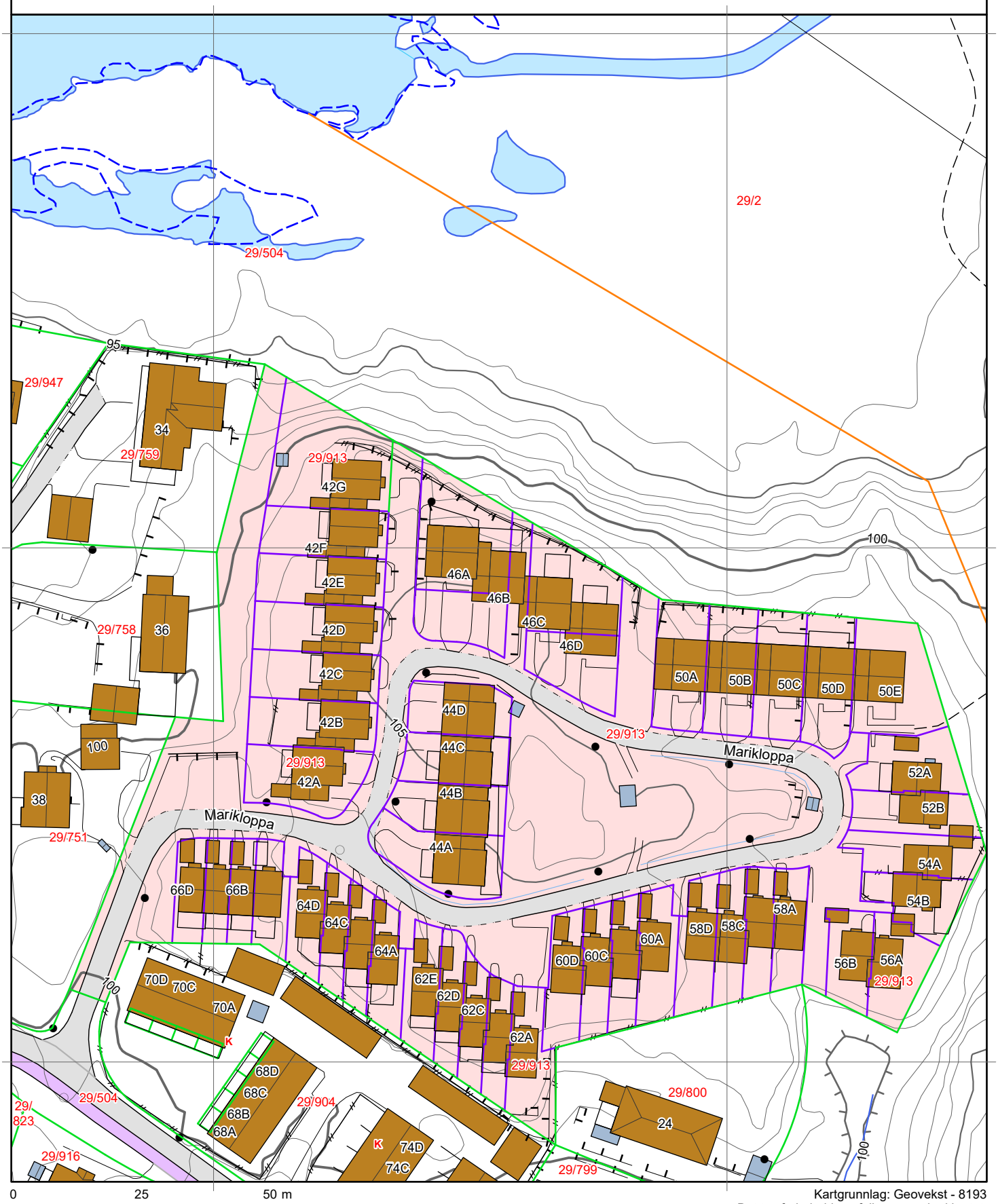
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/913/0/35

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.9.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

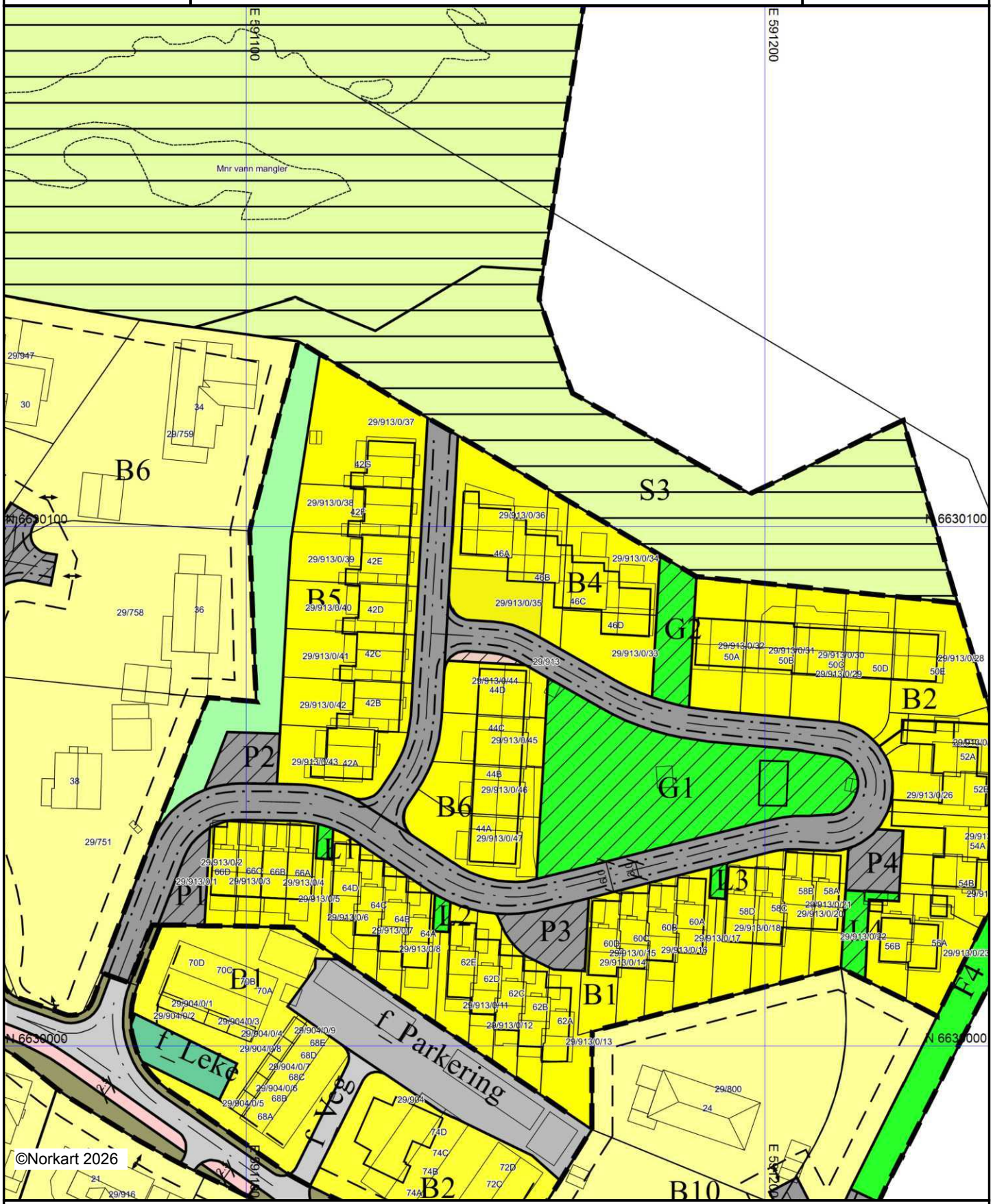
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/913/0/35
Adresse: Marikloppa 46B
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Friområder
- Turveg
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

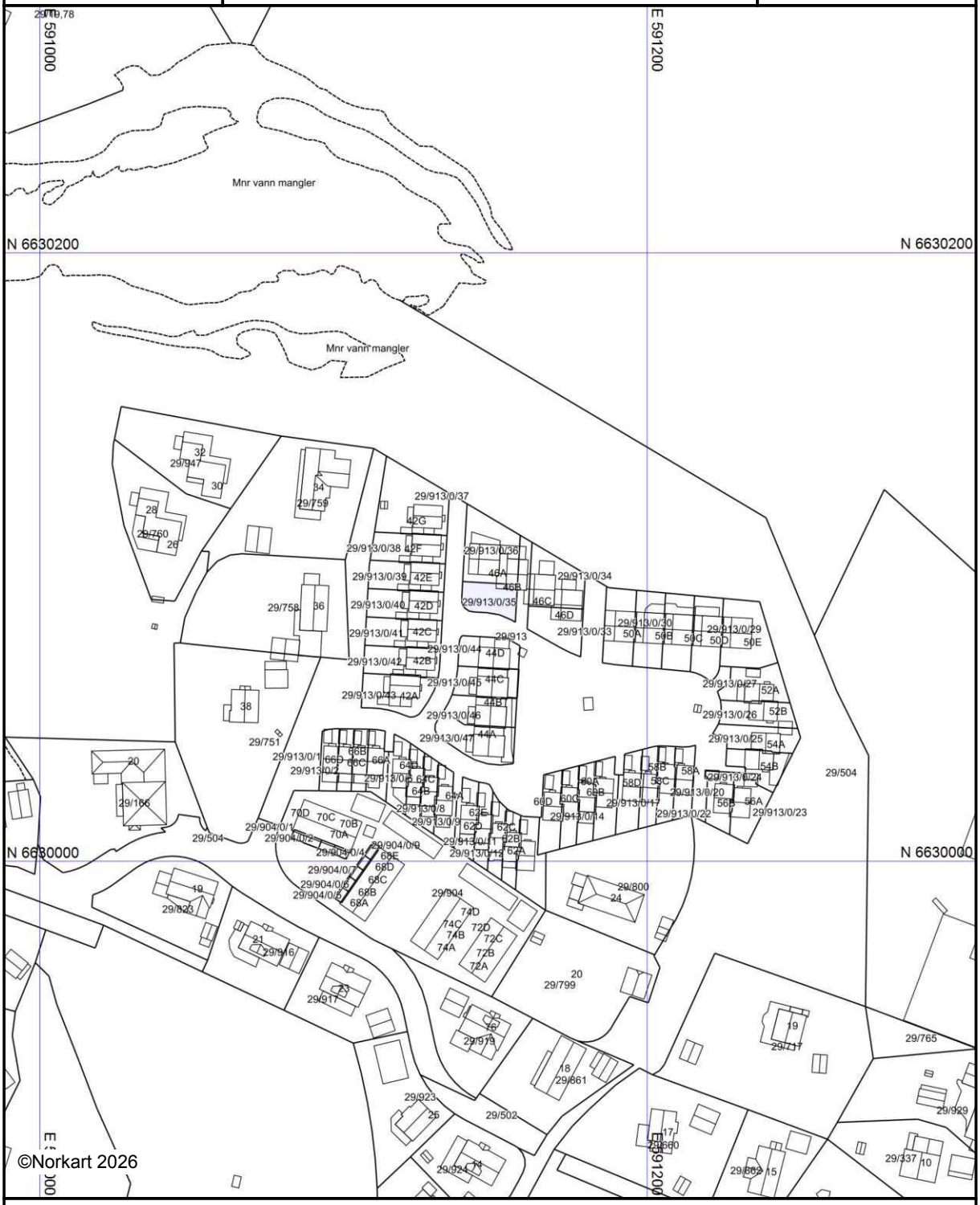
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/913/0/35
Adresse: Marikloppa 46B
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

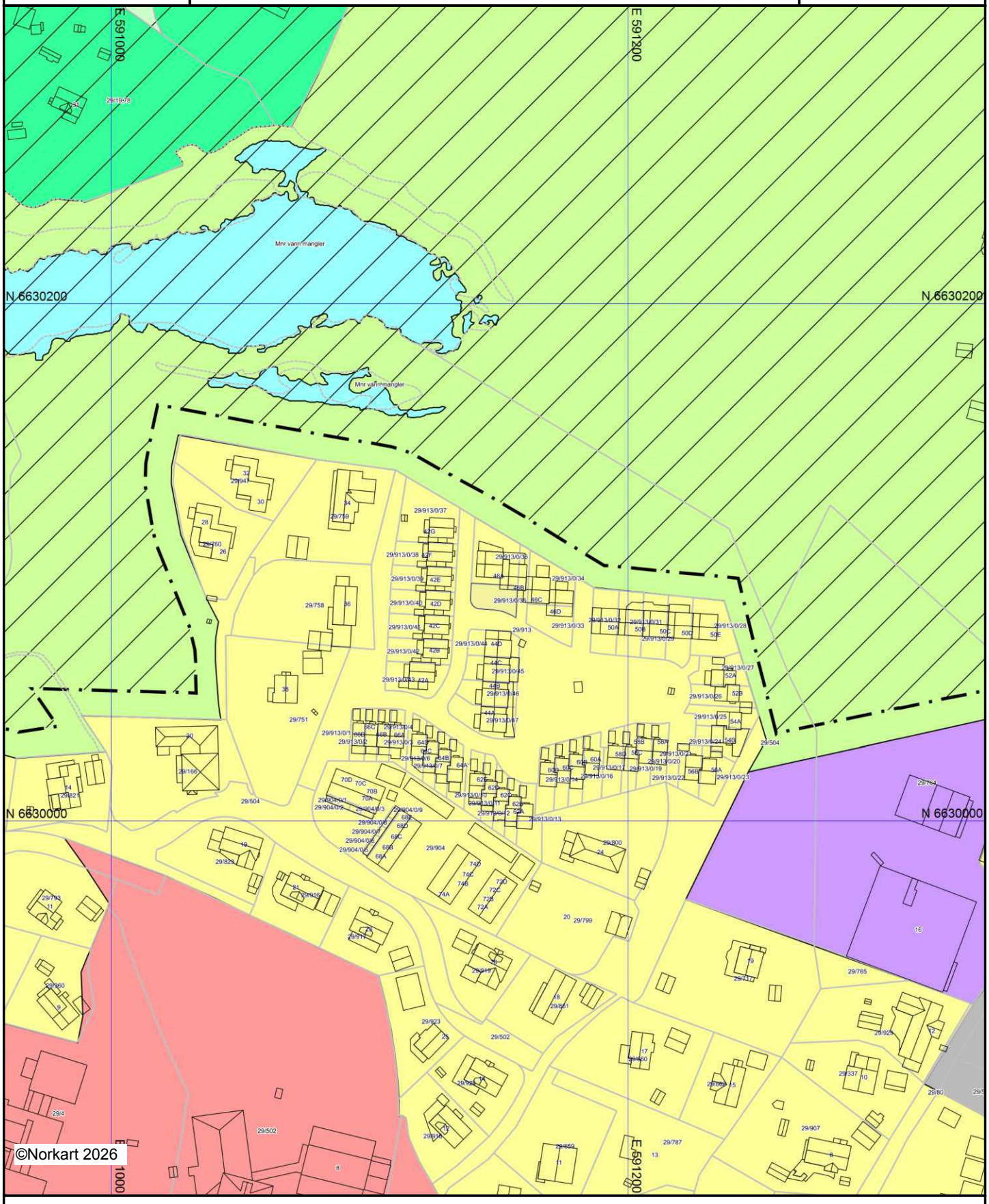
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/913/0/35
Adresse: Marikloppa 46B
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse ·
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **MARIKLOPPA VEIEN** **NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr. 20160200	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Dato		26.09.2017	
Kommunestyrets vedtak:		25.04.2018	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		17.10.2017	
Offentlig ettersyn fra 24.02.2016 til 13.04.2016			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		12.01.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Formål med reguleringsplanen

Reguleringsplanen for Marikloppa veien var opprinnelig en del av reguleringsplan for Marikloppa Persilengen B22 Låvetomta, men ble på bakgrunn av vedtak i plan- og teknikkutvalget 12.01.2016 sak PT-009/16 tatt ut som egen plan.

Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart merket med planid 20160200 og datert 06.02.2017.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

Området som omfattes av reguleringsplanen er regulert til følgende formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr.2)
- Kjøreveg, o_SKV
- Fortau, o_SF
- Gang- og sykkelveg, o_SGS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT
- Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG

§ 1.1 Kulturminner
Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminner eller deres sikringssoner på 5 m. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 1.2 Universell utforming
Områdene innenfor planområdet skal i størst mulig grad være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Ved utforming av bygninger og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming benyttes, jfr. Rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle».

§ 1.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak.

§ 1.4 Naturmiljø

Det skal vises aktsomhet og gjøres nødvendige tiltak for å unngå skade på, eller forurensing til, tilliggende naturvernområde på nordsiden av Marikloppa (planid 20060104) og Fjellstrandbekken. Dette gjelder i både anleggs- og driftsfase.

Byggeplan for vegtiltaket skal inneholde en plan for å sikre tilliggende naturvernområde på nordsiden av Marikloppa (planid 20060104) og Fjellstrandbekken.

§ 1.5 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som beskriver miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Planen skal omfatte nødvendige tiltak avdekket i ROS-analysen.

§1.6 Massehåndtering

Det skal utarbeides en plan for massehåndtering i byggeplanfasen.

Det skal ikke innføres fremmede arter til planområdet. Ved massehåndtering skal det tas hensyn til faren for spredning av fremmed arter.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, nr.2)

§ 2.1 Kjøreveg

I området skal det anlegges kjøreveg som vist på reguleringskartet.

§ 2.2 Fortau

I området skal det anlegges fortau som vist på reguleringskartet.

§ 2.3 Gang- og sykkelveg

I området skal det anlegges gang- og sykkelveg som vist på reguleringskartet.

§ 2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, grøntareal

Arealer innenfor bestemmelsesområde tillates brukt til midlertidig anleggsområde/riggområde for gjennomføring av veianlegget. Ved ferdigstilt veianlegg trer i kraft den til enhver tid gjeldende reguleringsformål for dette området.

Arealer benyttet til midlertidige områder for anleggsområde/riggområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

§ 3. HENSYNSSONER

§ 3.1 Frisiktsone

Ved kryss og avkjørsler skal det innenfor frisiktsonen være fri sikt i en høyde på 0,5 m over bakken.

§ 3.2 Sikkerhetssoner ved høyspentledninger

Innenfor faresonen kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle terrengmessige tiltak skal det forelegges for og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

§ 3.3 Sikrings-, støy og faresone

- Flomsoner H320

§ 4. STØY

§ 4.1 Krav om støytiltak

Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom det under anleggsperioden vil være nødvendig å overstige gjeldende grenseverdier for anleggsstøy skal alle som blir berørt varsles på forhånd.

§ 5 REKKEFØLGEKRAV

§ 5.1 Før opparbeidelse av planområdet starter skal det foreligge godkjente tekniske planer for offentlige veier, offentlige gang-sykkelveier, vann og avløp.. Det skal også foreligge plan for innmåling av teknisk infrastruktur som skal godkjennes av kommunen. Det må foreligge forhåndsuttalelse fra kommunens Virksomhet infrastruktur og vannmiljø før det kan gis rammetillatelse innenfor planområde.

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR PERSILENGEN/ MARIKLOPPA B22 **I NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr.	**Plandato:**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon av bestemmelsene i henhold til vedtak i sak 022/07		04.06.07	GPE
Stadfestet av det faste utvalg for plansaker	**039/07**	**14.06.2007**	**GPE**
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	039/07	14.06.2007	GPE
Offentlig ettersyn fra 10.05.07 til 03.06.07			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	022/07	19.04.2007	GPE
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		03.02.2007	LFi

0. GENERELLE BESTEMMELSER

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for bygging av boliger.

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på plankart av 07.03.2007.
I planen er det regulert til følgende formål, jamfør plan- og bygningsloven:
§ 25.1, nr. 1, Konsentrert småhusbebyggelse
§ 25.1, nr. 4, Turveg
§ 25.1, nr. 7, Felles avkjørsel, felles parkeringsplass, felles lekeareal for barn, felles grøntanlegg og annet fellesareal

§1. BYGGEOMRÅDER(PBL. § 25.1)

Område for konsentrert småhusbebyggelse.

1.1 Fellesbestemmelser.
I disse områdene tillates eneboliger kjedet med carport/bod eller rekkehus. Maksimum byggehøyde bestemmes ut fra utarbeidet kotetabell. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.
For leiligheter på bakkenivå skal det være livsløpsstandard i henhold til normer fra Husbanken.
Vegetasjonsplan for området fremlegges med byggesøknaden.
Bygningene skal ha mulighet for bruk av alternativ energi/ oppvarmingskilder.

1.2 Felt B1
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 48% BYA i henhold til NS3490.

1.3 Felt B2
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 38% BYA i henhold til NS3490.

1.4 Felt B3
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 30% BYA i henhold til NS3490.

1.5 Felt B4
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 30% BYA i henhold til NS3490.

1.6 Felt B5
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 32% BYA i henhold til NS3490.

1.7 Felt B6
Grad av utnyttelse for avsatt boligtomt settes til 38% BYA i henhold til NS3490.

§2 FRIOMRÅDER (PBL. § 25.4)

Turveg
I turvegen skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.
Turveien skal sikres mot private arealer med hekk eller gjerde.

§3 FELLESOMRÅDER (PBL. § 25.7)

3.1 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel Vei 1 og Vei 2 er felles for B1, B2, B3, B4, B5, B6 og G1

3.2 Felles parkeringsplass P1, P2 og P3 er felles for B1, B2, B3, B4, B5, B6
I området for felles parkering er det tillatt å sette opp hus for avfallslevering.

3.3 Felles parkeringsplass P4 er felles for de 3 sørligste husene på B2.
I området for felles parkering er det tillatt å sette opp hus for avfallslevering.

3.4 Felles lekeplass for barn L1, L2, L3 og L4 er felles for B1, B2, B3, B4, B5 og B6.
L 4 skal sikres mot private hager med hekk eller gjerde.

3.5 Felles grøntanlegg G1 og G2 er felles for B1, B2, B3, B4, B5 og B6.
I G1 er det tillatt å bygge et felleshus med TBYA = 40 m2.
G 2 skal sikres mot private hager med en hekk eller gjerde.

3.6 Annet fellesareal er felles for B4, B5 og B6. I området for annet fellesareal er det tillatt å sette opp hus for avfallslevering.

oo00oo

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIKLOPPA PERSILENGEN B22 LÅVETOMTA 29/904 I NESODDEN KOMMUNE		Plan nr. **20140183**	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon		18.01.2016	
Kommunestyrets vedtak:		**03.02.2016**	
2. gangs behandling i det faste Planutvalget		26.05.2015	
Offentlig ettersyn fra 10.12.2014 til 05.02.2015			
1. gangs behandling i Planutvalget		18.11.2014	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		11.03.2014	

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:
§12.5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – B1, B2
- Lekeplass

§12.5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsplasser – P

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

Innenfor området skal det utformes et helhetlig arkitektonisk formspråk.

Tillatt grad av utnytting skal beregnes i BYA av tomtearealet avsatt til bebyggelse og anlegg for det enkelte delfelt.

Regulert byggehøyde skal måles i forhold til ferdig planert terrengsgjennomsnittshøyde rundt bygningen

§2.1.1 Dokumentasjonskrav

Det skal ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinnsøknad utarbeides situasjonsplan for tiltaket i målestokk 1:500. denne skal som et minimum inneholde følgende info:

- Bebyggelsens plassering
- Kotehøyde OK gulv 1. etg i forhold til et oppgitt fastpunkt
- Møneretning
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser
- Parkeringsplasser
- Lekeplasser/grøntarealer
- Kart som viser trasé for vann- og avløpsledninger internt på eiendommen
- Areal for avfallshåndtering

- Eksisterende og nye koter for tomten

§ 2.1.2 Vegetasjon
Fremmede arter definert med høy økologisk risiko skal fjernes og fare for spredning skal unngås. Jmf Naturmangfoldlovens § 28 andre ledd.

§2.1.3 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt, med fordrøyning og eventuelt rensing før det ledes til resipient.

Vann som kan være forurenset eller andre forurensede væsker må ikke slippes i grunnen i området. Løsning med beregninger for lokal overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen.

§ 3. REkKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 3.1.1 Før igangsettingstillatelse for boligbygningene gis
Skal veien være regulert med fortau og være opparbeidet eller gjennomføring av opparbeidelsen være tilstrekkelig sikret.

§ 3.1.2 Før brukstillatelse for boligbygningene gis
Skal det, i henhold til innsendt situasjonsplan (jf § 3.4), være opparbeidet tilstrekkelig med parkering for boligen det søkes brukstillatelse for.

Skal lekeplass være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse anmodes etter 15.september skal dette være gjort innen 1. juli påfølgende år

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR.1)

§ 4.1.1 Boligbebyggelse, felt B1
Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus.

Hovedbygningen skal oppføres med saltak.

Gesimshøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 7 m over gjennomsnittlig planert terreng

Mønehøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Sekundærbygninger (f.eks. carport og bod) oppføres fortrinnsvis med saltak og takvinkel lik eller slakere enn hovedbygning. Sekundærbygninger kan oppføres med flatt tak eller pulttak. Det skal da foreligge en estetisk redegjørelse som vurderer bygningen i sammenheng med resten av bygningsmassen på eiendommen. Det skal utvises et kvalifisert formfaglig skjønn ved vurderingen.

Boder og carporter kan oppføres utenfor byggegrense dog ikke nærmere regulert vegmidte enn 8 m.

Grad av utnytting skal ikke overstige-BYA = 432m2

§ 4.1.2 Boligbebyggelse, felt B2

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus.

Hovedbygningen skal oppføres med saltak.

Gesimshøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 7 m over gjennomsnittlig planert terreng

Mønehøyden på hovedbygninger skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Sekundærbygninger (f.eks. carport og bod) oppføres fortrinnsvis med saltak og takvinkel lik eller slakere enn hovedbygning. Sekundærbygninger kan oppføres med flatt tak eller pulttak. Det skal da foreligge en estetisk redegjørelse som vurderer bygningen i sammenheng med resten av bygningsmassen på eiendommen. Det skal utvises et kvalifisert formfaglig skjønn ved vurderingen.

Boder og carporter kan oppføres utenfor byggegrense dog ikke nærmere regulert vegmidte enn 8 m.

Grad av utnytting skal ikke overstige-BYA = 400m2

Eksisterende bolig på eiendommen tillates ikke revet uten at det er foretatt en kvalifisert vurdering av bevaringsverdien for de bygningsdeler som evt stammer fra opprinnelig byggeår.

§ 4.1.3 Lekeplass

Lekeplass er felles for planområdet

Lekeplassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassen skal utstyres med gode sittemuligheter.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 5.1.1 Parkeringsplasser, felt P

Skal opparbeides som fellesparkering for området foruten for eksisterende enebolig.

Det tillates oppført carport som felles parkeringsanlegg med 1 plass per boenhet for B1 innenfor formålet.

Det tillates oppført felles carport med boder for B2 innenfor formålet. 1 plass per boenhet

Gjesteparkering skal være felles åpen parkeringsplass.

Nesodden kommune
Plan bygg og geodata

B-Consult AS
Hovfaret 17B

0275 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	11/1598-19 - 12/15470	29/0913,	29.06.2012

Gbnr 29/913 - Marikloppa 46 B - Urtehagen - bolig 35 Nybygg bolig m/bod, carport
Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse for tiltaket er gitt som sak 471/11 og tillatelse til tilkobling offentlig vann-og avløpsnett gitt som sak 522/11.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

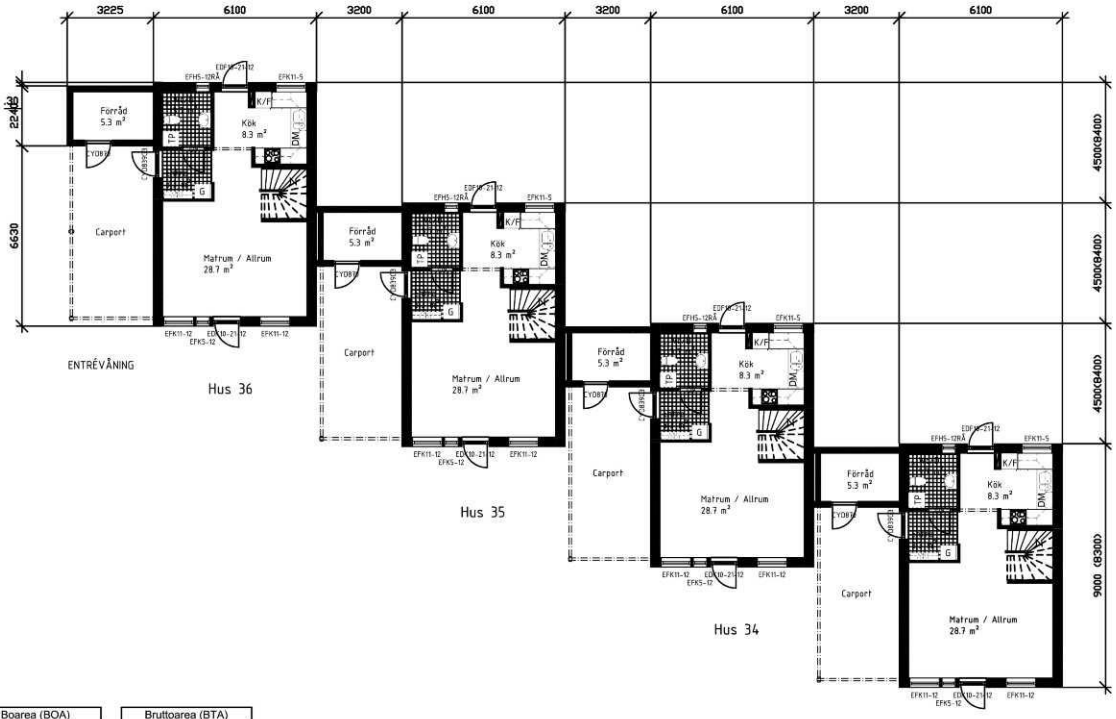
Elektronisk signert.

