



PRIVATMEGLEREN
PARK

LILJEVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

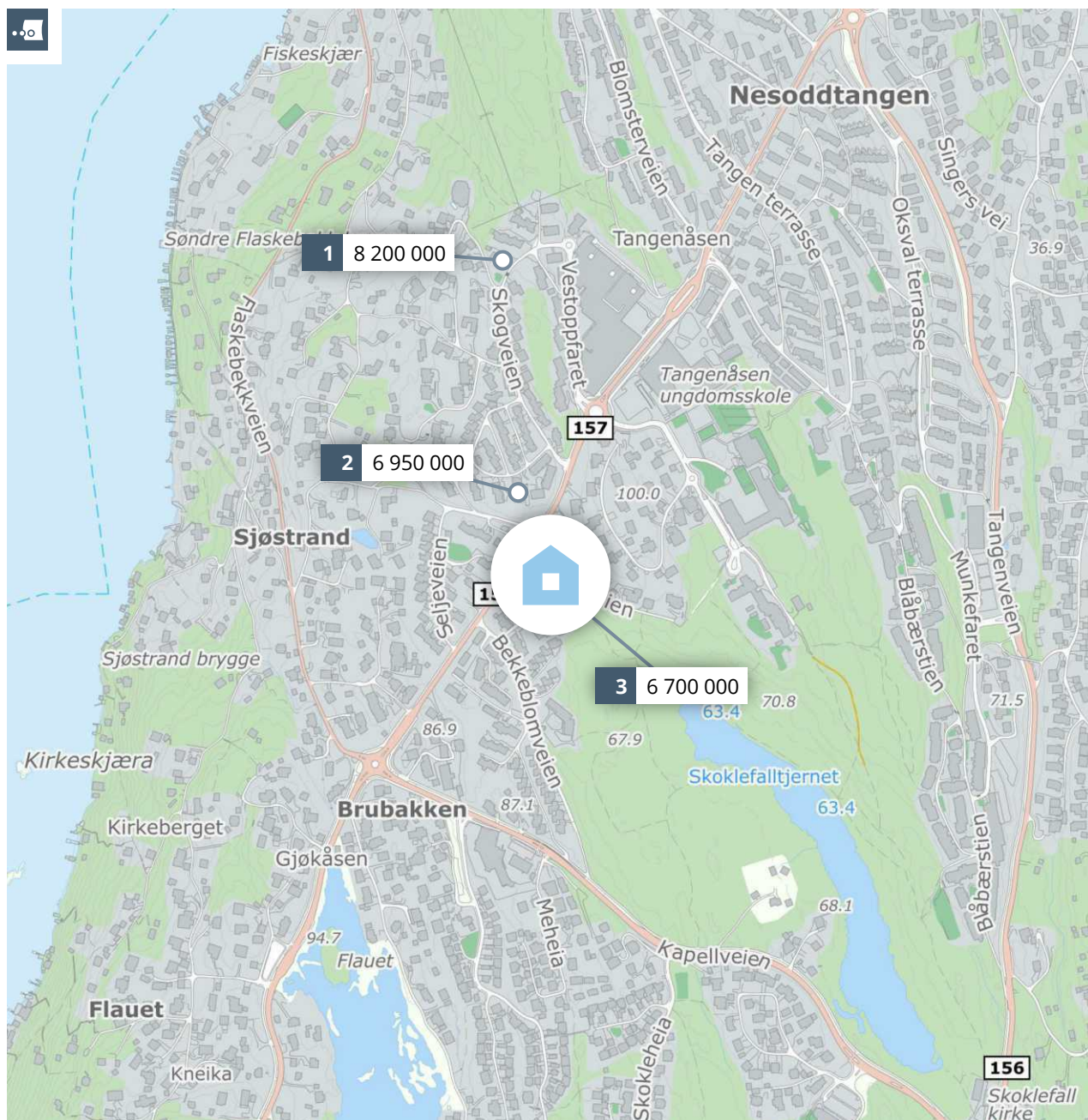
Huseierforening/vel

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

LILJEVEIEN 4



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 08.10.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Liljeveien 4, 1452 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
1965

GNR 4 BNR 470 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212
NESODDEN GRUNNKRETS SKOGEN

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	58 475
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	21 m²	- m²	59 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogveien 8 B 121 m² 1964 139 m² 4 sov	20.04.2026	7 950 000	8 200 000	0	8 200 000	67 769
2 Furuveien 5 C 120 m² 1964 138 m² 3 sov	08.01.2026	6 990 000	6 950 000	0	6 950 000	57 917
3 Lyngveien 29 109 m² 1962 132 m² 3 sov	20.03.2026	6 950 000	6 700 000	0	6 700 000	61 468

Innholdsrikt kjedehus fra 1965 med attraktiv beliggenhet på Skogen på Nesoddtangen. Boligen har 118 m² BRA-i fordelt over tre etasjer, med tre soverom, gode oppholdsarealer og to hyggelige uteplasser på henholdsvis ca. 40 og 19 m². Eiendommen har egen garasje på 21 m² BRA-e og gangavstand til Tangen Senter, skoler og servicetilbud. Boligen har en eldre standard med enkelte oppgraderinger. Ved verdivurderingen er det tatt hensyn til boligens alder, tekniske tilstand og at den innredede kjelleren ikke er godkjent for varig opphold. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

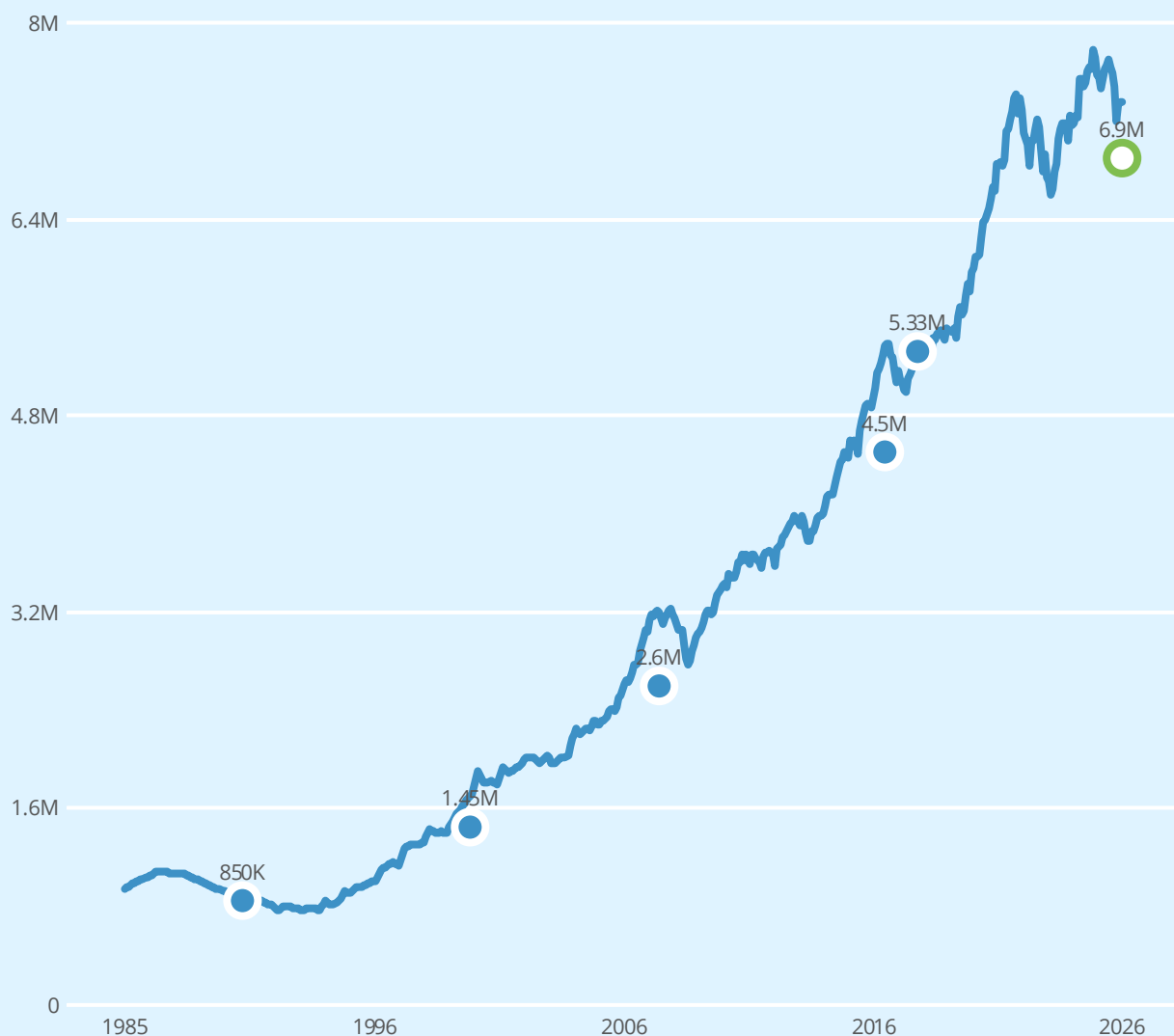
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
13.05.2018	23.05.2018	11.06.2018	4 700 000	5 325 000	0	5 325 000	
15.12.2016	17.01.2017	04.04.2017	4 600 000	4 500 000	0	4 500 000	
29.08.2007	01.10.2007	02.11.2007	2 490 000	2 600 000	0	2 600 000	
26.01.2000		26.01.2000	-	1 450 000	-	1 450 000	
14.09.1990		14.09.1990	-	850 000	-	850 000	
24.09.1986		24.09.1986	-	259 791	-	259 791	1