Med hilsen

Kari Myhre Hellem
Virksomhetsleder

Åse B. Harlem
avdelingsingeniør bygge- og delesak

Kopi til:
Bo Klokt Eiendom AS Postboks 83 1476 RASTA



Boarea (BOA)		
Plan 1	BIA	5.4 m²
Plan 1	BOA	45.4 m²
Plan 2	BOA	45.4 m²

Bruttoarea (BTA)		
Plan 1	BTA	62.7 m²
Plan 2	BTA	55.5 m²
Plan 1	OPA	21.3 m²

0 1 2 3 4 5m
1:100

Urtehagen
BYGGLOVSHANDLING

BET	ANT	ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

574 85 VETLANDA
TEL. 0383-960 00 FAX. 0383-914 40

RITAD / KONTR AV: FÅ
PROJEKTNUMMER: P 2256
ÄVTALSNR:
DATUM: 2011-05-29
SKALA: 1 : 100

BOKLOKT
PLAN
Markeloppa
Norge

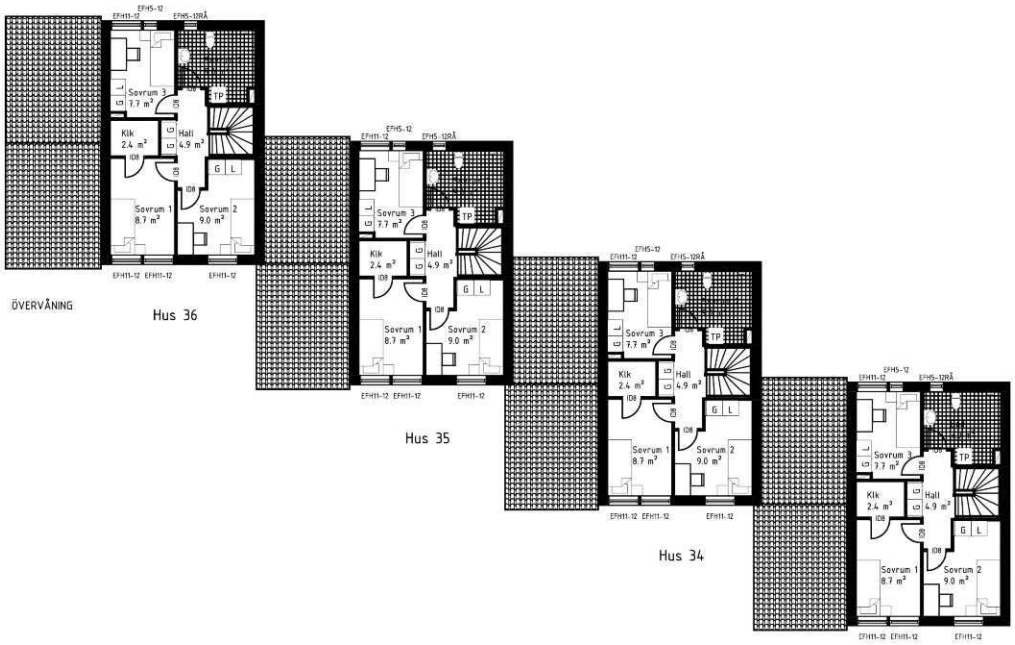
HUSTYP: HEMS D 33.36
RITNINGSNR: 624
ÄNDR BET:

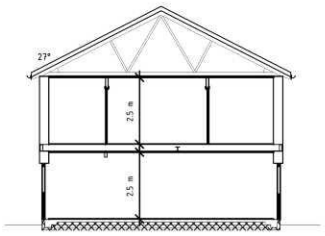
Byggsystem godkänt av:
Godkännandebevis 0144/02
med undantag för följande byggdelar:

För information om vad detta innebär, se teknisk beskrivning

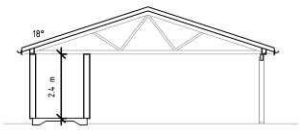
Lev. Dekl.:
Uppvärmning:
Ventilation:

TRÄ
FASADSTEN
MURBLOCK
BETONG
SPALJÉ
BARRIÄR
BALK
EFK = EJ ÖPPNINGSBART FÖNSTER
RÅ = RÅGLASFÖNSTER

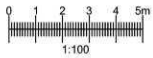




SEKTION (Hus)



SEKTION (Förråd - Carport)



Urtehagen

BYGGLOVSHANDLING

BET	ANT	ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

574 85 VETLANDA
TEL. 0383-960 00 FAX. 0383-914 40

RITAD / KONSTR AV	PROJEKTNUMMER	KATALOGNR
KA	P 2560	

DATUM	SKALA
2011-05-29	1 : 100

BORLÖKT
PLAN / SEKTION
Markloppa
Norge

HUSTYP	RITNINGSNR	ÄNDR BET
HUS D 33-36	622	

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
NESODDEN KOMMUNE
PLANAVDELINGEN
VADEBAKKEN 99
1450 NESODDTANGEN

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0216	NESODDEN	29	913		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
990 811 431	MARIKLOPPA AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG 2 AV 24			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 937622 Tinglyst: 18.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Rett kopi bevitnes
Bent W. Johansen
Advokat / megler

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Nesodden 18/9/08		ØYSTEIN HJELSETH	
		RUNE BLÅTEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Nesodden kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
29	913			I NESODDEN KOMMUNE

Dato	Underskrift	Stempel
22.10.2008	T. Rønsberg	Nesodden kommune Bygnings- og reguleringsavdelingen

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Ring Eiendomsmegling
– i samarbeid med storebrand

Statens Kartverk, Tinglysningen

3507 HØNEFOSS

Vår dato:	Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon dir / mob:	Deres referanse:
18.11.2008	65070074	Thomas Deaton	(a:) 66 96 40 00 (m:) 900 67 698	

Vedr. Gnr. 29, bnr. 913 i Nesodden kommune

Thomas Deaton AS , med pant og urådighet i ovennevnte eiendom samtykker i tinglysing av innsendt begjæring om seksjonering av ovennevnte eiendom.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på mob: 900 67 698. På forhånd takk for hjelpen.

Med vennlig hilsen
for **Thomas Deaton AS**

Thomas Deaton
Fagansvarlig / Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Thomas Deaton AS
Tangenveien 129
1450 NESODDTANGEN
tel: 66 96 40 00. faks: 66 96 40 10
org.nr: 979 822 707 www.ringeiendom.no

Side 5 av 26

VEDLEGG 2 AV 24

SEKSJONERING URTEHAGEN - Gnr 29, bnr 913 i Nesodden kommune

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal*	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal*	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal*	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal*
1	B	70	BG	13	B	70	BG	25	B	80	BG	37	B	144	BG
2	B	70	BG	14	B	80	BG	26	B	80	BG	38	B	144	BG
3	B	70	BG	15	B	80	BG	27	B	80	BG	39	B	144	BG
4	B	70	BG	16	B	80	BG	28	B	96	BG	40	B	144	BG
5	B	70	BG	17	B	80	BG	29	B	96	BG	41	B	144	BG
6	B	70	BG	18	B	80	BG	30	B	96	BG	42	B	144	BG
7	B	70	BG	19	B	80	BG	31	B	96	BG	43	B	144	BG
8	B	70	BG	20	B	80	BG	32	B	96	BG	44	B	96	BG
9	B	70	BG	21	B	80	BG	33	B	144	BG	45	B	96	BG
10	B	70	BG	22	B	80	BG	34	B	144	BG	46	B	96	BG
11	B	70	BG	23	B	80	BG	35	B	144	BG	47	B	96	BG
12	B	70	BG	24	B	80	BG	36	B	144	BG				
SUM BRØK TELLERE					4478		ER LIK NEVNERE I SAMEIEBRØKEN								

*** AD TILLEGGSAREAL:**
B = TILLEGGSDEL I BYGNING,
G = TILLEGGSDEL I TOMT,
BG = TILLEGGSDEL I BYGNING OG TOMT

ALLE SEKSJONER HAR TILLEGG I GRUNN OG BYGNING. ALLE SEKSJONER HAR BOD SOM TILLEGGSAREAL I BYGNING.
ALLE SEKSJONER HAR UTEPLASS PÅ BAKKEPLAN SAMT ØVRIG INNDELT TOMTEAREAL SOM TILLEGGSAREAL I GRUNN.
SEKSJONENE 28-34, 37-47 HAR OGSÅ CARPORTER SOM TILLEGGSAREAL I BYGNING
SEKSJONENE 22-24 HAR TILLEGGSAREAL I GRUNN OGSÅ I BILOPPSTILLINGSPLASSER

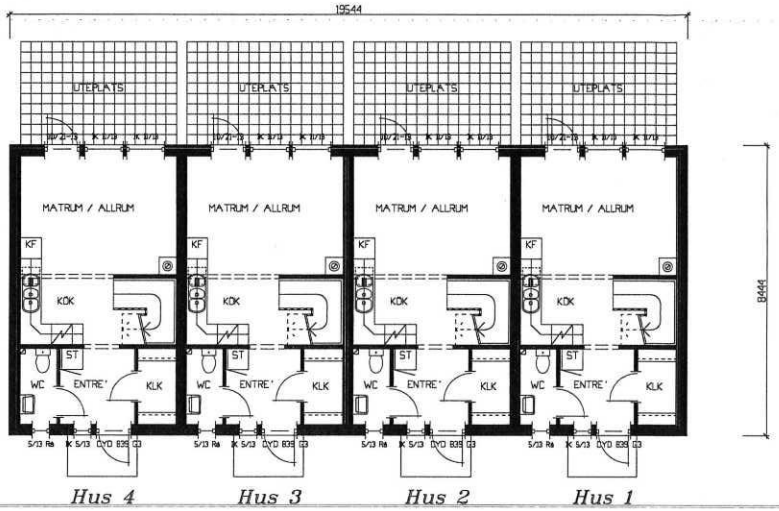
ALLE SEKSJONER ER TIL BOLIGFORMÅL (B)

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

Side 6 av 26

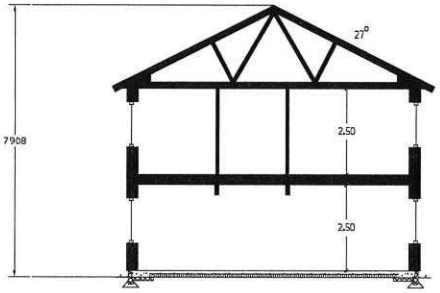
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

Kartverket

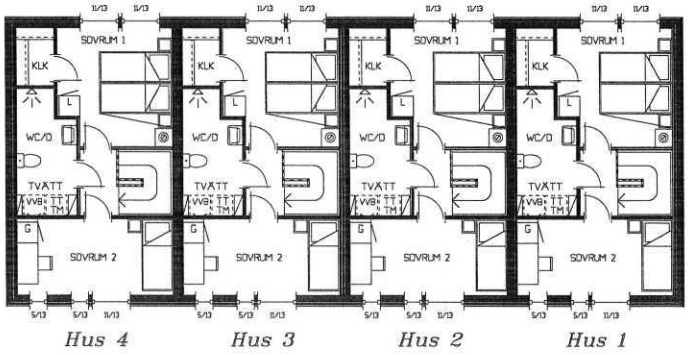


ENTREVÅNING

INV. AREA: 35.1 m² / HUS



SEKTION



ÖVERVÅNING

INV. AREA: 35.1 m² / HUS

SKALA 1:100

10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Hus 1–4	2007-06-29	HUVUDRITNING	A2
	RIT. Lo	SKALA 1:100	AVTAL NR. P2545

H01-1502

Side 7 av 26

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

Kartverket



ENTREVÅNING

INV. AREA: 35.1 m² / HUS

SKALA 1:100

10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Myresjöhus

574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

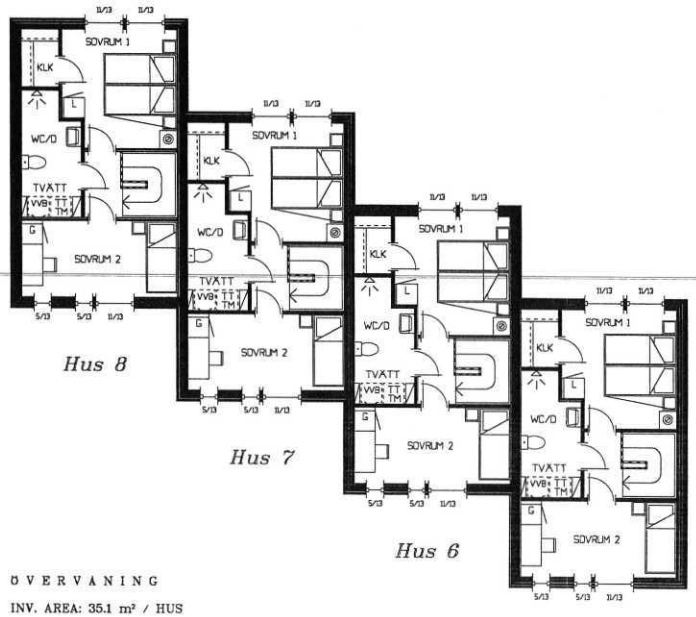
HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Hus 5–8	2007-06-29	HUVUDRITNING	A4
	RIT. Lo	SKALA 1:100 AVTAL NR. P 2546	

H06-1502

Side 8 av 26

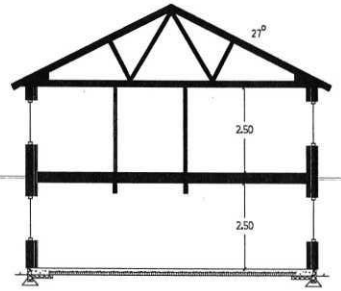
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

Kartverket



ÖVERVÅNING

INV. AREA: 35.1 m² / HUS



SEKTION

SKALA 1:100

Urtehagen

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARIKLOPPA
NORGE

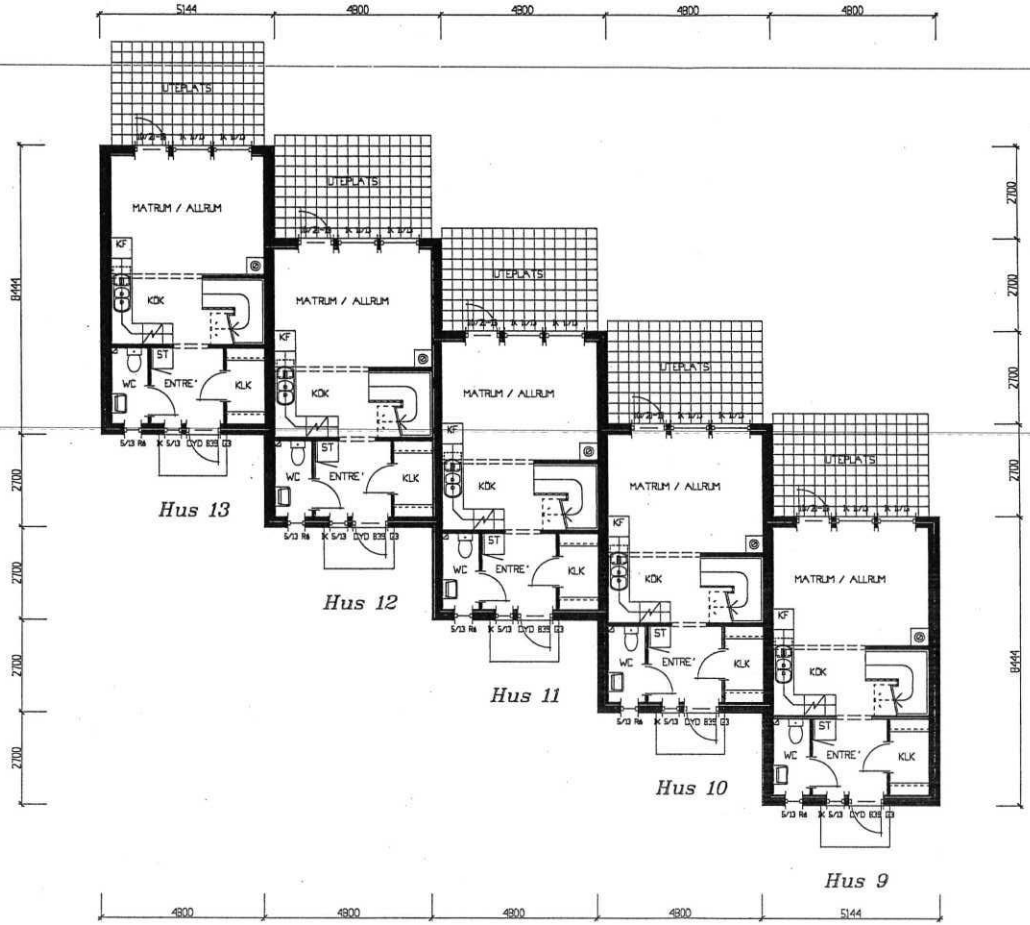
Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Hus 5-8	2007-06-29	HUVUDRITNING	A5
	RIT. Lo	SKALA 1:100 AVTAL NR. P 2546	