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



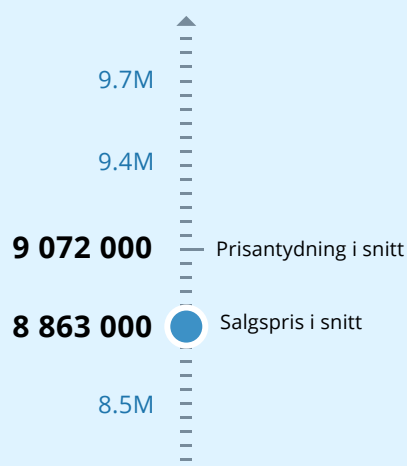
Eneboliger til salgs i 1452 NESODDTANGEN nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

94
dager

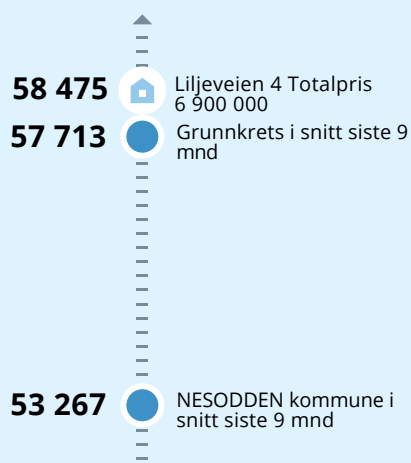
Eneboliger solgt i 1452 NESODDTANGEN siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Liljeveien 4 , 1452 NESODDTANGEN

 NESODDEN kommune

 gnr. 4, bnr. 470

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 18.09.2026

Rapportdato: 08.10.2026

Oppdragsnr.: 22769-1044

Referansenummer: HF1690

Foretak: BEA EIENDOMSUTVIKLING AS

Takstingenør: Harald Brobakk



 NITO

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



Rapportansvarlig

Harald Brobakk

Harald.Brobakk@BEAeiendom.no

451 03 391

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus fra 1965 over kjeller, første etasje og andre etasje, med tilhørende garasje. Boligen har tre soverom, stue, kjøkken, bad i andre etasje, vaskerom i kjeller og innredede rom i kjeller.

Boligen har varierende alder og standard. Gulvflater består hovedsakelig av parkett i første etasje og laminat i andre etasje og kjeller. Vegger består hovedsakelig av trepanel og tapet. Eier opplyser at innvendige overflater er malt i 2018.

Kjøkkenet ligger i første etasje og har IKEA-innredning fra 2011 med glatte fronter og benkeplate av lakkert treverk. Boligen har bad i andre etasje fra 2008 og vaskerom i kjeller som antas å være fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommene.

Boligen har naturlig ventilasjon, varmepumpe i stue, vedovn med murt pipe og varmtvannsbereder på vaskerom. Utvendig har boligen liggende bordkledning, takteking av takstein, terrasse/platting på terreng og garasje.

Kjedehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasaden har liggende bordkledning. Eier opplyser at kledningen er malt i 2019.

Boligen har hovedsakelig toppsvingvinduer med 3-lags isolerglass merket 1984. Balkongdør har isolerglass fra 1979, og ytterdør antas å være fra byggeåret.

Taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er av lakkert metall, vindskier er av treverk og skorstein er av teglstein. Takkonstruksjonen er saltak med sperrekonstruksjon i tre, synlig undertak av over- og underliggende bord og ventilt kaldloft med tilkomst via luke.

Eiendommen har terrasse/platting på terreng mot nord med adkomst fra entré, og platting på terreng mot sør med adkomst fra stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvflater består av forskjellige overflater. Første etasje fremstår som parkett, mens andre etasje og kjeller fremstår som laminat av forskjellig utførelse. Vegger består hovedsakelig av trepanel i første etasje. I andre etasje består vegger av trepanel og tapet.

Etaseskiller antas ut fra bygningstype å være av trebjelkelag i første og andre etasje, med betong støpt på grunn i kjeller.

Boligen har vedovn i stue fra 2011 med murt pipe. Det foreligger opplysninger om tilsyn fra brannvesenet i 2023 uten avvik. Boligen har innvendig tretrapp mellom kjeller og andre etasje, og innvendige dører består hovedsakelig av slette hvitmalt dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i 2. etasje og vaskerom i kjeller.

Badet i 2. etasje er opplyst fra 2008. Badet har flislagte vegger, malte himlingsplater med spotter, flislagt gulv med elektrisk varme, innredning med nedfelt servant, vegghengt skap, speilskap, dusjkabinett og badekar. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og tidligere salgsoppgave viser at badet er bygget i egenregi.

Vaskerommet i kjeller antas å være fra byggeåret. Rommet har vegger av murt og malt leca, flis og tapet, himling av trepanel og flislagt gulv med elektrisk varme. Vaskerommet har toalett, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ligger i 1. etasje. Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er fra IKEA og fra 2011. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate av lakkert treverk.

Kjøkkenet har kjølfrys, vask, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenet har ventilator over kokesone med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør fra byggeåret. Synlige rør er kontrollert på bad og kjøkken, og stoppekran er plassert i kjeller. Innvendige avløpsrør antas å være soilrør fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i fasaden og naturlig avtrekk fra kjøkken og våtrom. Boligen har varmepumpe plassert i stue. Eier opplyser at varmepumpen er fra 2020, og at siste service ble utført i 2025.

På vaskerommet er det montert ca. 200 liters Høiax varmtvannsbereder. Boligen har automatsikringer og åpent elektrisk anlegg. Forrige tilsyn er fra 1. juni 2023, og eier viser til dokumentasjon på at avvik fra kontrollen er utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan eller når dreneringen er lagt. Vurderingen av drenering er derfor basert på alder, og det legges til grunn at dreneringen ble etablert ved byggeåret.

NVEs aktsomhetskart er kontrollert. Adresspunktet er ikke vist innenfor aktsomhetsområde for flom, kvikkleireskred, jord- og flomskred, snøskred eller steinsprang. Kartene er aktsomhetskart på oversiktsnivå og erstatter ikke nærmere faglig vurdering av lokale grunn- eller flomforhold.

Kommunale opplysninger viser at eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp. Vann- og avløpsledninger er av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegninger stemmer med dagens bruk i første og andre etasje.

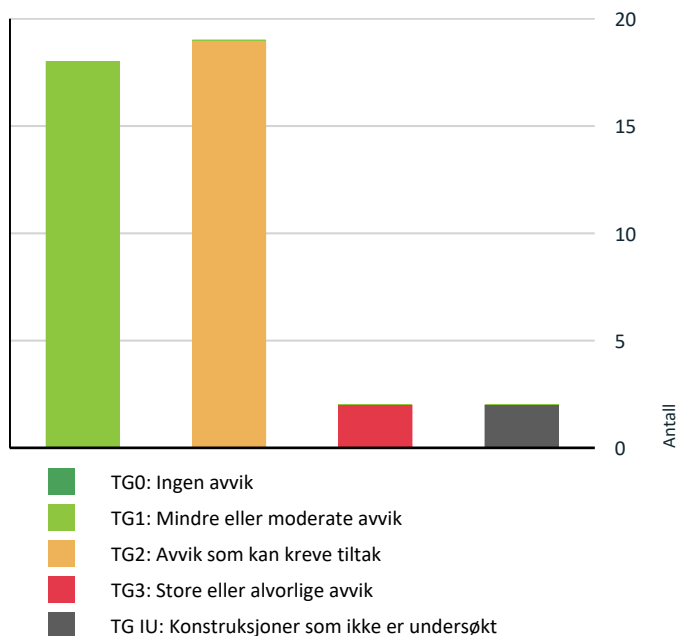
Kjeller har ekstra bod og vaskerom som ikke er med på tegning. Kjelleren er innredet, men ikke godkjent for varig opphold.

Garasje

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

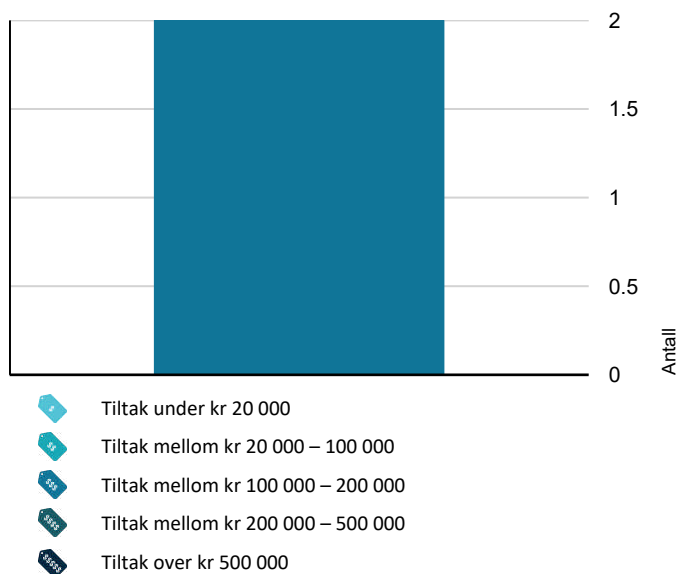
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1965

Kommentar

I henhold til tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har varierende alder og bruksslitasje.

Vedlikehold

Løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fremstår som teglstein eller betongstein.

Undertak er skjult og vurderes derfor ut fra alder, tilgjengelig dokumentasjon og synlige indikatorer.

Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er mose på taktekingen.
- Grunnet alder har taket usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mose holder på fuktighet som kan redusere takets levetid. Det anbefales rens og kontroll av taktekingen.
- Høy alder gir økt risiko for lekkasje. Det anbefales å planlegge oppgradering.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av lakkert metall.

Vindski er av treverk.

Skorstein er av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Takrenna fremstår tæret, med avflassing i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tæring kan gi videre nedbrytning og redusert levetid. Det anbefales å skifte takrenne.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon i tre.

Fra loft er det synlig undertak av over- og underliggende bord.

Det er ventilert kaldloft med tilkomst via luke i taket.

Vurdering av avvik:

- I forbindelse med gjennomføring er det er hull ved en gjennomføring i undertaket.
- Det er tørkeflekker i undertak rundt gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Hull ved gjennomføring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, spesielt ved sterk vind. Det anbefales tetting av gjennomføringen.
- Tørkeflekker kan indikere tidligere eller mulig fuktinntrengning. Det anbefales nærmere kontroll av gjennomføringene.



Tilstandsrapport



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasaden har liggende bordkledning. Eier opplyser om at kledningen er malt i 2019.

Konstruksjonen er lukket. Oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater er vurdert.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig toppsvingvinduer med 3-lags isolerglass merket med 1984.

Minst halvparten av de åpningsbare vinduene er testet for åpne- og lukkefunksjon. Avvik på vinduer som ikke ble kontrollert kan derfor forekomme. Det er sett etter punkterte glass ut fra vær- og lysforhold på befaringsdagen, og det tas forbehold om at avvik kan finnes uten å ha vært synlige på befaringstidspunktet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

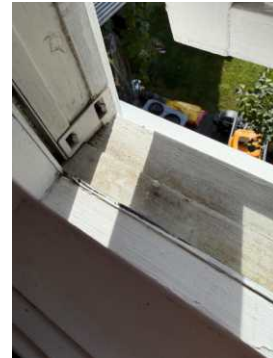
Vurdering av avvik:

- Vinduskarm på bad har avflassing i overflatebehandlingen.
- Windu på hovedsoverom mot nord har redusert åpne- og lukkefunksjon.
- Vinduene er over 35 år og har dermed usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skadet overflatebehandling kan gi økt risiko for videre slitasje. Det anbefales å planlegge utskifting.
- Det gir redusert brukbarhet. Det anbefales justering eller utskifting.

- Eldre vinduer kan punktere eller miste tetthet. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har tofløyet balkongdør med isolerglass fra 1979.

Ytterdør har glassfelt og antas å være fra byggeåret.

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

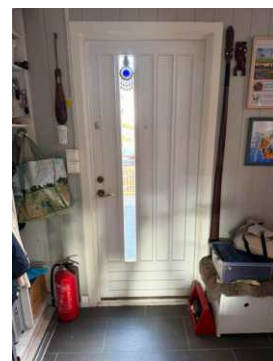
Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Isolerglass i balkongdør og ytterdør har usikker fremtidig funksjon grunnet alder. Balkongdør er fra 1979, og ytterdør antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Alder gir økt risiko for punktering og redusert tetthet. Det anbefales å planlegge utskifting av begge dørene.



Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng mot nord med adkomst fra entré. Terrassen er ca. 40 m² og har overflate med terrassebord i treverk. Eier opplyser om at plattingen er fra 2017.

Platting på terreng mot sør med adkomst fra stue. Plattingen har tak over deler av arealet. Plattingen er ca. 19 m² og har overflate med terrassebord i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av forskjellige overflater. Første etasje fremstår som parkett, mens andre etasje og kjeller fremstår som laminat av forskjellig utførelse.

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje sett mot alder. Det anbefales modernisering etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger består hovedsakelig av trepanel i første etasje. I andre etasje består vegger av trepanel og tapet.

Eier opplyser at overflater er malt i 2018.

Vegger og himlinger fremstår med normal bruksslitasje sett mot alder. Det anbefales modernisering etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Ut fra bygningstype antas det at etasjeskiller er av trebjelkelag i første etasje og andre etasje med betong støpt på grunn i kjeller.

Høydeforskjell ved stikkprøve er målt til maks 11 mm.

Høydeforskjell opp til 15 mm anses ikke som avvik.

Radon

Beskrivelse

I henhold til NGU sitt radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Radonkartet er en områdevurdering og erstatter ikke en spesifikk måling i den aktuelle boligen.

Det foreligger opplysninger fra tidligere salgsdokumentasjon om at det ble utført radonmåling i 2016, der resultatet er oppgitt til +/- 100 Bq/m³. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at det gjøres radontiltak dersom nivået måles til over 100 Bq/m³, mens den maksimale grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

DSA anbefaler ny måling hvert 5. til 10. år. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er et lovpålagt krav om radonmåling i boliger man eier og bor i selv. Siden det nå har gått ca. 10 år siden forrige måling, og forhold i grunnen eller bygget kan endre seg over tid, anbefales ny kontrollmåling i kommende fyringssesong (oktober–april).

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har vedovn i stue fra 2011 med murt pipe.

Eier opplyser om at det er utført tilsyn av brannvesenet i 2023 uten avvik. Tilsynet er lagt til grunn ved vurderingen av ildstedet.

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har innredede rom under terreng med innvendig adkomst.

Eier opplyser om at innredet kjellerstue ikke har tilstrekkelig lys for å defineres som "rom med varig opphold"

Hulltaking er ikke foretatt grunnet synlig murte leca-konstruksjoner. Fuktindikator er brukt på tilgjengelige overflater uten registrerte avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom kjeller og andre etasje.

Trappetrinn har heldekkende sklisikkert materiale. Rekkverk og håndløper er av treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører består hovedsakelig av slette hvitmalt dører med sølvfarget håndtak og beslag.

Det er en hvit profilert dør til vaskerom i kjeller.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlige indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige flater og informasjon fra eier på befaringsdagen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave viser at badet er bygget i egenregi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om utførelsen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette finnes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malte himlingsplater med spotter.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er brune flekker i himling på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Misfarging/flekker kan skyldes overflateforhold eller fuktbelastning. Det anbefales renhold og nærmere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektrisk varme.

Gulvet er tilnærmet flatt med fall mot sluk under badekar.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt uten dokumentert oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje kan vann renne ut av rommet før det ledes til sluk. Det anbefales nærmere vurdering av fallforhold og terskelløsning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er begrenset inspisert grunnet dusjkabinett og badekar over sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghegt skap, speilskap, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Underskap har begynnende avskalling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Avskalling kan utvikle seg videre ved fuktbelastning og bruk. Det anbefales vedlikehold eller utskifting ved behov.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en mekanisk avtrekksvifte og tilluft gjennom spalte under dør.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra baksiden av servantens våtsone. Det er et område som typisk ikke er utsatt for fukt.

Det ble målt <6 % vektprosent fukt i treverket. Det regnes som tørt.

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

Kontrollen er gjort som stikkprøve og utelukker ikke avvik andre steder i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon som kan bekrefte nøyaktig årstall.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet antas å være fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om utførelsen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette finnes.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger av murt og malt leca, flis og tapet.

Himling er av trepanel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med fall mot slukrist i gulvet og elektrisk varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er sprekk i flis ved sluk. Flisleggingen fremstår generelt ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har ikke sluk. Det er et hull i betongdekket som går ned i byggegrunnen med stålrister over.

Det er ikke tegn til membran ved hullet i betongdekket.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har ikke funksjonelt sluk. Rist i gulvet dekker en åpning i betongdekket mot byggegrunn, og åpningen er ikke tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje eller vannsøl ledes vann ikke til avløpssystem, men ned i byggegrunn. Dette kan gi økt fuktbelastning og risiko for fukt- og lufttransport inn i rommet. Det anbefales å etablere forskriftsmessig sluk/avløpsløsning eller tette åpningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har toalett, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Grunnet tilstøtende konstruksjoner er det ikke foretatt hulltaking. Det er gjort overflateindikasjoner på murvegger uten hulltaking. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser om at kjøkkeninnredning er fra IKEA. Kjøkkenet har glatte fronter med benkeplate er av lakkert treverk.

Kjøkkenet har kjøl/frys, vask, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

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

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over kokesone med avtrekk ut.

Kjøkkenavtrekket ble funksjonstestet ved at viften ble satt på maks og et tørkepapir ble lagt mot avtrekket. Testen er vurdert som bestått da sugeevnen var tilstrekkelig til å holde papirarket oppe mot filteret. Det anbefales generelt å rengjøre viften etter produsentens anvisninger.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilator har defekt betjeningsfunksjon. Opprinnelig bryter fungerer ikke, og ventilator betjenes via egen improvisert knapp i krydderhylle.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull betjening gir redusert brukbarhet og usikker fremtidig funksjon. Det anbefales utbedring eller utskifting.



Bryter for å betjene av og på knapp til viften.



Bestått test for avtrekksfunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberør fra byggeåret.

Synlige rør er kontrollert på bad og kjøkken. Stoppekran er plassert i kjeller.

Skjulte rørføringer vurderes ut fra alder, dokumentasjon og synlige indikatorer.

Vurdering av avvik:

- Innvendige vannledninger av kobber har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Alder gir økt risiko for lekkasje. Det anbefales planlegging av oppgradering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør antas å være soillrør fra byggeåret.

Avløpsrør er ikke nærmere inspisert. Skjulte rørføringer vurderes ut fra alder, dokumentasjon og synlige indikatorer.