H05-1503

Side 9 av 26

VEDLEGG SIDE 6 AV 24



ENTREVÅNING

INV. AREA: 35.1 m² / HUS

SKALA 1:100

Urtehagen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-950 00

MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

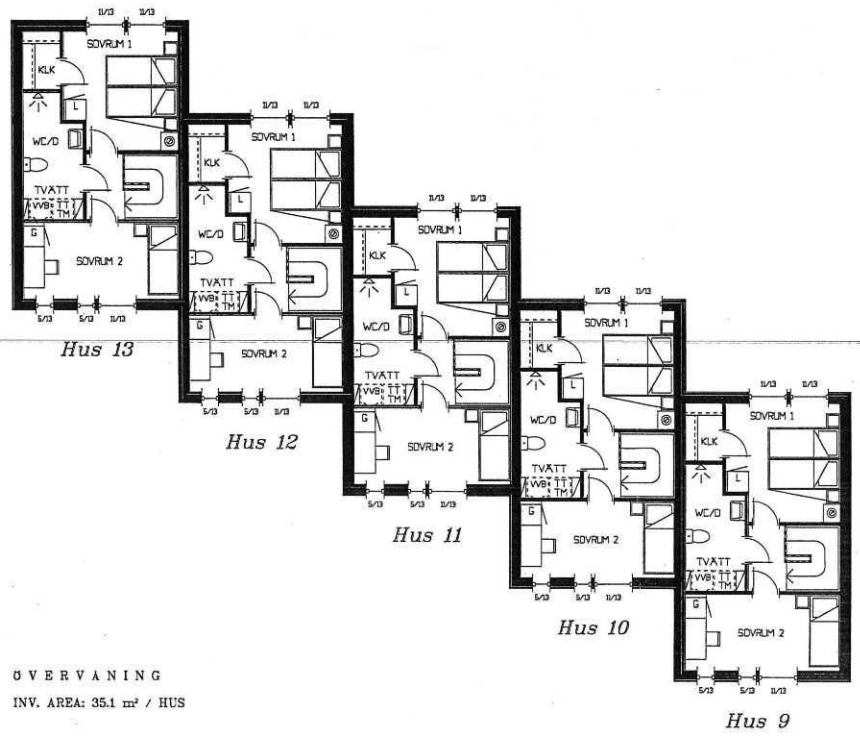
HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Hus 9–13	2007-05-29	HUVUDRITNING	A7
	RIT. Lo	SKALA 1:100	AVTAL NR. P 2546

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

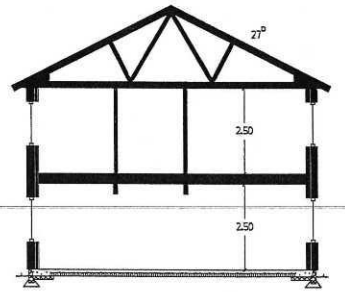
Side 10 av 26

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

Kartverket



ÖVERVANING
INV. AREA: 35.1 m² / HUS



SEKTION

SKALA 1:100
10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

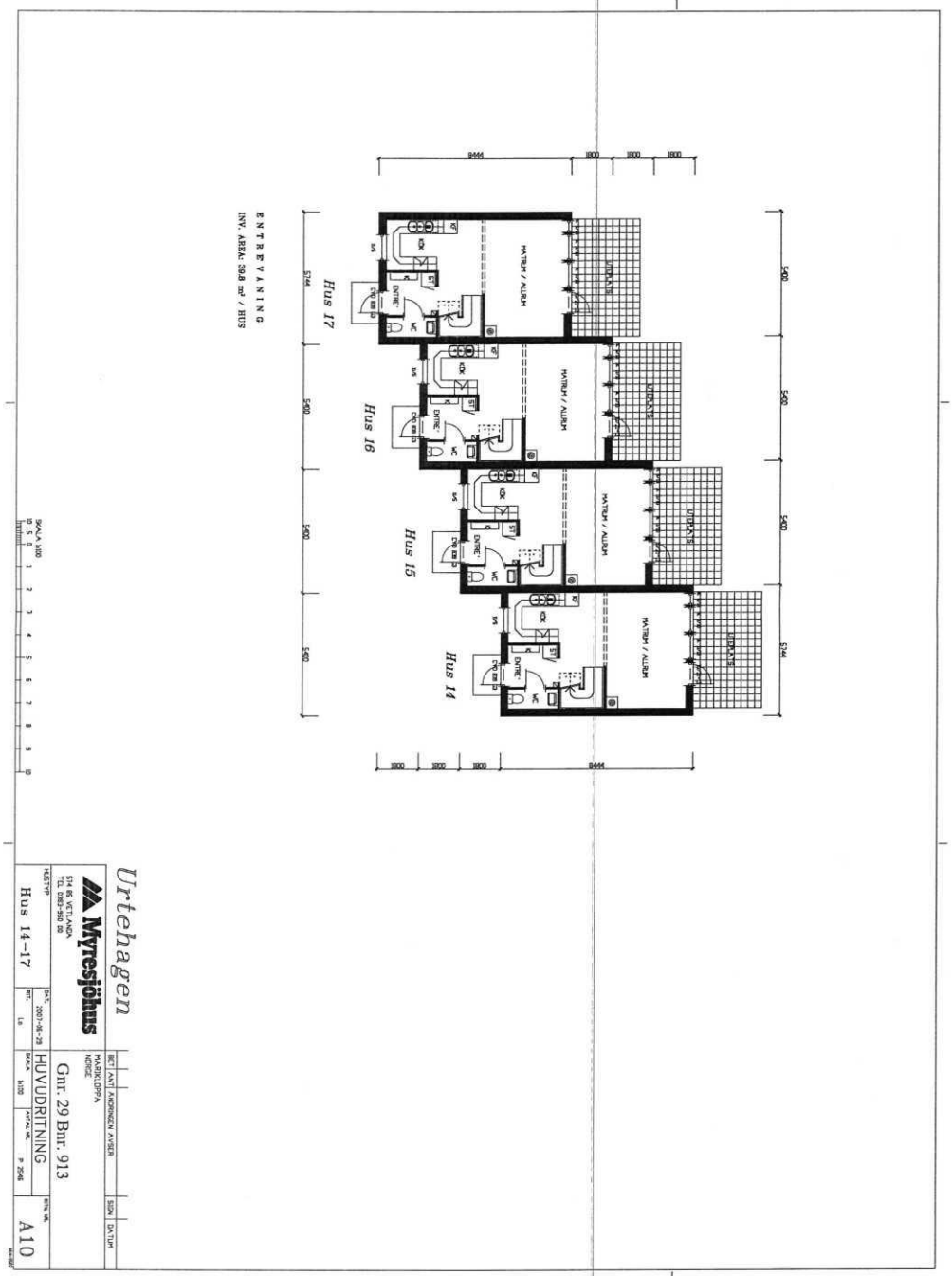
Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

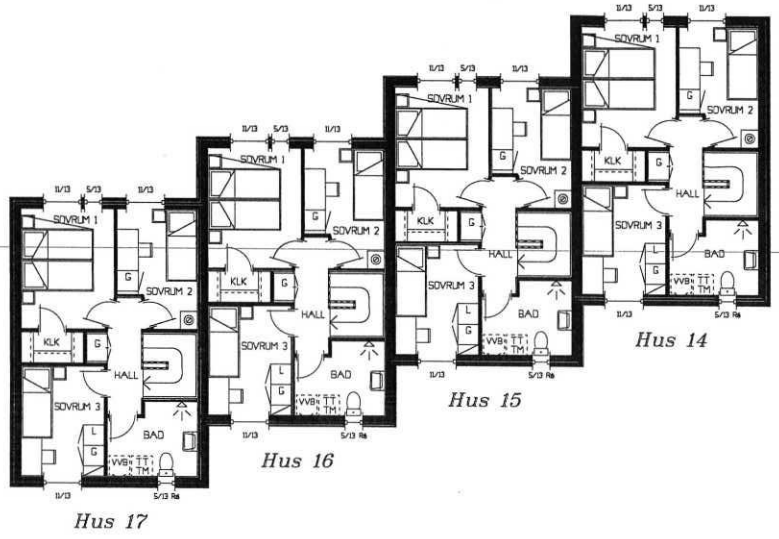
HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Hus 9–13	2007-06-29	HUVUDRITNING	A8
	RIT. Lo	SKALA 1:100 AVTAL NR. P 2546	

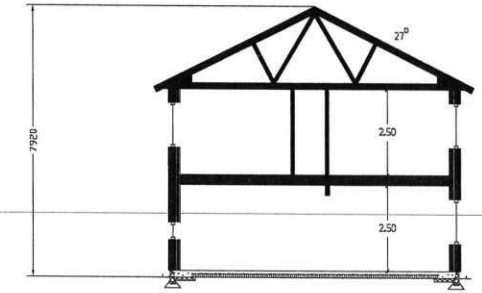
H09-1503



VEDLEGG SIDE 8 AV 24

Side 12 av 26





SEKTION

ÖVERVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS

SKALA 1:100

10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Myresjöhus

574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Hus 14–17	2007-06-29	HUVUDRITNING	A11
	RIT. Lo	SKALA 1:100 / AVTAL NR. P 2546	

H14-1603

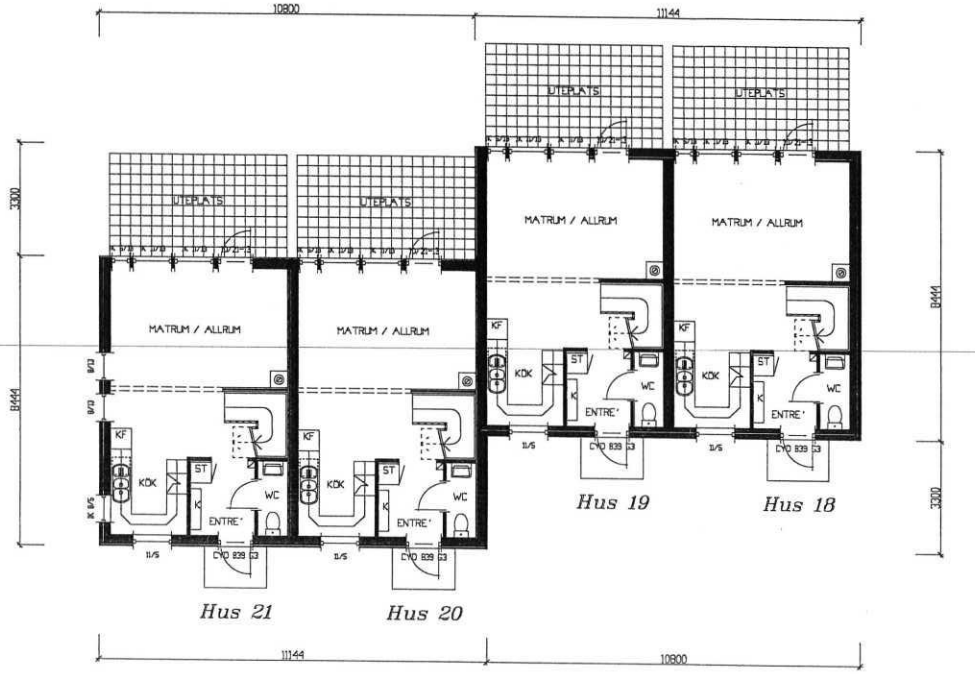
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

Side 13 av 26

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

Kartverket

VEDLEGG SIDE 10 AV 24



ENTREVÅNING

INV. AREA 39.8 m² / HUS

SKALA 1:100
10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

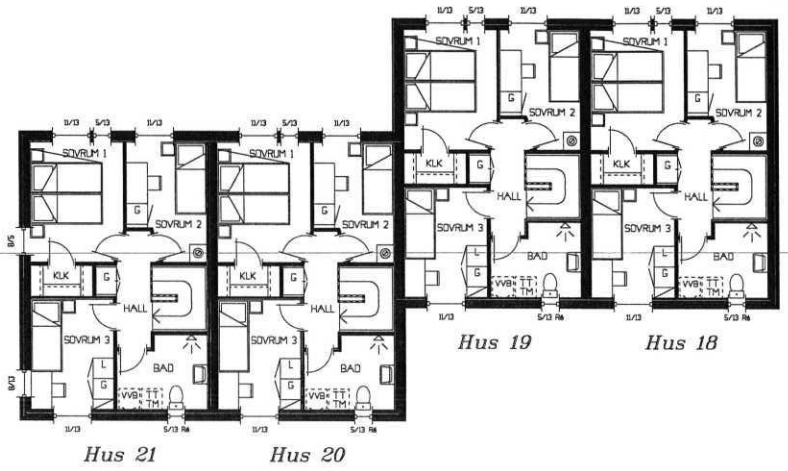
MARIKLOPPA
NORGE

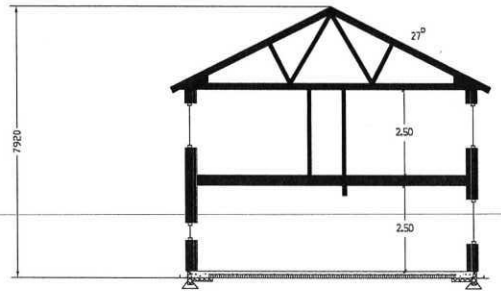
Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.	HUVUDRITNING	RITN. NR.
Hus 18–21	2007-08-29		A13
	RIT. Lo	SKALA 1:100 AVTAL NR. P 2545	

HSB-1502

Side 14 av 26





SEKTION

ÖVERVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS

SKALA 1:100

10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

Myresjöhus

574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

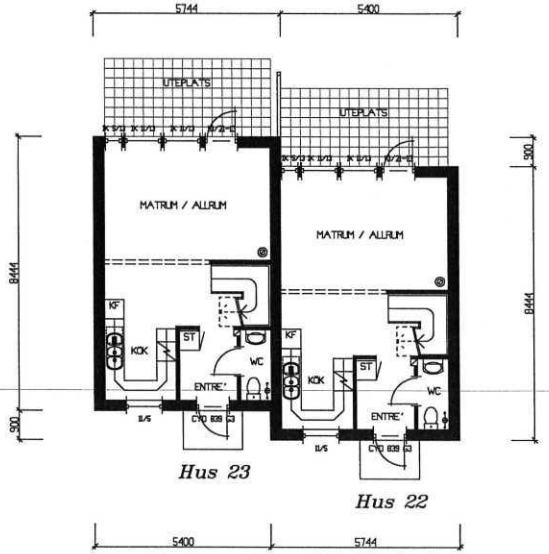
HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Hus 18–21	2007-06-29	HUVUDRITNING	A14
	RIT. Lo	SKALA 1:100 / AVTAL NR. P 2546	