Vurdering av avvik:

- Innvendige avløpsrør har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Alder gir økt risiko for lekkasje. Det anbefales planlegging av oppgradering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i fasaden og naturlig avtrekk fra kjøkken og våtrom. Eier opplyser om at systemet jevnt over fungerer tilfredsstillende. Takstingeniør ser ikke tegn til utilstrekkelig luftgjennomstrømning på befaringsdagen.

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

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

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe plassert i stue.

Eier opplyser at varmepumpen er fra 2020, og at siste service ble utført i 2025.

Eier opplyser at varmepumpen er 3,4 kW, som er mindre enn vanlig, grunnet manglende kapasitet på strøm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet er det montert en ca 200 liters Høiax varmtvannsbereder. Sikkerhetsventilen er tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Tilgjengelig sikkerhetsventil er viktig for boligens sikkerhet, da ventilen fungerer som overtrykksventil. Dersom ventilen blir utilgjengelig, kan det være vanskelig å kontrollere funksjon eller oppdage lekkasjer og drypping som over tid kan skade omgivelsene. Rommet har ikke funksjonelt sluk. Men, eventuell lekkasje fra bereder vil ledes mot åpning i betongdekket og videre til byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederens alder er ukjent, men antas å være over 20 år basert på designet og synlige indikasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Alder over 20 år gir usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å planlegge utskifting.

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og åpent elektrisk anlegg.

Forrige tilsyn er fra 1. juni 2023. Siden det er under 5 år siden legges denne kontrollen til grunn for vurdering av det elektriske anlegget. Kunden viser til dokumentasjon på at avvik fra kontrollen er utbedret.

Det er ikke registrert andre åpenbare forhold som tilsier behov for nærmere kontroll av det elektriske anlegget av elektrofaglig person.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen har fungerende brannvarslere og slokkeutstyr.

Soveromsvinduer fremstår å kunne benyttes som rømningsvinduer. Det er ikke registrert åpenbare avvik ved rømningsforholdene på befaringstidspunktet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan eller når dreneringen er lagt.

Det er ikke funnet synlige avvik som indikerer feil ved dreneringen.

Vurderingen er derfor gjort basert på alder. Det legges til grunn at dreneringen ble etablert ved byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Grunnet alder har dreneringen usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre drenering kan ha redusert funksjon og gi økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Det anbefales å overvåke bygningsdelen og planlegge oppgradering av drenering ved behov.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter og grunnmur er skjult og derfor ikke vurdert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart er kontrollert. Eiendoms punktet er ikke vist innenfor aktsomhetsområde for flom, kvikkleireskred, jord- og flomskred, snøskred eller steinsprang. Det er registrert aktsomhetsområder for flom og kvikkleire i nærområdet.

Kartene er aktsomhetskart på oversiktsnivå og erstatter ikke nærmere faglig vurdering av lokale grunn- eller flomforhold.

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

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Eier opplyser at boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Alder og materiale på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting. Med bakgrunn i boligens byggeår må ledningene antas å ha oppnådd eller overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vann- og avløpsledninger har økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og skader. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette finnes eller planlegge oppgradering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1966

Kommentar

Antatt basert på tidligere salgsoppgave.

Standard

Uisolert enkel garasje med opplegg for EL-billader og elektrisk port.

Vedlikehold

Eier opplyser om at taket er renset og impregnert i 2026. Løpende vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

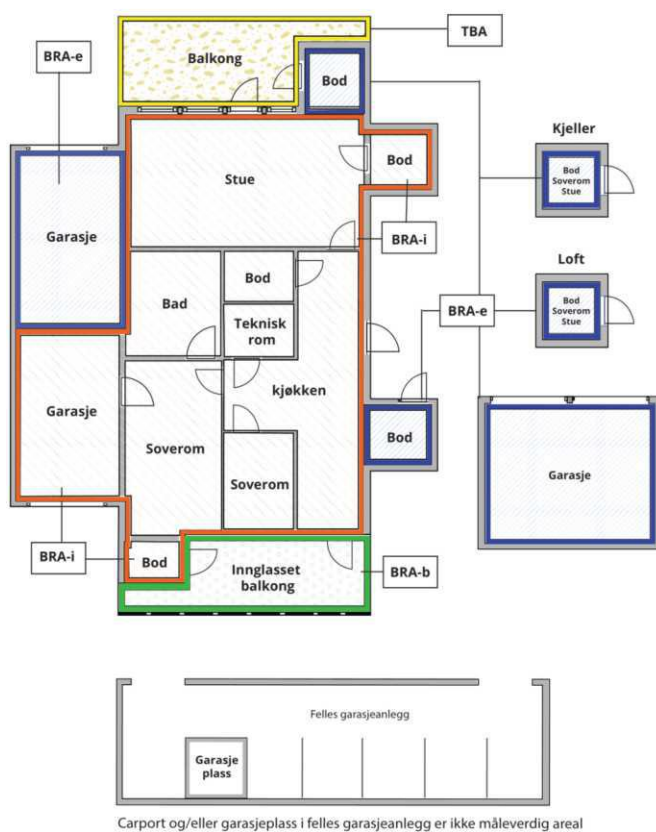
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	39			39	
1. etasje	46			46	59
Kjeller	33			33	
SUM	118				59
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom		

Kommentar

TBA er fordelt på terrasse mot nord (40 kvm) og platting mot sør på (19 kvm).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggetegninger stemmer med dagens bruk i første og andre etasje.

Kjeller har ekstra bod og vaskerom som ikke er med på tegning. Kjelleren er innredet, men ikke godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Harald Brobakk	Takstingeniør
	Gunder Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	4	470		0	254.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Liljeveien 4

Hjemmelshaver

Olsen Gunder, Kvalø Harriet Kari Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nesoddtangen i Nesodden kommune, med omkringliggende boligbebyggelse.

Adkomstvei

Matrikelrapporten/Infoland viser veiadresse Liljeveien 4. Eiendommen har adkomst fra Liljeveien. Eventuelle privatrettslige forhold knyttet til veirett og vedlikeholdsansvar er ikke nærmere undersøkt av takstingeniør.

Tilknytning vann

Kommunale opplysninger fra Nesodden kommune viser at eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Det er registrert vannmåler på eiendommen.

Tilknytning avløp

Kommunale opplysninger fra Nesodden kommune viser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Planopplysninger fra Nesodden kommune viser at eiendommen omfattes av Kommuneplan 2022-2046, vedtatt 21.12.2022. Arealbruken er angitt som nåværende bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Skogen II, vedtatt 20.06.1985. Reguleringsplanen viser i hovedsak boligformål, med en mindre del regulert til kjørevei. Det er registrert pågående planarbeid i nærheten.

Om tomten

Matrikelrapporten viser at eiendommen er en bestående grunneiendom med ett teignumner og beregnet areal på 254,1 m². Det er registrert kjede-/atriumhus og garasje/uthus/anneks til bolig på eiendommen.

Tomten er opparbeidet med bolig, garasje og utearealer. Områdeanalyse viser radonutsatt område med middels til lav aktsomhet. Det er ikke funnet treff på eiendommen for flomfaresoner, kvikkleire, skredfaresoner, stormflo, forurenset grunn, kulturminner eller støysoner.

Tinglyste/andre forhold

Matrikelrapporten viser at matrikkelenheten er tinglyst, og at det ikke er registrert ikke-tinglyste eierforhold på matrikkelenheten.

Tinglyste servitutter, rettigheter, veirett, sameie, pålegg eller andre heftelser er ikke nærmere undersøkt av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilleggsbygg som anneks, garasje, uthus og lignende er kun

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke teknisk vurdert på samme nivå som hovedbygningen, med mindre annet er angitt.
Installasjoner, maskiner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll. Kjøper anbefales å innhente opplysninger fra selger og eventuelt teste eller få utstyret kontrollert av fagkyndig.

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260504
Adresse	Liljeveien 4		
Postnr.	1452	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn	Gunder Olsen		
Selgers navn	Harriet Kari J Kvalø		

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?

13.05.2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

5399543

Våtrom

Initialer selger:
G O
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

Beslag på takmøne, kontroll av lufteventiler.

Initialer selger:

G O

H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

City tak og blikk v/ Andersen

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

Initialer selger:

G O

H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Feil og mangler påvist av Elsikkerhet Norge AS, 01.02.23. feilene er rettet opp og godkjent av Norgesnett, 1. juni 2023.

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Norgesnett rapport nr. 41737602

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elsikkerhet Norge. / Norgesnett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

G O

H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Av hvem?:

Service og kontroll av varmepumpe.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☒ Ja

Hva er verdiene?:

Stue 90Bq/m2. Vaskerom 60. Kjellerstue 100. 08.03.2016

Garasje/Carport**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☒ Ja

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

Initialer selger:

G O

H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet til Eksklusiv 40 mm port PG2. MED fjernkontroll

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

☐ Nei ☒ Ja

Forklar:

HD Solskjerming Asx

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

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel om dispensasjon for tilbygg mottatt av eiere i Liljeveien 8. vi har besvart denne og saken er under behandling pr. dd 16 september 2026.