H18-1503

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

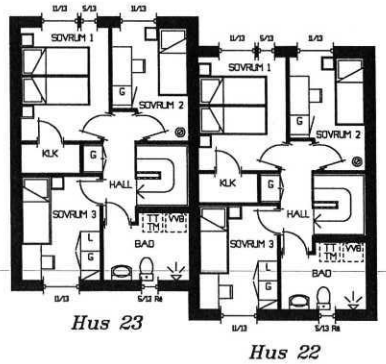
Side 15 av 26

VEDLEGG SIDE 12 AV 24



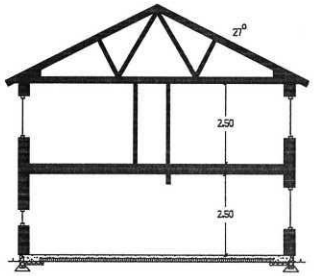
ENTRÉVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS



ÖVERVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS



SEKTION

SKALA 1:100

Urtehagen

A		DIV.		Lo	2008-03-07
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER		SIGN	DATUM

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

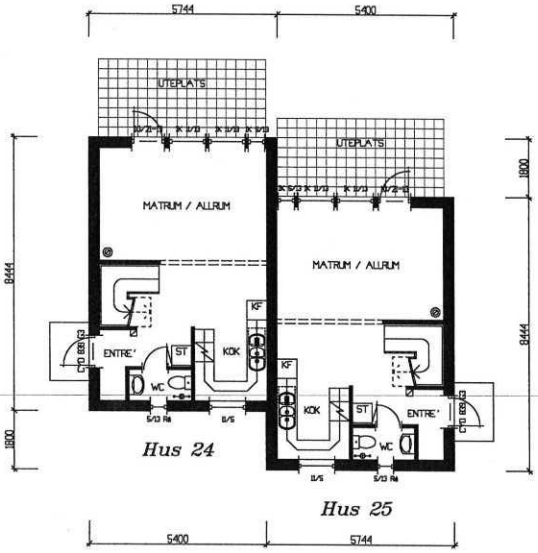
MARIKLOPPA
NORGE

HUSTYP Typ A1 Hus 22-23	DAT. 2007-06-29	HUVUDRITNING	RITN. NR. A16
	RIT. Lo	SKALA 1:100	AVTAL NR. P 2545

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

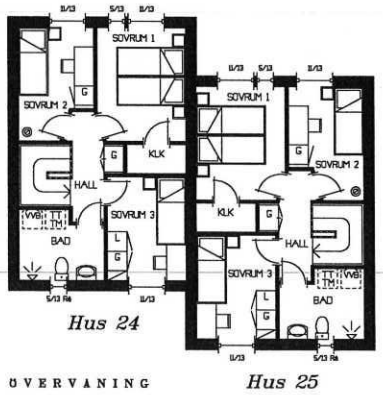
Side 16 av 26

VEDLEGG SIDE 13 AV 24



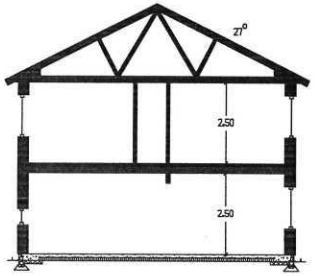
ENTREVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS



ÖVERVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS



SEKTION

SKALA 1:100

Urtehagen

Myresjöhus

574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

MARIKLOPPA
NORGE

A		DIV.	Lo	2008-03-07
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

HUSTYP Typ A2
Hus 24-25

DAT. 2007-06-29
RIT. Lo

HUVUDRITNING

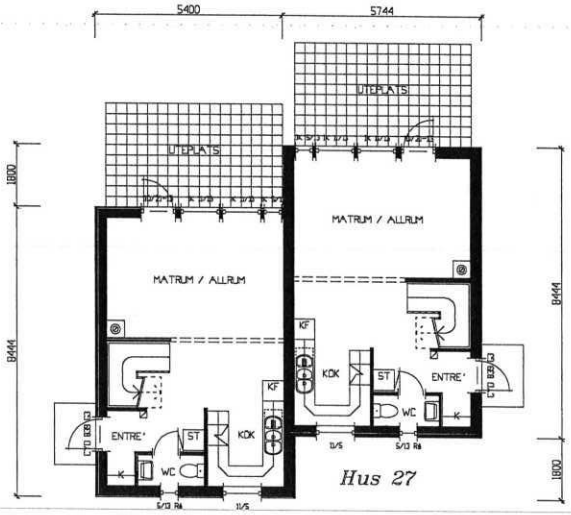
SKALA 1:100
AVTAL NR. P 2545

RITN. NR. A18

H24-1502

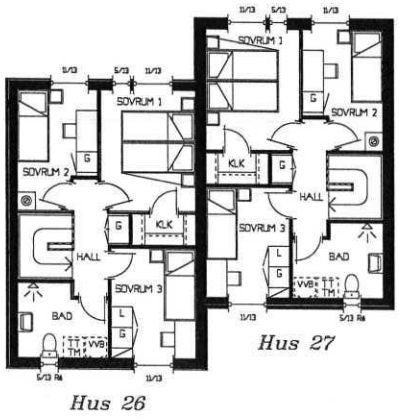
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

Side 17 av 26



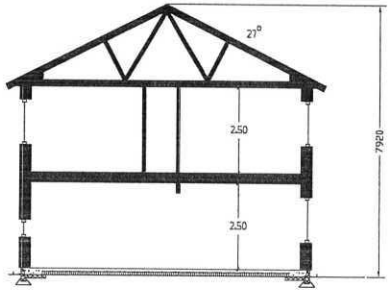
ENTREVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS



ÖVERVÅNING

INV. AREA: 39.8 m² / HUS



SEKTION



Urtehagen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

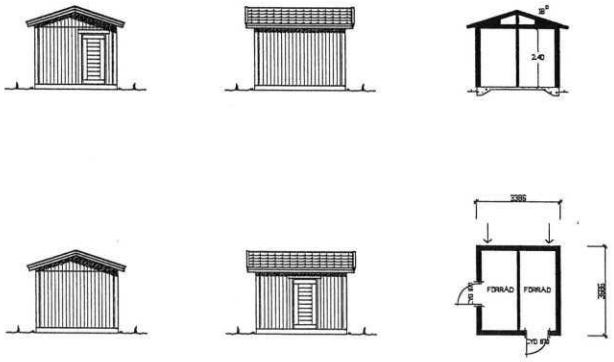
MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

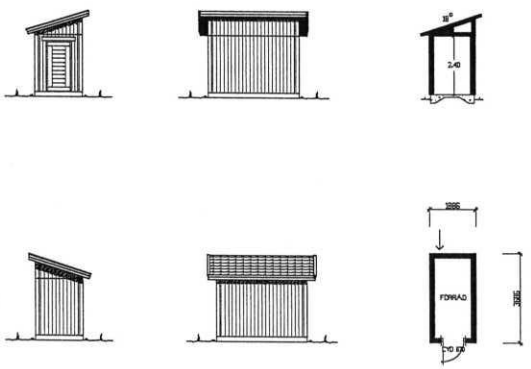
HUSTYP	DAT.	HUVUDRITNING	RITN. NR.
Hus 26-27	2007-06-29		A20
	RIT. Lo	SKALA 1:100	AVTAL NR. P 2546

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

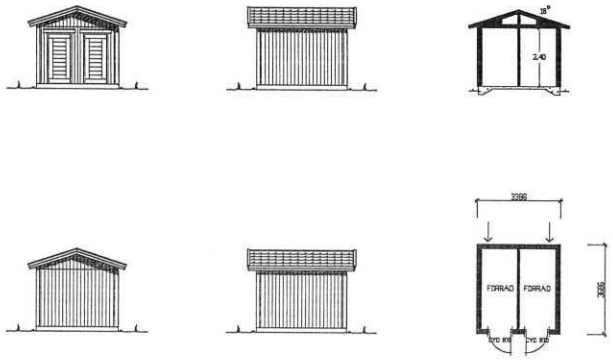
Side 18 av 26



Förråd till hus 24 och 23



Förråd till hus 1–22 samt hus 27



Förråd till hus 26 och 25

Urtehagen

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARIEHOPPA
NORSE

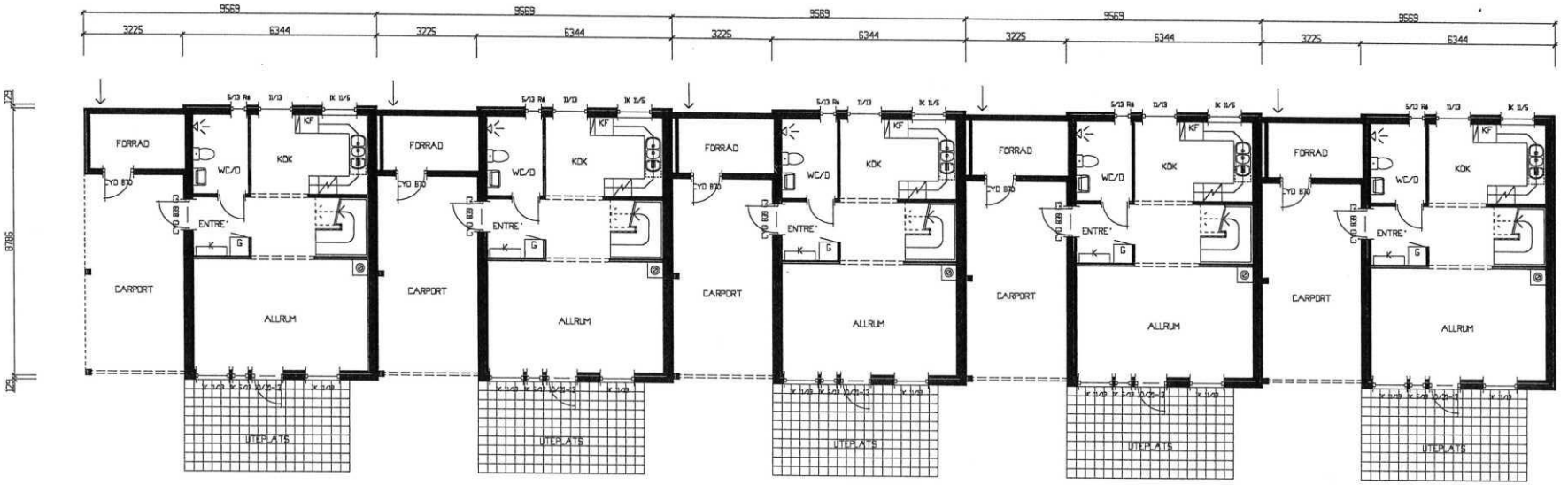
Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.	HUVUDRITNING	RITN. NR.
Förråd	2007-06-28		A34
	RIT. Lo	SKALA 1:100 ANTAL NR. F 25-45	

SKALA 1:100
10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

Side 19 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket



Hus 32 *Hus 31* *Hus 30* *Hus 29* *Hus 28*

ENTRÉVÅNING

INV. AREA: 47.9 m² / HUS

SKALA 1:100

10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

Myresjöhus

574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARIKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.	RITN. NR.
Hus 28–32	2007-08-29	A22
	RIT. Lo	HUVUDRITNING
	SKALA 1:100	AVTAL NR. P 2548

H28-1502

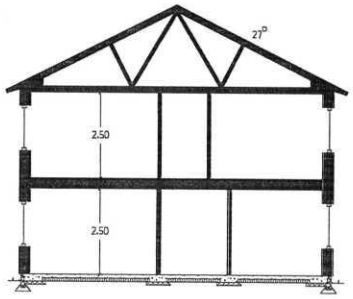
Side 20 av 26



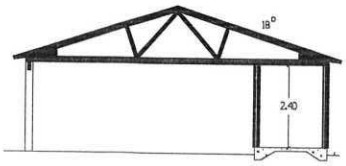
Hus 32 *Hus 31* *Hus 30* *Hus 29* *Hus 28*

ÖVERVANING

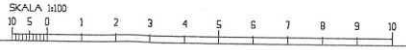
INV. AREA: 47.9 m² / HUS



SEKTION (HUS)



SEKTION (CARPORT/FÖRRAD)



Urtehagen

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARIKLOPPA
NORGE

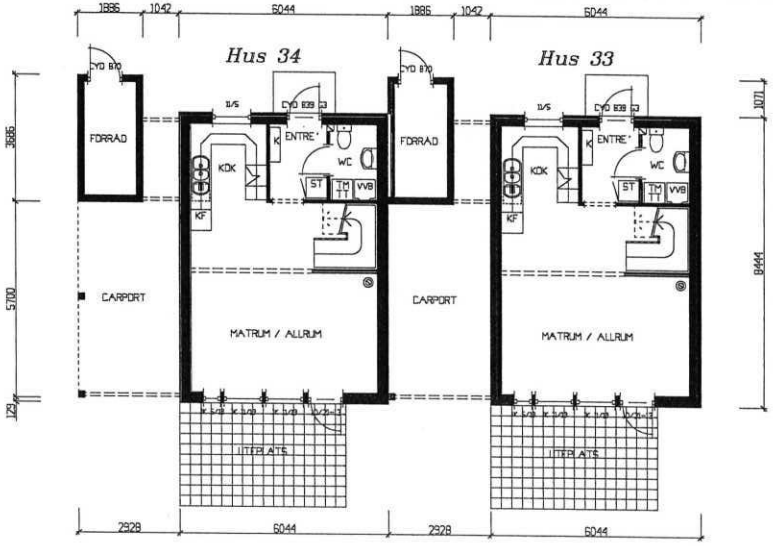
Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.	RITN. NR.
Hus 28–32	2007-06-29	A23
	RIT. Lo	HUVUDRITNING
	SKALA 1:100	AVTAL NR. P 2546

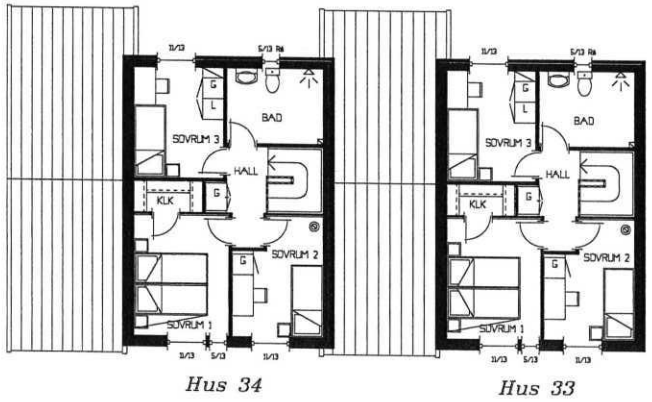
H28-3503

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

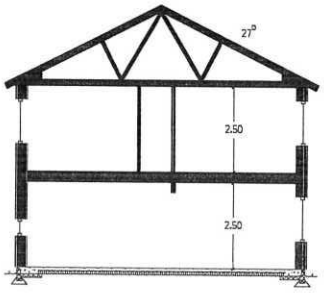
Side 21 av 26



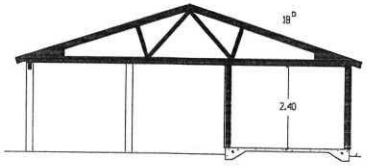
ENTREVÅNING
INV. AREA: 42.1 m² / HUS



ÖVERVÅNING
INV. AREA: 42.1 m² / HUS



SEKTION (HUS)



SEKTION (CARPORT/FÖRRÅD)

SKALA 1:100
10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARIKLOPPA
NORGE

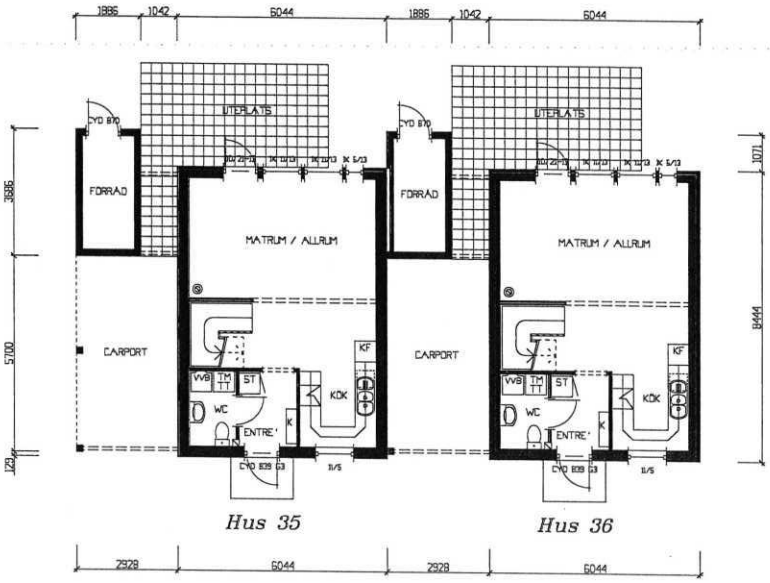
Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Typ D1 Hus 33-34	2008-06-09	HUVUDRITNING	A25
	RIT. Lo	SKALA 1:100	AVTAL NR. P2546

H33-1602

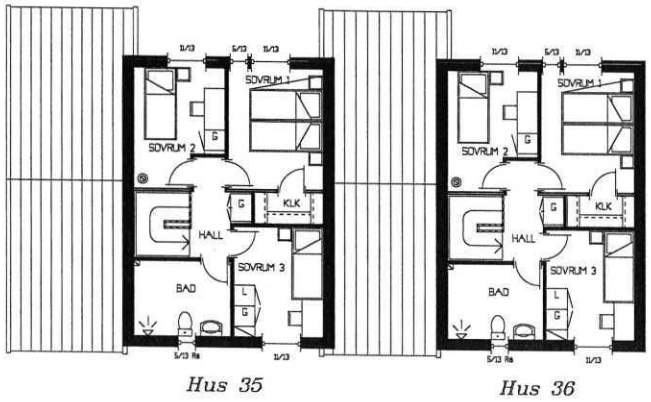
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42

Side 22 av 26



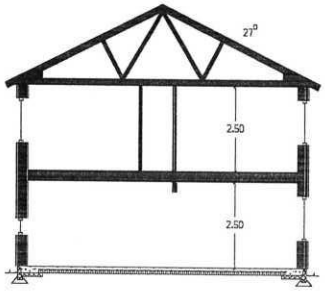
ENTREVÅNING

INV. AREA: 42.1 m² / HUS

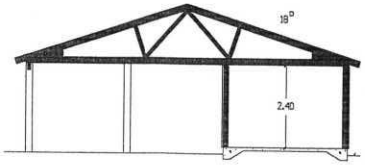


ÖVERVÅNING

INV. AREA: 42.1 m² / HUS



SEKTION (HUS)



SEKTION (CARPORT/FÖRRÅD)

SKALA 1:100

10 5 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Urtehagen

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Myresjöhus

574 85 VETLANDA
TEL 0383-960 00

MARIKLOPPA
NORGE

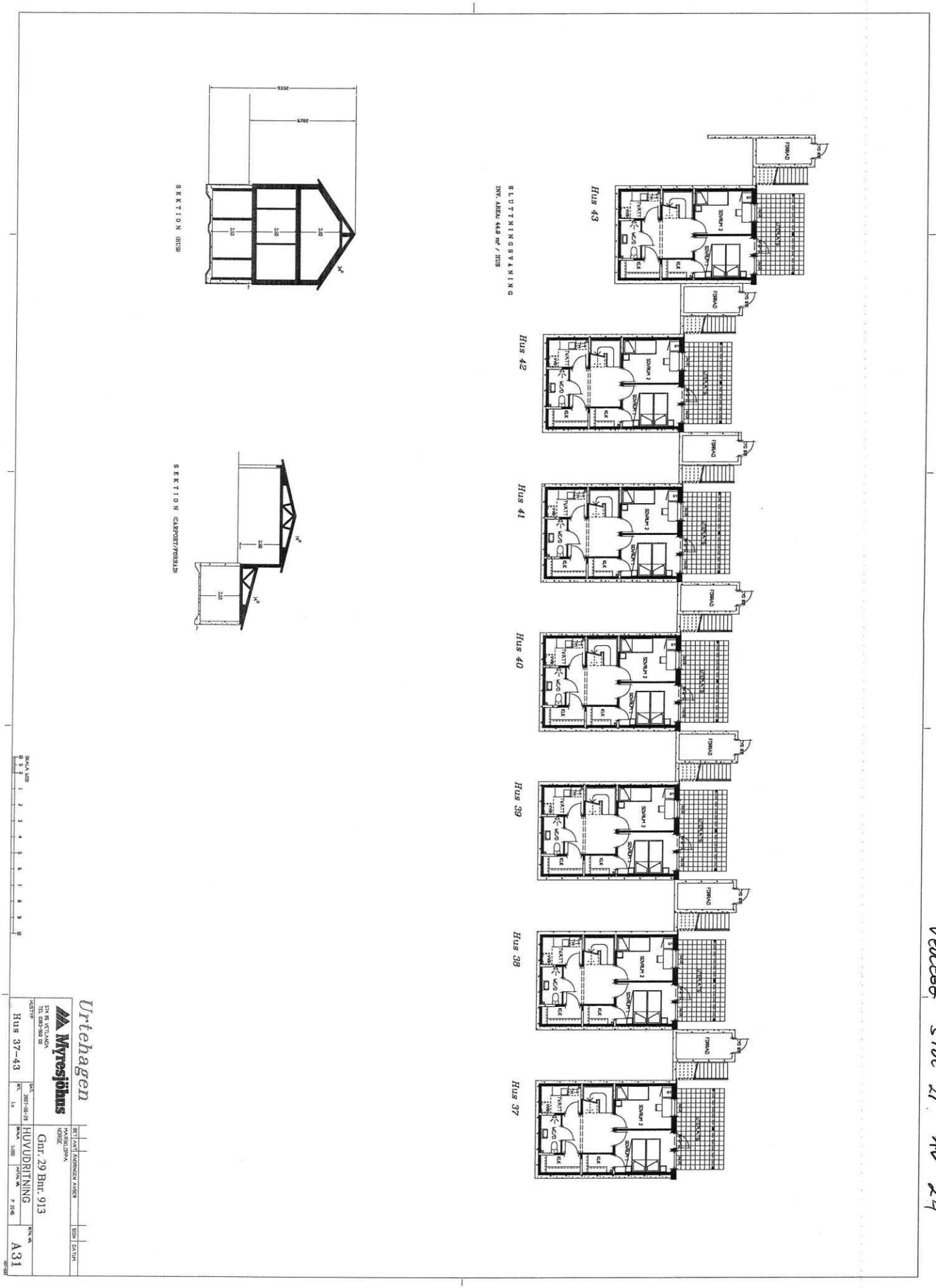
Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.		RITN. NR.
Typ D2 Hus 35-36	2008-06-09	HUVUDRITNING	A27
	RIT. Lo	SKALA 1:100	AVTAL NR. P2546

Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

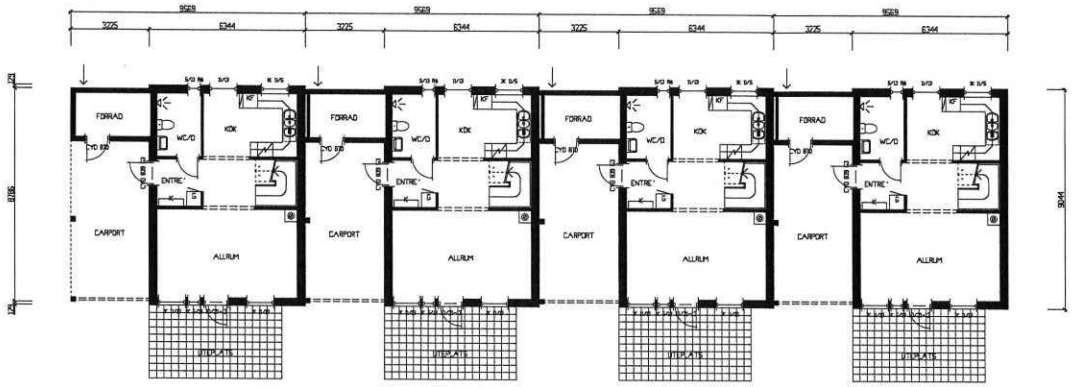


VEDLEGG SIDE 20 AV 24



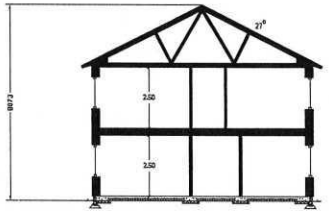
VEDLEGG SIDE 21 AV 24

Side 25 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/937622/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 12:42
Kartverket

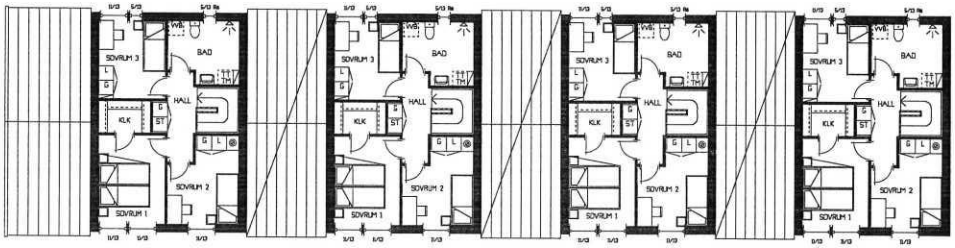


Hus 44 *Hus 45* *Hus 46* *Hus 47*

ENTREVÅNING
INV. AREA: 47.9 m² / HUS

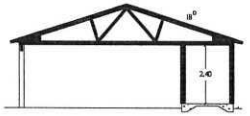


SEKTION (HUS)



Hus 44 *Hus 45* *Hus 46* *Hus 47*

ÖVERVÅNING
INV. AREA: 47.9 m² / HUS



SEKTION (CARPORT/FORRAD)

Urtehagen

Myresjöhus
ST 6 85 VETLANDA
TEL 0383-969 00

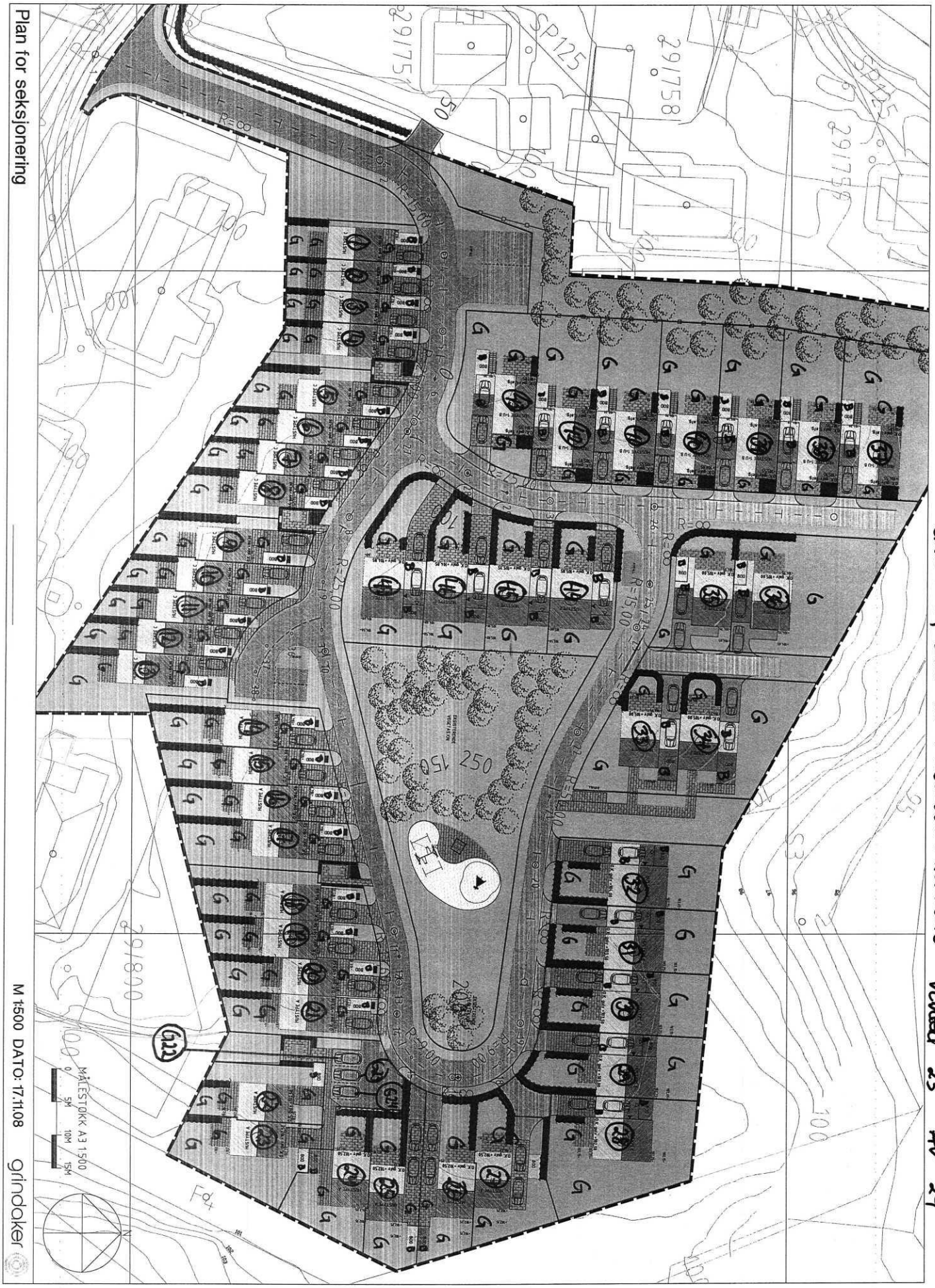
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARKLOPPA
NORGE

Gnr. 29 Bnr. 913

HUSTYP	DAT.	RITN. NR.
Hus 44-47	2007-05-29	A33
	RIT. Lo	SKALA 1:100 AVTAL NR. P 2545

HUVUDRITNING


GNR 29, BNR 913 I NESODDEN KOMMUNE VEDLEGG 23 AV 24
Plan for seksjonering
M 1:500 DATO: 17.11.08
grindaker
MÅLESTOKK A3 1:500
0 5M 10M 15M
SP125
29/758
29/175
29/800
250
150
FE1
N

Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I – Planbestemmelser 4

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

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle 9

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

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 12

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

Kapittel 4. Handel 19

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur 19

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

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner 24

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

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

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

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

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

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene 46

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

VEDLEGG III – Definisjoner 55

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal vise:

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

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan inngås avtale om:

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

Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

Krav til minste uteoppholdsareal gjelder for søknad om følgende tiltak:

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

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

Vei

Den til enhver tid gjeldende veinorm skal følges.

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

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

Støyskjerming

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

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

Nedgravde avfallsbeholdere

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

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettstasjoner

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

Parkering

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

Navigasjonsinnretninger

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

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

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

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

§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

Unntak i gul sone

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

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

Unntak i rød sone

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

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

Rekrasjonsområder

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

Flom

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

Naturlige flomveier skal ivaretas.