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

Initialer selger:

G O
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Tilleggscommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
G O
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 05.10.2026

Signert av Gunder Olsen

Signert av Harriet Kari J Kvalø

Initialer selger:
G O
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Liljeveien 4

Nabolaget Nesoddtangen sentrum/Skogen - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	5 min  0.5 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	16 min  1.4 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	5 min  2.5 km
Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	5 min  2.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	6 min  0.5 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min  2.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min  20.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Skogen Linje 565, 570, 575	3 min  0.2 km
 Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min  29.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 16 min 

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år) 124 barn	4 min  0.4 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min  1 km
Heia barnehage (1-5 år) 126 barn	12 min  1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	6 min 
Kiwi Flaskebekk	8 min 



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

VARER/TJENESTER

🏪 Tangen Senter	6 min	🚶
🏪 Vitusapotek Nesodden	6 min	🚶
🍷 Nesodden Vinmonopol	6 min	🚶

SPORT

⚽ Nesoddtangen skole ballbinge	6 min	🚶
⚽ Tangen idrettsanlegg	7 min	🚶
🏊 Energihuset Treningssenter	3 min	🚗
🏊 Orange Studio	19 min	🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene

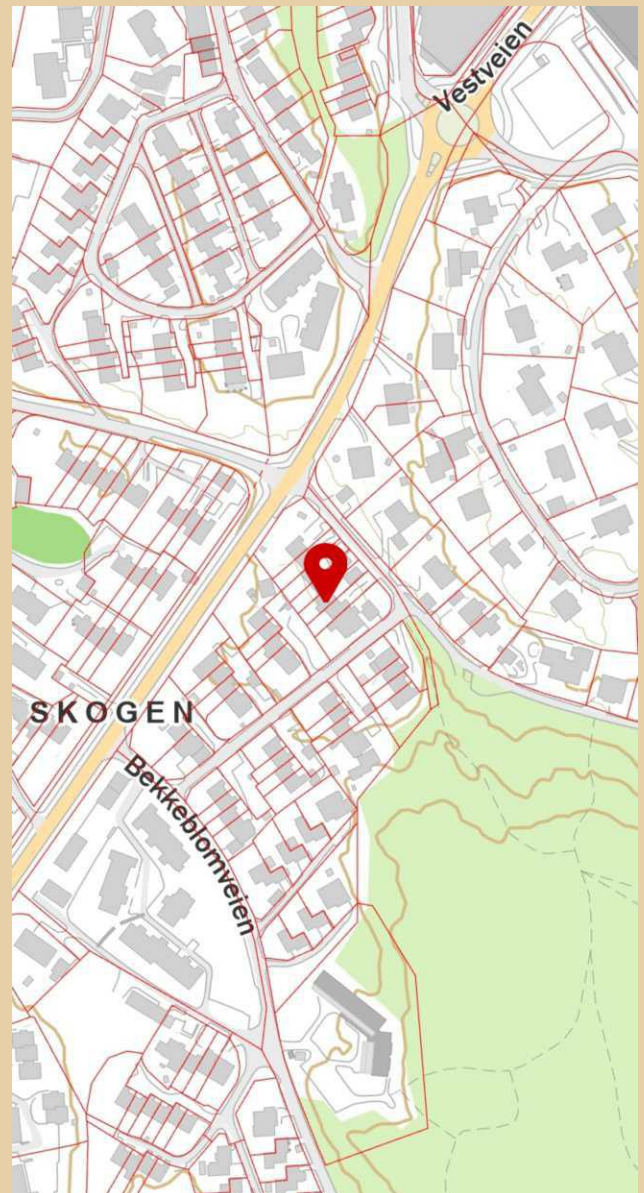
Veldig bra 90/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



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



Adresse

Bygg uten adresse

Dato for energimerking

08.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-366879

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

149381287

Gårdsnummer

4

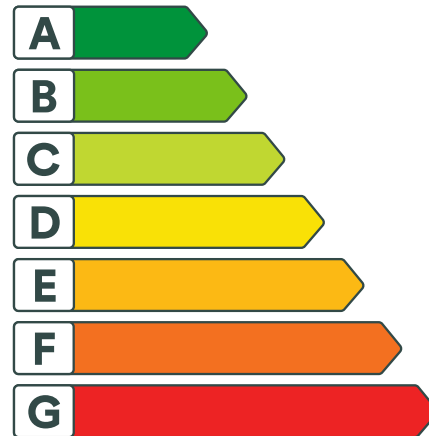
Bruksnummer

470

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1965

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

211,11



Bygg uten adresse

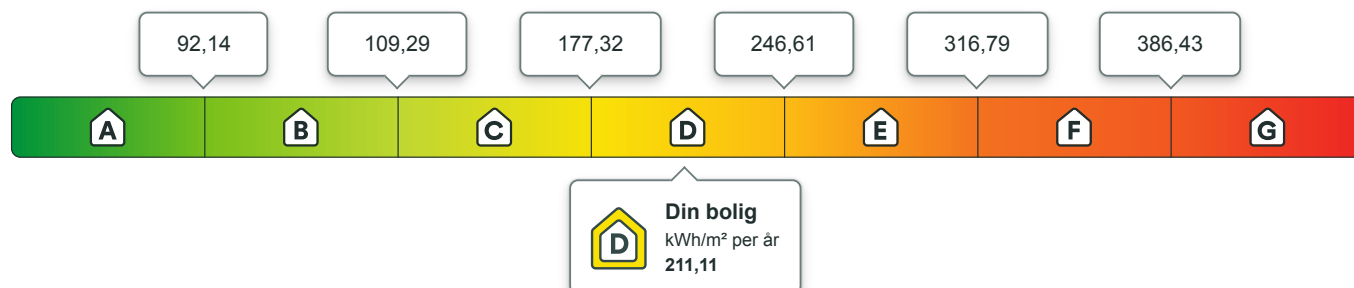


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år

23 807,09

kWh/m² per år

212,56

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Bygg uten adresse



Detaljering

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

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



Bygg uten adresse



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 09.10.26 Side 1 av 2

Skogen II Huseierforening	Vår ref.:	2309/34	Fødselsdato eier:	17.05.1946
Liljeveien 4	Type:	Forening	Fødselsdato medeier:	25.02.1953
1452 NESODDTANGEN	Eiere:	Gunder Olsen, Harriet Kvalø		

Organisasjonsnr: 977 077 133

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 042

Felleskostnader: Felleskostnader (forfall hver 3. md.)

2 042

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Else Anne Widengren

Adresse: Bregneveien 3

Postnr/-sted: 1452 NESODDTANGEN

Telefon: Mob.: 41286631

E-post: skogen.to@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.10.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

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

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

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

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1963

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2526.8

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP587399

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

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

Fra 1.7.2018 til 31.12.2024 ble det oppspart midler til fremtidig vedlikehold. Etter dette ble oppsparing avsluttet.

Huseierforeningen har ikke husordensregler.

Kun selskapets eiendommer (garasjene) er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring, hovedpolise: SP 587399.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Alle må forsikre sine eiendommer i private poliser og privat innbo/eiendeler må også forsikres ved egen polise.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 09.10.26 Side 2 av 2

Skogen II Huseierforening	Vår ref.:	2309/34	Fødselsdato eier:	17.05.1946
Liljeveien 4	Type:	Forening	Fødselsdato medeier:	25.02.1953
1452 NESODDTANGEN	Eiere:	Gunder Olsen, Harriet Kvalø		
Organisasjonsnr: 977 077 133				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasje/parkering: Kontakt styreleder

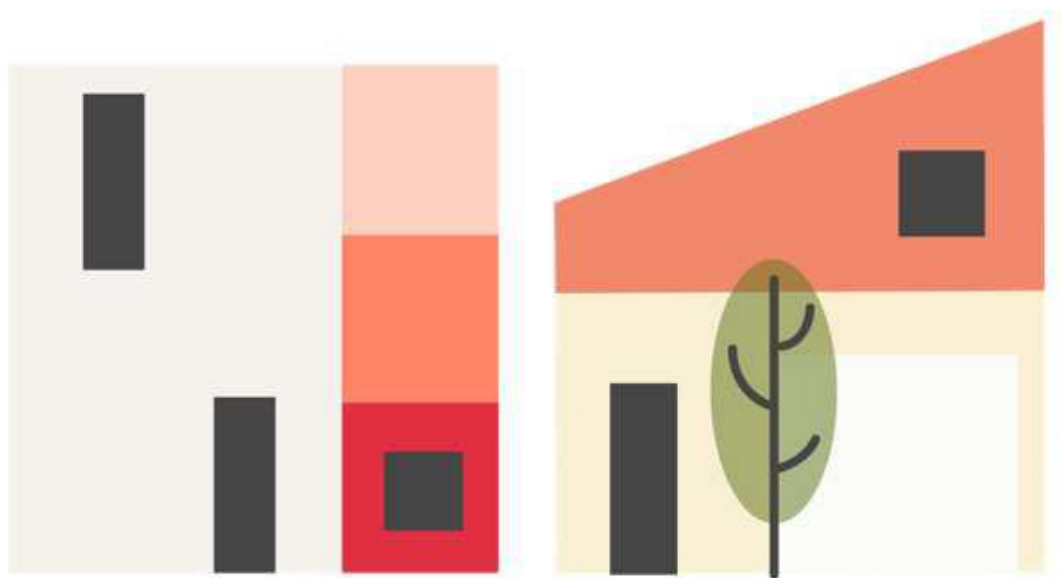
Selskapstype: forening

Forkjøpsregler: Ingen forkjøpsrett

Godkjenning ny eier: Nei

Styret kan kontaktes på epost skogen.to@gmail.com

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



INNKALLING 2026

Skogen II Huseierforening

Thursday 09.04.2026 kl. 19:30

Auditoriet, Tangenten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Skogen II Huseierforening

Møtet finner sted torsdag 09.04.2026 kl. 19:30 - Auditoriet, Tangenten

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 (Her registreres den første av flere mulige saker)
- 5.2 (Her legges sak 2 til)
- 5.3 (Her legges sak 3 til)

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 15.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtakssak: Oppgradering av vaskeribygget

Se vedlagt prosjektskisse.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes.