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

Stormflo

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

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

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

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

Ras, erosjon og skred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 4. Handel

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

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

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

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

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

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

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

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

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

Klimagassberegninger

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

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

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

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

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

Energiplan

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

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

a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

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

Miljøoppfølgingsplan

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for definisjonen av hule eiker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

Fremmede arter skal unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

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

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

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

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

Forhold til reguleringsplaner

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

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

Minimum 80 prosent av MUA skal være fellesareal.

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

Frikjøpsordning

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om sosiale boformer.

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

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

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

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

Bestemmelser for bestemte områder

Nesodden kirke

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

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

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

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

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

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 33-2. LNF - Areal for spredt boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

§ 34-1. Farled

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

§ 34-2 Friluftsområder

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

§ 34-3 Naturområder

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

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

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

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

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

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

Det tillates ingen tiltak etter pbl. 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 innenfor områdene. For underformål turdrag, naturområde og friområde gjelder i tillegg disse bestemmelsene:

§ 35-1 Grønnstruktur-turdrag

Områdene skal være åpne for allmennheten. Kun tiltak i form av tilrettelegging av turvei eller sti med stimerking og skilttavler kan tillates. Skilting kan pålegges med hjemmel i friluftsloven § 35.

§ 35-2 Grønnstruktur-naturområde

Området skal ha fri utvikling. Inngrep eller tiltak på eller i grunnen, utover skilting og vedlikehold av stier, tillates ikke.

§ 35-3 Grønnstruktur-friområde

Området kan opparbeides for lek, opphold og friluftsliv.

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om grønnstruktur.

§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til arealformålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse, kreves det regulering. Det stilles krav til reguleringsplan i alle områder for fremtidig idrettsanlegg.

På eksisterende idrettsanlegg som ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur, kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, c, e, f, i og j, uten detaljregulering. Tiltak som kan gjennomføres er vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, fasadeendringer, riving av tiltak, oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, plassering av skilt- og reklameinnretninger, og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

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

§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

H110_1 Sikring nedslagsfelt drikkevannsområde

Hensynssonen skal sikre rent drikkevann til nesoddens befolkning.

Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevannet. Dette gjelder spesielt tiltak som kan føre til erosjon og avrenning av forurensede masser eller tilførsel av næringsrikt jordsmonn til drikkevannet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, søppeldeponering, massedeponering og høstpløying er derfor ikke tillatt.

H350_1 Univar

Hensynssone skal ivareta sikkerhet «sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko». Hensynssonen kan fjernes dersom virksomheten eller andre tilsvarende virksomheter opphører.

H550 Bevaring kulturlandskap

Tiltak som forringer det helhetlige kulturlandskapet er ikke tillatt. Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturhistoriske og landskapsmessige verdier. Ved regulering kreves en helhetlig landskapsanalyse for området.

a. Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbilde.

b. Mellomlagring av masser, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde krever reguleringsplan før gjennomføring.
c. Ved søknad om tiltak på bygninger, inklusive tilbygg og påbygg, og på eksisterende bygg innenfor hensynssonen, må det vektlegges at endringer tilpasses landskapet rundt og eksisterende bebyggelse.
d. Søknader om tiltak som omfatter SEFRAK-registrerte bygg skal oversendes til antikvarisk myndighet.

Følgende områder skal bevares som kulturlandskap:

- Jordbrukslandskapet ved Røer/Løes
- Jordbrukslandskapet langs Agnorveien
- Jordbrukslandskapet langs Fundingrudveien

H560 Bevaring naturmiljø (Nesoddmarka)

Hensynssone H560_1 skal ivareta Nesoddmarka, for å sikre:

- tilgang til et større, sammenhengende friluftsområde for befolkningen
- tilstrekkelig store leveområder for arter
- områder med svært viktig biologisk mangfold
- økologiske tjenester som flomdemping og rent drikkevann

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 er ikke tillatt.

Unntak:

- Tiltak i landbruk i tråd med LNF, jf. kommuneplanens bestemmelser § 32-1.
- Stier, løyper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og bedrer naturmiljøet, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt eller rehabilitert.
- Offentlige infrastrukturanlegg som hovedveger, vann- og avløpssystemer, kraftledninger mv.
- Fasadeendring og innvendig bruksendring i eksisterende bygningsmasse.

H560_2 til 560_23 Bevaring naturmiljø

Disse hensynssonene skal ivareta områder med svært viktig naturmangfold i kommunen. Dette er en viktig oppfølging av kommunedelplan for klima og biomangfold (KOB).

Se retningslinjer for utfyllende informasjon om hensynssonene for bevaring naturmiljø.

H560_2: Lagveien

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «Rik sumpskog» som er sterkt truet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_3: Bratli

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurt-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog» og «rik rasmarkslindeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_4: Steinerskolen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurteikeskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog» og «rik sump- og kildeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_5: Ursvik

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_6: Bergerskog I

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «rik blandingskog i lavlandet» og «hule eiker». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_7: Bergerskog II

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_8: Berger

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «gammel lågurtgranskog», og «rik gransumpskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_9: Bergerbanen

Hensynssonen rundt Bergerbanen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er tiltak som tilrettelegger for idrett og friluftsliv, dersom dette ikke skader naturverdiene. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_10: Sandaker

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_11: Solberg

Hensynssonen skal ivareta naturtypen hagemark med flere gamle trær og rødlistede arter. Området har regional verdi. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_12: Sørby I

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak er vedlikehold av vei. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_13: Sørby II

Hensynssonen skal ivareta den rike edellauvskogen, med flere grove eiker. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_14: Nesodden kirke

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området, med bl.a. edellauvskog, naturbeitemark, gamle, grove eiker og et rikt fugleliv. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_15: Rud/Loftu

Hensynssonen skal ivareta det regionalt viktige biologiske mangfoldet i området. Det er flere viktige naturtyper innenfor avgrensningen. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_16: Ommen

Hensynssonen skal ivareta den regionalt viktige edellauvskogen i området, samt rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

560_17: Granerudstøa

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «semi-naturlig eng» og «lågurtalm-lind-hasselskog». Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_18: Buksedammen

Hensynssonen skal ivareta dammen som en viktig amfibielokalitet. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet ikke tar skade.

H560_19: Solbakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker», «lågurtfuruskog», «frisk lågurtedellauvskog», «rik svartorsumpskog», «gammel furuskog med liggende død ved», «lågurtalm-lind-hasselskog», «rik edellauvskog» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i borenomoral sone».

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_20 Ildjernet

Hensynssonen skal ivareta det nasjonalt viktige biologiske mangfoldet, med mange rødlistede arter. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Unntak gjelder riving og fasadeendringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke medfører skade på naturmiljøet.

H560_21 Ursvik

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_22 Blylaget

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_23 Tangen

Bløtbunnsområder er viktige naturtyper i strandsonen og ivaretas gjennom hensynssone bevaring naturmiljø.

H560_24 Skoklefallsletta

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtedellauvskog, «hagemark» og «frisk rik edellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i

terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_25 Nord for Storebakken

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtgranskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_26 Kavringstrand til Håkonkastet

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtalm-lind-hasselskog», «hule eiker», «lågurtedellauvskog», «lågurtfuruskog», «gammel furuskog med gamle trær», «gammel grandominert naturskog» «frisk lågurtedellauvskog», «rik blandingsskog i lavlandet» og «gammel granskog med liggende død ved» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_27 Hellviktangen

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «eng-aktig sterkt endret fastmark», «semi-naturlig eng» og «lågurtfuruskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_28 Vesleskauen

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «hule eiker» og «svartor-sumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_29 Fjordvangen brygge nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «frisk låurtedellauskog» og «hule eiker» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper,

DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_30 Sefjell

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «gammel lågurtospeskog», «gammel lågurtgranskog», «hule eiker» og «frisk lågurtedellauvskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_31 Vest for Rudstranda

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «gammel barskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_32 Jaer

Hensynssonen skal ivareta amfibiedam og etablert blomstereng/slåtteeng innenfor hensynssonens avgrensning. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_33 Fagerstrand strandsone

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» og naturtypen «semi-naturlig eng» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_34 Strandlia

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rik svartorsumpskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er

ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_35 Gjøfjell kirke

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «hule eiker» og «lågurteikeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_36 Agnorbekken/Labråtan

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «flomskogmark», «gammel granskog med liggende død ved», «lågurtfuruskog», og dammen som er plassert innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_37 Store Rud

Hensynssonen skal ivareta naturtypene «lågurtfuruskog», «hule eiker» og gammel lågurtospeskog» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_38 Ildjernet Vest

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «rikt strandberg» og den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_39 Perstelia vest

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og

vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_40 Storsteila nord

Hensynssonen skal ivareta naturtypen «svært tørkeutsatt sørlig kalkberg» nord på øya innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H560_41 Storsteila syd

Hensynssonen skal ivareta den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» innenfor hensynssonens avgrensning. Herunder både utvalgte naturtyper, DN13 og NiN naturtyper. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, herunder inngrep i terreng og vegetasjon, er ikke tillatt. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdet skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdet og dets økosystemfunksjoner ikke tar skade.

H570 - Bevaring kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg og det helhetlige bygningsmiljøet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

Historiske veifar skal søkes bevart bevares. Kommunen kan avslå tiltak som forringer veiens historiske kvaliteter.

Videre gjelder disse bestemmelsene i H570:

1. Kommunen kan avslå søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse
2. Nye tiltak på eiendommer skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
3. Påbygg tillates ikke. Tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbakeføring til opprinnelig eller historisk situasjon, på dokumentert

grunnlag. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger i området.

4. Nødvendig utskiftning og fornyelse av opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som f.eks. vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun skje når bygningsdelene ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig utskiftning og fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
5. Opprinnelig intern sti og veistruktur og eldre opparbeidet hage eller parkareal, inkludert verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal søkes bevart bevares.

H710 – Båndlegging

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke settes i gang tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre en ny regulering.

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen ligger over arealer som er vernet etter naturmangfoldloven og har en egen forskrift.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes til regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14.

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Hensynssonen angir også områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Unntak gjelder tiltak for samferdsel og offentlige formål. Innenfor område med felles planlegging med vedtatte reguleringsplaner, gjelder ikke hensynssone H810.

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Krav til universell utforming er lovfestet og betyr i denne sammenhengen at bygninger og utearealer skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle. Det innebærer blant annet å unngå fysiske barrierer som hindrer deltakelse og sosialt liv. Universell utforming skal også vektlegges ved oppgradering av etablerte boligområder i forbindelse med utskifting av ledningsnett, vedlikehold av trafikkområder etc.

a. Prinsippet om universell utforming bør ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Den til enhver tid gjeldende strategi for universell utforming i Nesodden kommunes skal legges til grunn i planarbeidet.
b. Universell utforming bør være et grunnleggende prinsipp i all planlegging. I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.
c. Utforming av bygg og utearealer bør ivareta forhold til personer med nedsatt funksjonsevne, herunder bevegelse, orientering og miljø, slik at de bygde omgivelsene kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig, både ute og inne, uten behov for spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
d. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
e. Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og heiser fra parkeringsanlegg bør være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
f. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001, eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn.

Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder og tettstedsnære naturområder.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdommens kommunestyre, skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)

Beplantning bør være bie- og humlevennlige planter og gjerne bær- og fruktplanter. For bestemmelser om terreng og vegetasjon se § 19 og 21.

Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element, herunder bruk av grønne tak, naturlig vegetasjon, dammer og vannspeil. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne.

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

Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

Hovedregelen er at masser skal forbli innenfor tiltaksarealet/prosjektområdet så langt det er mulig. Tiltakshaver må på etterspørsel fra kommunen kunne dokumentere at man har vurdert mulighetene for å oppnå massebalanse innenfor tiltaksarealet/prosjektet.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter).

Hvis masser med fremmede skadelige arter skal mellomlagres eller flyttes, må det gjøres en risikovurdering med tanke på spredning, og om det eventuelt må gjøres tiltak for å hindre slik spredning. Dersom det i et prosjekt likevel oppstår utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Håndtering av overskuddsmasser, der stedegen håndtering (massebalanse) ikke er mulig

Dersom massebalanse ikke er mulig, skal all deponering eller mellomlagring kun skje på arealer godkjent for formålet, og være hjemlet i lov. Områder med høye naturverdier eller viktige økosystemfunksjoner kan ikke godkjennes for deponering eller mellomlagring.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter). Dersom det i et prosjekt likevel oppstår

utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. All håndtering av overskuddsmasser, i alle typer prosjekter, skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

For mindre mottak av masser kan det gis dispensasjon fra kommuneplanen etter søknadsbehandling (jf. plan- og bygningsloven kapittel 19). Dispensasjon bør kun brukes unntaksvis, for eksempel dersom behovet er akutt, det vil ta for lang tid å få regulert området og området er egnet til formålet og har liten grad av konflikt med andre hensyn og interesser. Det kan ikke gis dispensasjon for større tiltak, jf. plankravet som ligger i plan- og bygningsloven § 12-1 uavhengig av kommuneplanens bestemmelser, med mindre det foreligger særlige grunner.

Deponering av forurensede masser

Deponering av masser skal alltid være siste utvei, og kun utføres dersom andre alternativer er vurdert.

Deponering og mellomlagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet og i tråd med gjeldende lover

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag.

Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

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

Ved transport av organiske masser inn eller ut fra området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av fremmede arter.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder. Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg,

bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

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

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

Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

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

Fra forskriften: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog.»

Bevaring av eiker innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon skal det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget. Det forutsettes at nye bekkeløp dimensjoneres til å ta unna flomvann. Gjenåpning av bekkelukkinger skal ikke øke flomfaren for omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt

dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20. Oppdatert datasett med Kulturminner, som kan lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak nær kjente kulturminner skal oversendes fylkeskommunen, samt alle tiltak i uregulerte områder. For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner skal alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner legges fram for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom kulturminnemyndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, ansees dette som avklart. Tiltak innenfor alle reguleringsplaner eldre enn 2005 må oversendes fylkeskommunen for vurdering av kulturminnehensyn, både for kjente kulturminner og en vurdering av behov for arkeologiske registreringer for å påvise hittil ukjente kulturminner. Eksempler på tiltak som skal oversendes er tilbygg på eksisterende boliger, utbedring/anleggelse av veier og turløyper, eller etablering av parkeringsplasser, renseanlegg, verandaer, plattinger, skjul, drivhus o.l. eller søknader om å dele og selge eiendom.

Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.

Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretning og tjenesteyting. De er underlagt krav om felles planlegging og innenfra- ut prinsippet.

Levende sentrum

- Det skal tas hensyn til solforhold, for å gi attraktive bo- og uteområder.
- Byrom (plasser, allmenninger, gater og parker) som er tilstøtende et planområde skal særskilt vurderes i reguleringsarbeidet for å ivareta helheten i sentrumsområdet.
- Det gis anledning til å møblere i gågater, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet.
- Sentrumsområder skal tilstrebes å være bilfrie og tilrettelegge for trygge gang- og sykkelforhold.
- Bebyggelsen skal utformes slike at det oppnås variasjon. Lange fasadeløp skal brytes gjennom fasadesprang, relieffvirkning, bruk av ulike materialer o.l..

Vertikal variasjon i fasader kan være ønskelig for å bryte opp høyde og volum på bygninger.

- Uteservering og annen privat aktivitet i sentrum skal tilpasses sentrums funksjon og allmennhetens tilgjengelighet, og krever særskilt tillatelse.
- Inngjerding av uteservering bør unngås.