5.2 Orienteringssak: Behov for sosialkomité!

Vi har de siste årene hatt to hyggelige sosiale tradisjoner: hagefest på sensommeren og julegrantenning i desember. Hvis vi skal fortsette med dette er det flott om noen utenfor styret tar på seg å gjøre litt organiseringsarbeid. Meld interesse enten på årsmøtet eller til: skogen.to@gmail.com.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.3 Orienteringssak: Eposter og telefonnummer i Bonabo

Det vil lette styrets arbeid betydelig om alle kan registrere sine eposter og telefonnumre i Bonabo (USBLs medlemsportal) slik at vi kan varsle om arrangementer og hendelser, eller gi fortløpende informasjon når nødvendig, uten å måtte dele ut papirlapper til alle de 72 enhetene. Så: om du ikke har gjort det, ber vi pent om å registrere dette ved anledning! Vi lover å ikke bruke kanalen unødig.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.4 Orienteringssak: Dugnad 10.mai!

Vi holder dugnad 10.mai - oppmøte kl 11.00! Det vil være masse å gjøre i år, både knyttet til rydding av "lekeplassen" som vanlig, og ifm oppgradering av vaskeribygget. Det vil selvfølgelig være mulig å gå litt til og fra og vi sørger for noe å spise og drikke utpå ettermiddagen. Vel møtt!

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vilde Lunnan Djuve, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Else Anne Widengren, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Annabel Robertson, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tim Sørensen, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 342 178	1 186 006
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-85 821	156 172
B. Endring arbeidskapital	-85 821	156 172
C. Arbeidskapital	1 256 358	1 342 178
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 264 105	1 394 107
Kortsiktig gjeld	-7 747	-51 929
C Arbeidskapital	1 256 358	1 342 178

Foreningens arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skogen II Huseierforening

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	598 514	808 100	614 776	627 000
Leie forretningslokaler	1	0	2 143	0	0
Sum leieinntekt		598 514	810 243	614 776	627 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	23 375	0	0	0
Sum annen inntekt		23 375	0	0	0
Sum inntekt		621 889	810 243	614 776	627 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 115	2 115	2 115	2 115
Styrehonorar	3	15 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		6 250	6 559	7 000	6 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	29 433	72 884	25 000	26 000
Kommunale avgifter/renovasjon		9 201	8 915	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	278	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	206 659	0	420 000	181 000
Forretningsførerhonorar		78 453	75 508	78 000	80 000
Andre honorar	7	215	1 813	0	0
Kontorkostnad		0	3 134	5 000	2 000
TV/bredbånd		393 324	502 017	393 324	407 000
Forsikringer		9 660	8 526	10 000	10 000
Andre kostnader	8	6 184	7 261	9 000	8 000
Sum kostnad		756 493	704 009	975 439	747 115
Driftsresultat		-134 604	106 234	-360 663	-120 115
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 080	49 938	0	20 000
Rentekostnad		297	0	0	0
Netto finansposter		-48 783	-49 938	0	-20 000
Årsresultat		-85 821	156 172	-360 663	-100 115
Overført til/fra annen egenkapital		-85 821	156 172	0	0
SUM OVERFØRINGER		-85 821	156 172	0	0

Balanse 2025 Skogen II Huseierforening

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		2 804	11 216
Andre kortsiktige fordringer		2 081	2 915
Forskuddsbetalte kostnader		100 800	2 418
Innestående konsernkonto og bank		1 158 420	1 377 558
Sum omløpsmidler		1 264 105	1 394 107
SUM EIENDELER		1 271 105	1 401 107

Balanse 2025 Skogen II Huseierforening

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 263 358	1 349 178
Sum opptjent egenkapital		1 263 358	1 349 178
Sum egenkapital	10	1 263 358	1 349 178
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 042	2 042
Leverandørgjeld		2 684	13 724
Skyldig off. myndigheter		0	8 065
Annen kortsiktig gjeld		3 021	28 098
Sum kortsiktig gjeld		7 747	51 929
Sum gjeld		7 747	51 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 271 105	1 401 107

Sted: _____

Dato: _____

Vilde Lunnan Djuve
Styreleder

Annabel Robertson
Styremedlem

Else Anne Widengren
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Foreningen består av 71 medlemmer. Alle medlemmer har egne gnr og bnr (matrikler). Foreningen eier en ubebygd tomt sammen og denne har gnr 4, bnr 547 i Nesodden kommune. Eiertomt på 2 526,8 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr. SP587399.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	579 928	696 368
3609 Leie parkering	8 250	1 428
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	10 336	10 336
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	0	99 968
3605 Leie forretningslokaler	0	2 143
Sum	598 514	810 243

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	23 375	0
Sum	23 375	0

Innbetalinger på konto 3990 er fra Bregneveien Veilag i forbindelse med vintermåking.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	15 000	15 000
Sum	17 115	17 115

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	19 875	61 875
6392 Containerleie/tømming	9 558	11 009
Sum	29 433	72 884

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	278
Sum	0	278

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6605 Vedlikehold fellesanlegg	198 999	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 660	0
Sum	206 659	0

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	215	1 813
Sum	215	1 813

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 916	951
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	870
7770 Betalingskostnader	88	53
7773 Omkostninger innkreving	2 180	5 387
Sum	6 184	7 261

Note 9 - Aksjer og eierandeler

Innmeldingsbeløp for huseiere i Skogen II huseier forening.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 349 178	-85 820	1 263 358
Sum opptjent egenkapital	1 349 178	-85 820	1 263 358
Sum egenkapital	1 349 178	-85 820	1 263 358

Resultat og balanse med noter for Skogen II Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen II Huseierforening

Styreleder	Vilde Lunnan Djuve (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Annabel Robertson (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Else Anne Widengren (sign.)	24.03.2026

Fra: geistro@wemail.no <geistro@wemail.no>

Sendt: tirsdag 17. mars 2026 19:06

Til: Skogen To <skogen.to@gmail.com>; Brita Marie Wærriø <bmw@usbl.no>

Emne: Re: Skogen II huseierforening - Revisor

Hei,

Da har jeg gått gjennom resultat -og balansetall pr. 31.12.2025 for Skogen II Huseierforening og har ingen ytterligere kommentarer til tallene.

Anbefaler derfor at årsmøtet godkjenner dette.

17.03.2026

Geir Strøm (revisor)

Årsmelding 2025 - Skogen II Huseierforening

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vilde Lunnan Djuve
Styremedlem, Else Anne Widengren
Styremedlem, Annabel Robertson
Varamedlem, Tim Sørensen

Styret i Skogen II Huseierforening består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Skogen II Huseierforening er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogen II Huseierforening ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 977077133

Skogen II Huseierforening består av 71 boliger.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Geir Strøm.

Forsikring

Huseiere må forsikre egen bolig og innbo/eiendeler ved egen polise.

Skogen II Huseierforening er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587399.

Det er bare skade på huseierforeningens bygninger som dekkes av foreningens forsikring.

Styrets arbeid

Årsberetning:

For året 2025/2026 har styret i Huseierforeningen Skogen II bestått av styreleder Vilde Lunnan Djuve, medlemmer Anne Widengren og Annabel Robertson, samt varamedlem Tim Sørensen. Styret har gjennomført tre styremøter, flere arrangementer og en dugnad i løpet av dette året.

Huseierforeningen består av 71 huseiere. Huseierforeningen eier gnr. 4 bnr. 547 som består

av garasjer, vaskeribygning og lekeplassareal i Myrullveien. I tillegg er foreningen grunneier

av Bregneveien og 11 eiendomsteiger som består av de to stikkveiene til eneboligene nord i

Bekkeblomveien og i fremkant av alle rekkehusene som ikke har direkte adkomst fra veien.

I styreperioden har det blitt avholdt tre styremøter, samt tre arrangementer: gatefest, dugnad og julegrantenning. Her beskriver vi arrangementene og sakspunktene vi har fokusert på gjennom året.

Dugnad

Våren 2025 arrangerte styret en dugnad og bestilte inn to containere for hageavfall til foreningen. Dugnadsgjengen som stilte fikk ryddet i vegetasjonen på fellestomt, fjernet gamle hauger med kvist og vegetasjon og tynnet ut i skogen langs stien mot Kiwi. Vi fikk også kommet i gang med rivningsarbeidet i vaskeriet fylt på med pukk og grus foran garasjerekken. Etter dugnaden ble det servert snacks og drikke til alle deltakerne. Takk til alle som stilte på dugnaden, det var en fantastisk innsats!

Gatefest

30.august 2025 tok styret initiativ til en gatefest på foreningens felles tomt. Det var

grilling, lek, og rundt 40-50 deltakere! Det ble barnedisco, skattejakt og masse hyggelig samvær. Alt i alt en veldig hyggelig kveld!

Julegrantenning

På den første søndagen i advent, 30. november 2025, gjennomførte vi julegrantenning for

huseierforeningen i krysset Bekkeblomveien, Myrullveien og Bregneveien. Vi satt opp en

julegran, tente bålpanner og serverte varm gløgg og pepperkaker. Denne gangen var det regn, mildvær og ikke særlig julestemning. Allikevel var det 30-40 deltakere som ble med på en veldig hyggelig markering. Det ble juletrengang, julesanger og juleposer til de minste. Vi satser på gjentakelse også ved dette årets advent.

Vi minner om vår e-post: skogen.to@gmail.com

Og bli gjerne med i FB-gruppa vår: "Skogen II"

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

VASKERIETS FREMTID

Bakgrunn

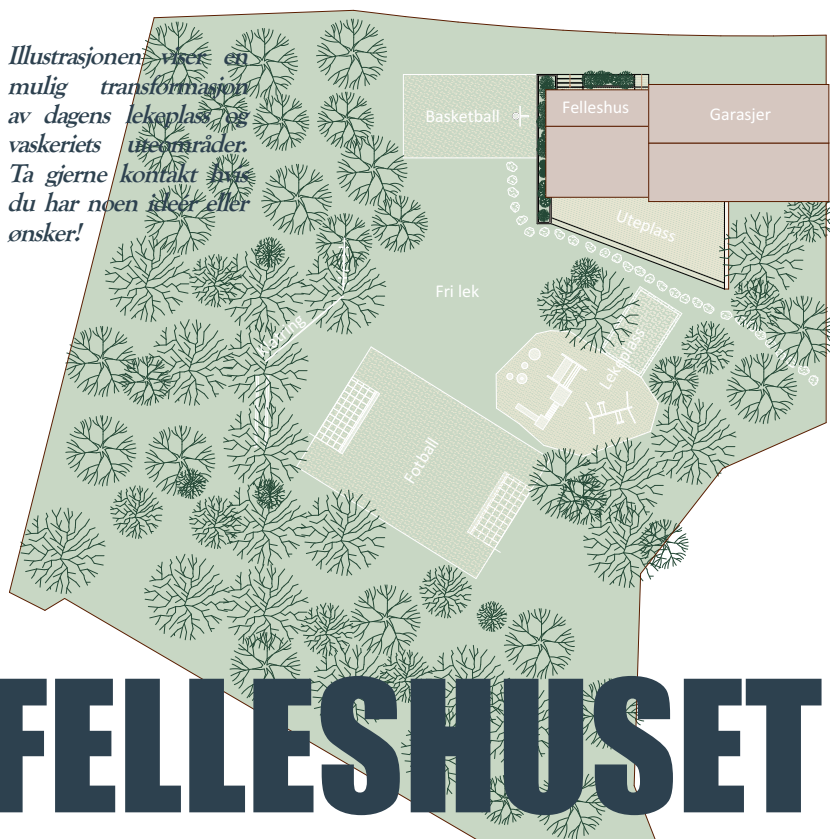
Nederst i Myrullveien er et gammelt vaskeri, ved siden av garasjene. Rett utenfor er det en grønn liten slette som vi kaller lekeplassen. Dette er det som vi i Skogen II eier sammen, og hvor sameiets midler for drift og vedlikehold skal gå til. I fjor ble nødvendig oppgradering av garasjene utført (taket skal også fikses), og det er mange som ser et stort potensiale i både lekeplassen og vaskeriet. Vi tror at dette kan bli til en fin møteplass for både små og

store, og både inne i vaskeriet og på lekeplassen utenfor.

På årets årsmøte vil vi i styret be dere om å stemme over (igjen) vaskeriets fremtid. Derfor sender vi nå ut denne brosjyren som vil gi informasjon om foreslått bruk og med et tentativt budsjett, slik at dere har et godt grunnlag for å ta en beslutning. Husk at dere må møte opp eller gi noen fullmakt for å stemme.



Illustrasjonen viser en mulig transformasjon av dagens lekeplass og vaskeriets uteområder. Ta gjerne kontakt hvis du har noen ideer eller ønsker!



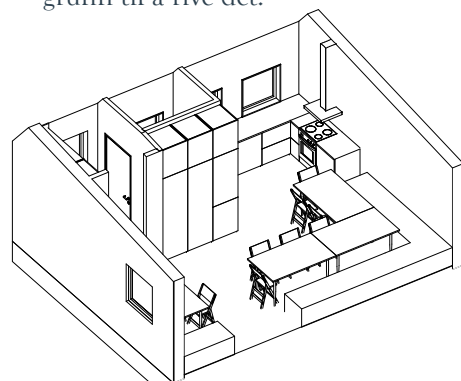
FELLESHUSET

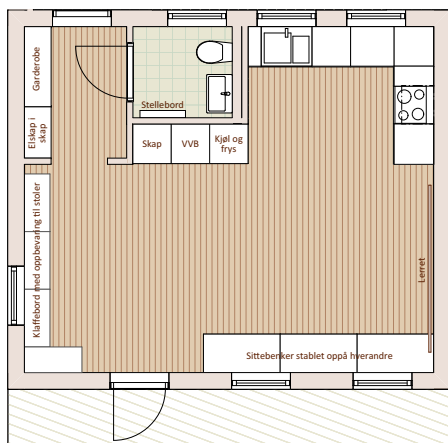
Vi foreslår å lage et felleshus som alle i Skogen II sameie kan låne eller leie for en rimelig sum. Huset vil kunne brukes til både feiringer, filmkvelder, strikkeaften eller kanskje tidenes fotball VM på storskjerm. Ideen er å skape et fleksibelt hus som alle, uansett alder og interesser, kan få bruk av.

Vaskeriet

Vaskeriet var tidligere et felles vaskeri for beboerne i Skogen. Etter at det ble vanlig med vaskemaskiner i eget hus, ble vaskeriet avviklet og fikk ny bruk. De siste årene har det blitt leid ut som øvingslokale for en billig penge. Bygningen har i grunn ikke vært god nok til utleie, og skal den leve videre må det en totaloppussing til. Uansett bruk.

Som mange vet har huset sunket litt i terrenget, men det er utført en faglig vurdering som sier at huset har satt seg og er trygt å bruke. Det er altså ingen grunn til å rive det.

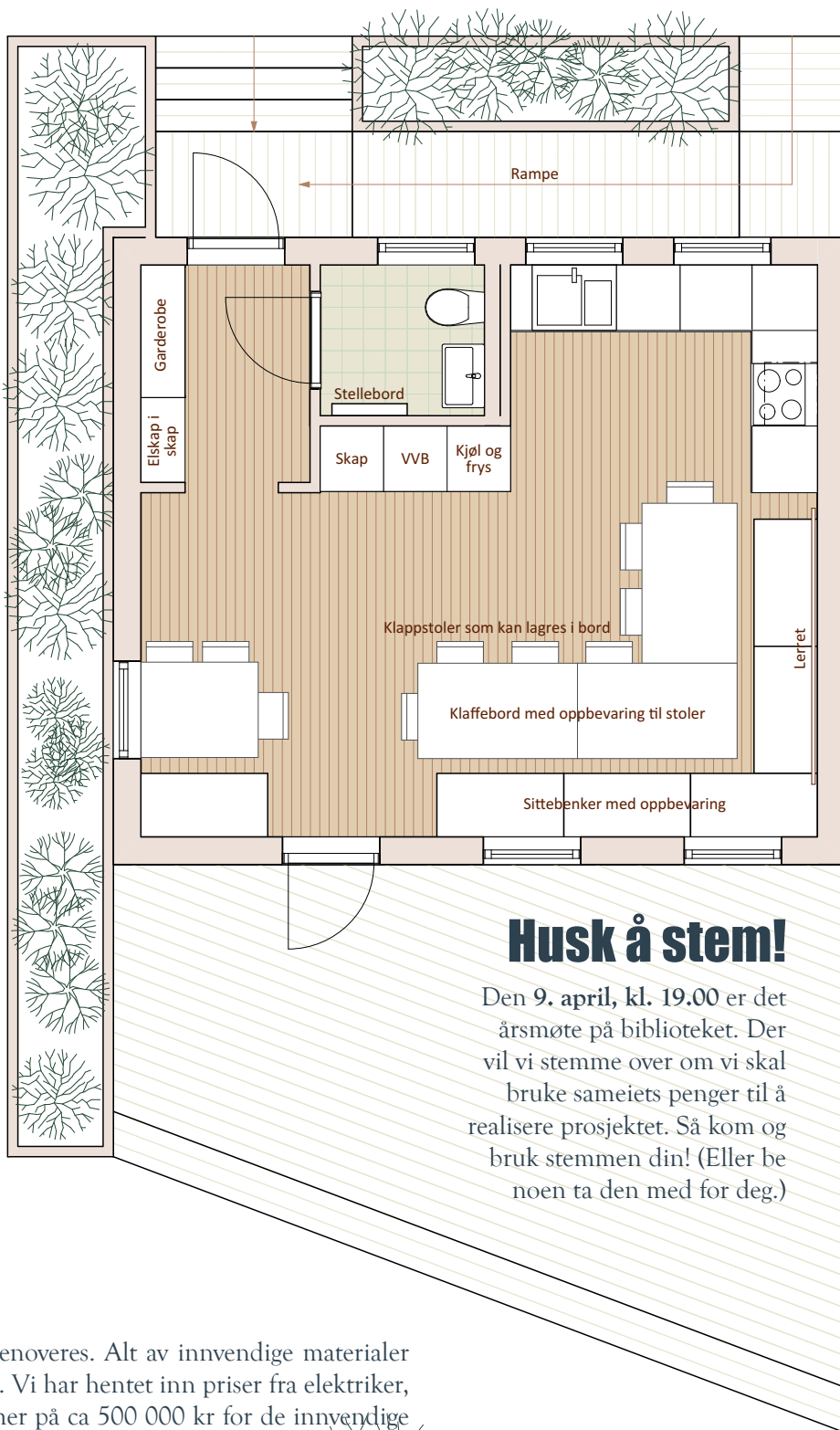




Huset

Huset planlegges inneholde en entré, et større toalett og et allrom med et godt kjøkken. Det har tidligere vært et fungerende toalett her, så vann og avløp er allerede koblet til huset.