Estetikk og utforming

- Bestemmelser i den enkelte reguleringsplan skal definere maksimale høyder, % BRA og % BYA innenfor ulike sentrumsområder
- Ved alle byggeprosjekter skal det beskrives hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og tilstøtende byrom.

Skilt og reklameinnretninger

- Skilt- og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske hensyn, både i seg selv, og i forhold til omgivelsene.
- Frittstående reklame tillates ikke dersom denne ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- Skilt og reklame i form av lyskasser, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt.
- Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering av skilt og reklame slik at denne ikke vil være til hinder for ferdsel.
- Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad og godkjennes av kommunen.
- Kommunen kan innenfor hele sentrumsområde kreve utarbeidet skilt- og reklameplaner for enkelte eiendommer.

Parkering

- Det oppfordres til etablering av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring. Ved planlegging av dette, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn parkeringsnormen for bolig og næring samlet tilsier.
- Parkeringsanlegg skal vurderes lagt under bakken.
- Utforming og plassering av parkeringsanlegg, herunder også sykkelparkering, måikke hindre fremkommeligheten i offentlige rom.

Vegetasjon

- Eksisterende trær bør bevares i så stor utstrekning som mulig.
- Etablering av vegetasjon på åpne plasser skal vurderes. Dette for å øke trivsel og redusere potensial for oversvømmelser.

- Det skal fortrinnsvis benytte arter som ikke er allergifremkallende.

Verneverdig bebyggelse og kulturmiljøer

- Alle bygninger som er SEFRAK-registrert skal som hovedregel bevares.
- Ved behov for vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjoner skal bevares.
- Bevaringsverdige bygningsmiljøer kan sette begrensninger for nye tiltak.
- Ved søknad som berører en bygning eller et bygningsmiljø med bevaringsverdi skal det vurderes om det skal kreves dokumentert med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto.
- Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense utbygging i resten av kommunen. 80 % av den samlede boligveksten skal tas på Tangenåsen og Fagerstrand. Grendene skal samlet sett kun ha en vedlikeholdsvekst på 20 %. Utbygging i enkeltgrendene må derfor ses i sammenheng med hverandre.
- Kommunen skal styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre.
- Senterområdene skal gis en variert funksjonssammensetning. Ved lokalisering av kommunale tjenester skal man være bevisst en slik sentrumsstruktur, og vurdere om dette er mulig å etablere i senterområdene.
- Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Nesoddens særpreg med grønne landskaper skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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

Sosiale boformer

Å legge til rette for sosiale boformer bygger opp under kommunens mål om å føre en inkluderende og bærekraftig arealpolitikk, strategien aldersvennlig stedsutvikling og universell utforming og den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet». Sosiale boformer er boliger som har større grad av deling og nabofellesskap enn vanlige boliger. Dette vil bidra til variasjon og mangfold i boligbyggingen på Nesodden, redusere ensomhet, gi økt trygghet og i stor grad bidra til bærekraftsmålene gjennom delingsøkonomi grunnet fellesskapsløsninger og integrering.

Bestemmelser til avgrensede områder i arealplankartet

Disse bestemmelsene gjelder bare for spesifikke områder i kommunen. De ulike bestemmelsene er tilegnet hver sin bokstav, og hvert område bestemmelsen gjelder for, er tilegnet et siffer. Dette gjør det mulig å finne ut hvilken bestemmelse som gjelder for et gitt område i kartet. For en oversikt over hvor i kommunen disse områdene ligger, se vedlegget «Revidering av §30 – illustrasjonskart».

Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet. Arealintensiv virksomhet (a og b-lokalitet), herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning, innenfor vekstområder. Arealkrevende varehandel (c-lokalitet), for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, skal lokaliseres der det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

A-lokalitet er sentrumsområde med høy intensitet av ansatte og besøkende og hvor tilgang til lokalitetene med bil er sekundær. Forbildet for en slik lokalitet er kontorer med mange ansatte og/eller besøkende med lav bilavhengighet. A-lokasjon er arbeidsplassintensive virksomheter med god lokal tilgjengelighet og streng parkeringsnorm og høy boligdekning med god tilgjengelighet for gående og syklende.

B-lokalitet har høy intensitet av besøkende og ansatte, godt tilgjengelig med offentlig transport og med rimelig tilgang med bil.

C-lokalitet har optimal tilgjengelighet med bil og ingen krav til offentlig transport og er arealkrevende næring tilegnet transport- og industrivirksomhet.

Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8)

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonene H560_2 til H560_23 er lagt over naturtyper som er kartlagt som «svært viktig» og «viktig». Lokalt viktige naturtyper forutsettes forsvarlig håndtert i reguleringsplaner og byggesaker, jf. Naturmangfoldloven. Vurderingen av hvor viktig en naturtype er avhenger blant annet av hvor stor artsrikdom området har og hvor sjeldne artene som lever der er.

Det legges ikke begrensninger på normal skjøtsel av vegetasjonen eller normal landbruksdrift, med mindre annet lovverk legger føringer for dette. I områder med eik og i

andre verdifulle skogsområder, bør stokker og greiner (død ved) bli liggende og området få utvikles fritt. Store eiketrær kan med fordel fristilles, altså at kratt mm rundt fjernes for å få gode lysforhold. Tiltak må ikke gjøres innenfor «dryppsonen», hhv. radiusen til trekronen, da det vil skade røttene. Fjerning av fremmede arter fra området vil være svært positivt.

VEDLEGG III – Definisjoner

Bileilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Blokkbebyggelse er betegnelse på bygninger som er høyere enn 2 etasjer og med 4 enheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus unntatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på en boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter og vertikale naboskiller.

Blågrønn struktur er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

Boligbygning defineres av Standard for bygninger / Matrikkelen punkt 1: Bolig.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Byggeområder er områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Enebolig er en frittliggende bolig uten felles naboskiller som er beregnet på én husstand.

Friluftsområde er naturpregede områder, i eller utenfor bebygde områder, som er tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter.

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

Frittliggende blokkbebyggelse kan være punkthus, stjerneblokk eller skiveblokk. Lameller er skiveblokker plassert tilnærmet parallelt. Punkthus og stjerneblokk har en sentral adkomstkjerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerner.

Generasjonsbolig/generasjonsleilighet er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven og skal forstås som en bolig for to generasjoner i samme familie.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet er næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.

Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Hybelleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Høyhus er en frittliggende blokk på 12 etasjer eller mer.

Høyblokk er en bygning med 4 eller flere enheter og flere enn 4 etasjer. Sammenhengende blokkbebyggelse er bygårder/leiegårder som ofte er en del av kvartaler eller karreer i en bystruktur.

Intensive grønne tak (takhager) skal tåle menneskelig opphold og ferdsel. Intensive grønne tak kan ha varierende jorddybde tilpasset ulike stauder, busker og trær som taket beplantes med.

Kjedehus er to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg, ofte garasje eller bod.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med etasjehøyde ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter anses ikke som konsentrert småhusbebyggelse.

Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter, inntil 4 etasjer. Korsdelte firemannsboliger med felles adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

Naturtyper er en ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der. Det kan også være spesielle naturforekomster, som dammer, åkerholmer eller lignende, samt spesielle typer geologiske forekomster.

Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke med vertikalt skille, skillevegg mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Småhus er boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger.
Eneboliger i rekke/kjede regnes som småhus.

Selvstendig boenhet er der leilighet er en egen boenhet.

Prioriterte arter er arter med et særskilt vern etter naturmangfoldloven.

Påbygg er utvidelse av en bygning i høyden, for eksempel ved bygging av en ekstra etasje.

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet eller bruksenhet som har egen separat inngang, kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige tilleggsrom og som er fysisk adskilt fra hovedboligen/annen boenhet. Sekundærleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Sjøområder er friluftsområde i sjø, enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel.

Statlig sikret friluftsområde er friluftslivsområder som kommunene og staten i samarbeid har sikret for allmennhetens friluftsliv.

Tetthetsfaktor defineres som forholdet mellom antall boliger og områdets totale areal.

Terrasseblokk er en terrassert boligblokk hvor etasjene er avtrappet slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket av leiligheten under.

Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng der bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plannivå har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tilbygg er utvidelse av en bygning sin grunnflate, for eksempel i form av en vinterhage.

Treleddsstrategien er en strategi som Norge har innført for overvannshåndtering. Ulike tiltak skal:

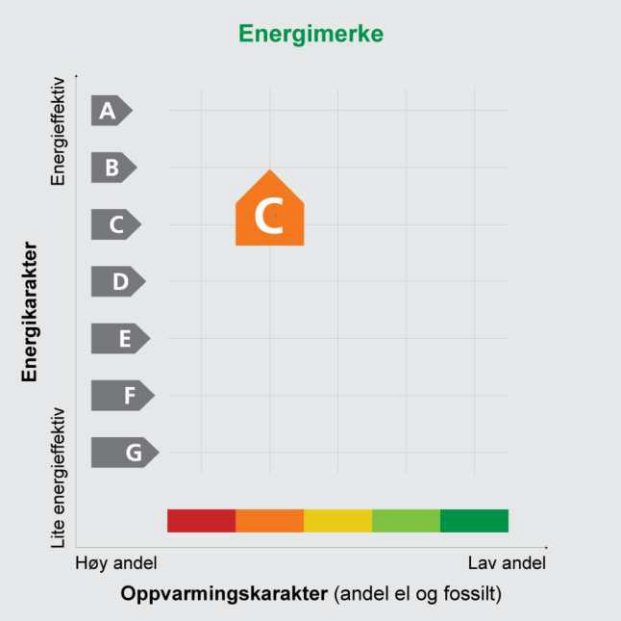
1. redusere og forsinke avrenning gjennom infiltrasjon til grunnen
2. forsinke avrenning gjennom fordrøyning
3. sikre trygg avledning til nærmeste bekk eller vann

Vedlikeholdsvekst er den boligbyggingen og rehabiliteringen som skal skje utenfor prioriterte vekstområder for å sikre gode og stabile bomiljø.

Vekstgrense er en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense.

ENERGIATTEST

Adresse	Marikloppa 46B
Postnr	1458
Sted	Fjellstrand
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	913
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1442236
Dato	22.09.2022



Innmeldt av	annette smith

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marikloppa 46B
Postnr/Sted: 1458 Fjellstrand
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.09.2022 11:19:24
Energimerkenummer: A2022-1442236
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: annette smith

Gnr: 29
Bnr: 913
Seksjonsnr: 35
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Marikloppa 46B

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	5 min 3.7 km
Nesodden videregående skole 750 elever	12 min 8.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	18 min 16.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellstrand Omsorgsboliger - Nesod...	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellstrand skole Linje 570	6 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	27 min 25.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år... 22 barn	6 min 0.5 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	8 min
Kiwi Kirkekrysset	6 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	12 min
Apotek 1 Nesodden	10 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Fjellstrand skole	5 min
Nyborgjordet ballbane	9 min
Energihuset Treningssenter	7 min
Orange Studio	11 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge



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

Marikloppa 46B

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	5 min 3.7 km
Nesodden videregående skole 750 elever	12 min 8.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	18 min 16.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellstrand Omsorgsboliger - Nesodd...	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellstrand skole Linje 570	6 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	27 min 25.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

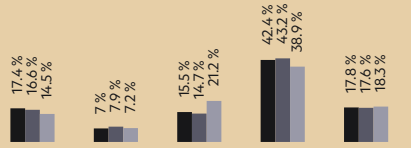
BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	8 min
Kiwi Kirkekrysset	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstrand	1 563	650
Nesodden kommune	19 939	8 416
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge

SPORT

Fjellstrand skole	5 min
Nyborgjordet ballbane	9 min
Energihuset Treningssenter	7 min
Orange Studio	11 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

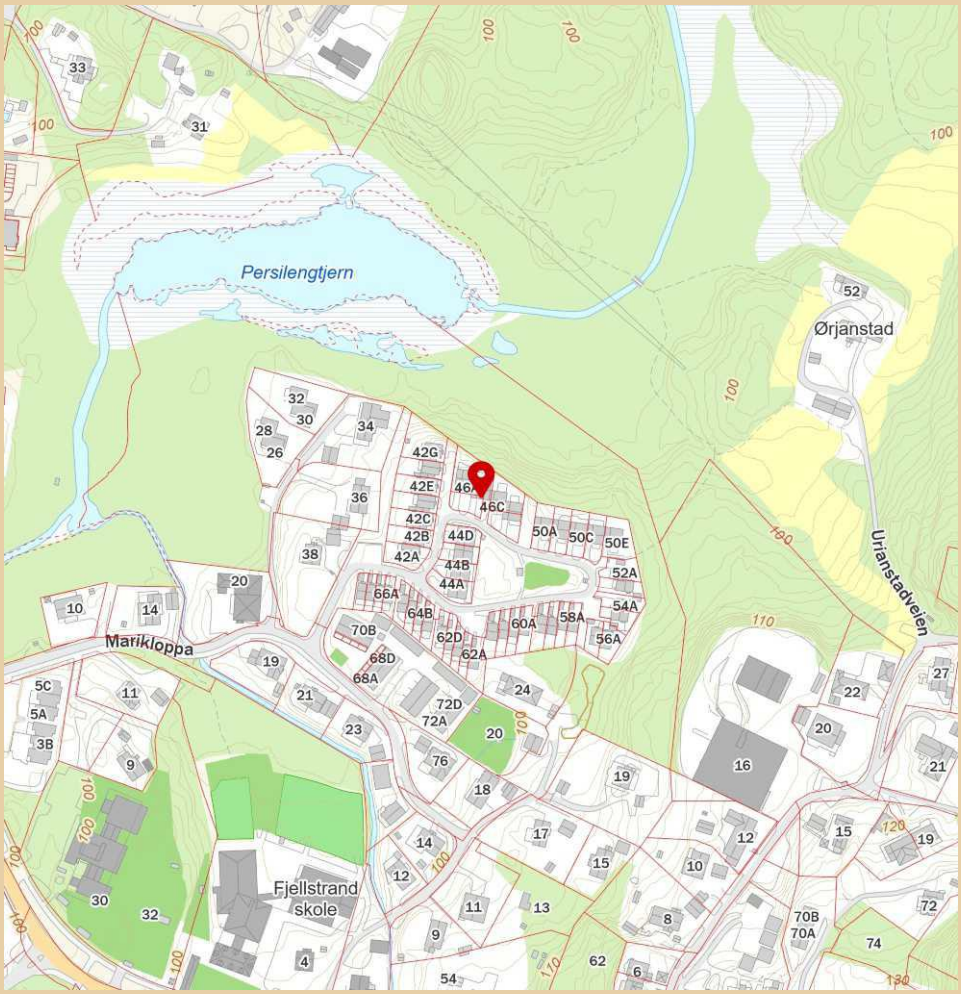
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100



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

Marikloppa 46B

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	5 min 3.7 km
Nesodden videregående skole 750 elever	12 min 8.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	18 min 16.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellstrand Omsorgsboliger - Nesod	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellstrand skole Linje 570	6 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	27 min 25.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år... 22 barn	6 min 0.5 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	8 min
Kiwi Kirkekrysset	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	12 min
Apotek 1 Nesodden	10 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Fjellstrand skole	5 min
Nyborgjordet ballbane	9 min
Energihuset Treningssenter	7 min
Orange Studio	11 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge



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

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:
Marikloppa 46 B, 1458 Fjellstrand
Gnr. 29, Bnr. 913, Snr. 35, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260481

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