For å kunne bruke huset på ulike måter, og til ulike aktiviteter er det ønskelig med en fleksibel møblering. Sittebenkene med oppbevaring kan flyttes rundt på og stables. Bordene kan klaffes sammen og samtidig oppbevare flere stoler. Dette betyr at alt av møbler enkelt kan skyves inn til veggene for å få et åpent gulv. Kanskje et dansegulv? Eller ommøbleres for å tilpasses det du har lyst å bruke huset til.



Husk å stem!

Den 9. april, kl. 19.00 er det årsmøte på biblioteket. Der vil vi stemme over om vi skal bruke sameiets penger til å realisere prosjektet. Så kom og bruk stemmen din! (Eller be noen ta den med for deg.)

Kostnader

For å få huset i grei stand må det totalrenoveres. Alt av innvendige materialer og inventar må byttes ut, uavhengig bruk. Vi har hentet inn priser fra elektriker, rørlegger og snekker som sammen kommer på ca 500 000 kr for de innvendige arbeidene. I dag har vi nok penger til å fikse huset innvendig med hjelp av profesjonelle. Utvendig er det ønskelig å fikse fasaden, bygge terrasse og en rampe for å gjøre huset tilgjengelig for alle, men dette må vi kanskje utsette noe, eller ta selv på dugnader. For alt inventar vil det gjøres en insats fra styret for å finne mest mulig brukt, med noen få unntak. Vi har dermed gjort et overslag på ca. 50 000 kr til møbler o.l.. Med litt egeninnsats på dugnader, og kanskje noen donasjoner av alt fra bestikk, til spill eller kjøkken, klarer vi kanskje å presse prisene ned noe, ev. å få til mer av det vi ønsker.

Lekeplassen

Vi skal også oppgradere lekeplassen med lekestativ og andre element. Her jobbes det med å få tilskudd for å få til mest mulig gøy for alle.

Byggekostnader og inventar:

550 000 ;-

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Thursday 09.04.2026.

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogen II Huseierforening torsdag 09.04.2026 kl. 19:30 - Auditoriet, Tangenten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vilde Lunnan Djuve

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Annabel Roberson

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Marianne (Bekkeblomveien 11)

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet for #=RegnskapsAar# ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 15.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtakssak: Oppgradering av vaskeribygget

Se vedlagt projektskisse.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemme:

tilleggspunkter:

ta opp et poeng om fartsdumper og veiskilt der barn leker

5.2 Orienteringssak: Behov for sosialkomité!

Vi har de siste årene hatt to hyggelige sosiale tradisjoner: hagefest på sensommeren og julegrantenning i desember. Hvis vi skal fortsette med dette er det flott om noen utenfor styret tar på seg å gjøre litt organiseringsarbeid. Meld interesse enten på årsmøtet eller til: skogen.to@gmail.com.

Vedtak:

Informasjon ble gitt. vi vil fortsette med tradisjonene.

5.3 Orienteringssak: Eposter og telefonnummer i Bonabo

Det vil lette styrets arbeid betydelig om alle kan registrere sine eposter og telefonnumre i Bonabo (USBLs medlemsportal) slik at vi kan varsle om arrangementer og hendelser, eller gi fortløpende informasjon når nødvendig, uten å måtte dele ut papirlapper til alle de 72 enhetene. Så: om du ikke har gjort det, ber vi pent om å registrere dette ved anledning! Vi lover å ikke bruke kanalen unødig.

Vedtak:

Informasjon ble gitt.

5.4 Orienteringssak: Dugnad 10.mai!

Vi holder dugnad 10.mai - oppmøte kl 11.00! Det vil være masse å gjøre i år, både knyttet til rydding av "lekeplassen" som vanlig, og ifm oppgradering av vaskeribygget. Det vil selvfølgelig være mulig å gå litt til og fra og vi sørger for noe å spise og drikke utpå ettermiddagen. Vel møtt!

Vedtak:

Informasjon ble gitt.

6. Valg**6.1 Valg av styreleder****Vedtak:**

Valgt ble: _____Else Anne Widengren_____ for __1__ år.

6.2 Valg av medlemmer til styret**Vedtak:**

Valgt ble: _____Annabel Robertson_____ for __1__ år.

Valgt ble: _____Ida Søgner Tveit_____ for __2__ år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret**Vedtak:**

Valgt ble: _____Anders Bakke_____ for __2__ år.

6.4 Valg av valgkomite**Vedtak:**

Valgt ble: Olav Nordnes

Protokoll for Skogen II Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vilde Lunnan Djuve (sign.)	11.05.2026
Sekretær	Annabel Robertson (sign.)	11.05.2026
Protokollvitne	Marianne Holden (sign.)	11.05.2026



INNKALLING 2025

Skogen II Huseierforening

Torsdag 24.04.2025 kl. 19:30

Tangenten, auditoriet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogen II Huseierforening

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 19:30 - Tangenten, auditoriet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtakssak: Fremtidig bruk av vaskeriet
- 5.2 Orienteringssak: Behov for sosialkomité!
- 5.3 Orienteringssak: Eposter og telefonnummer i Bonabo
- 5.4 Orienteringssak: Dugnad 10.mai!

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 15000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtakssak: Fremtidig bruk av vaskeriet

I forbindelse med årets dugnad (10.mai!) planlegger vi å gjøre noe arbeid knyttet til fremtidig bruk av det gamle vaskeriet, herunder å få innstallert lufting så luftkvaliteten blir levelig og jobbe med å få planert gulvet. I den forbindelse spør vi huseierne i foreningen om hva de ønsker at vi skal bruke bygget til fremover. Styret har kommet frem til at det i hovedsak er tre alternativer:

Alternativ 1) Gjøre om bygget til et hyggelig lokale huseierne i foreningen kan benytte seg av på skift etter avtale, f eks til barnebursdager eller lignende. Dette alternativet krever at noen har lyst til å både gjøre det hyggelig i bygget og ha ansvar for organisering av utlån. Siden vi ikke tjener penger på dette vil vi måtte lene oss primært på dugnadsarbeid og det vil være en del jobb å få det i stand, men veldig hyggelig om noen er engasjerte og vil holde på med dette!

Alternativ 2) Leie ut lokalet "som det er", uten større operasjon for forbedring (uten vann og kloakk). Huseierne i foreningen vil i så fall få fortrinnsrett på leie før vi eventuelt spør andre interessenter. Vi vil antagelig kunne leie ut for minst 2000 kroner i mnd. Dette vil innebære minst investering fra vår side, men også komme få huseiere til gode utover leieinntekter.

Alternativ 3) Etablere 7-8 boder og leie ut disse internt i foreningen. Dette vil kreve at vi bruker litt penger på å få satt opp boder og nøkkelsystem. Vi vil antagelig kunne leie ut hver bod for 5-600 kroner i mnd, så totalt 4-5000 totalt. Dette vil kreve litt mer administrasjon, men vil også komme flere huseiere til gode ettersom mange av huseierne ikke har veldig mye lagringsplass i egne hjem.

Til info for nytilflyttede: Vaskeribygget er et det lille huset som står inntil garasjene våre i Myrullveien. Bygget har tidligere vært leid ut til folk utenfor huseierforeningen

for en veldig billig penge, men har ikke hatt hverken god standard eller god nok luftkvalitet. Luftkvaliteten ordner vi nå opp i, men øvrig forbedring følger av hva vi vil bruke bygget til.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Alternativ 3 - etablere boder

Styrets innstilling: Styret anser alternativ 3 som den beste avveiningen av innsats versus å gjøre bygget til et større felles gode.

5.2 Orienteringssak: Behov for sosialkomité!

Vi har de siste årene hatt to hyggelige sosiale tradisjoner: hagefest på sensommeren og julegrantenning i desember. Hvis vi skal fortsette med dette er det flott om noen utenfor styret tar på seg å gjøre litt organiseringsarbeid. Meld interesse enten på årsmøtet eller til: skogen.to@gmail.com.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Orienteringssak: Eposter og telefonnummer i Bonabo

Det vil lette styrets arbeid betydelig om alle kan registrere sine eposter og telefonnumre i Bonabo (USBLs medlemsportal) slik at vi kan varsle om arrangementer og hendelser, eller gi fortløpende informasjon når nødvendig, uten å måtte dele ut papirlapper til alle de 72 enhetene. Så: om du ikke har gjort det, ber vi pent om å registrere dette ved anledning! Vi lover å ikke bruke kanalen unødig.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.4 Orienteringssak: Dugnad 10.mai!

Vi holder dugnad 10.mai - oppmøte kl 11.00! Det vil være masse å gjøre i år, både knyttet til rydding av "lekeplassen" som vanlig, og ifm oppgradering av vaskeribygget og grusplassen til garasjene. Det vil selvfølgelig være mulig å gå litt til og fra og vi sørger for noe å spise og drikke utpå ettermiddagen. Vel møtt!

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vilde Lunnan Djuve
Styremedlem, David Ådalen
Styremedlem, Aksel Holand
Styremedlem, Geir Strøm
Varamedlem, Tim Sørensen

6.1 Valg av medlemmer til styret

To av de nåværende styremedlemmene - Aksel Holand og David Ådalen - takker for seg. Vilde Lunnan Djuve stiller til gjenvalg for ett år.

To huseiere har før årsmøtet meldt villighet til å stille til valg og det er disse som er innstilt av valgkomitéen.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Vilde Lunnan Djuve - velges for 1 år

Anne Widengren - velges for 2 år

Annabel Robertson - velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Tim Sørensen stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Tim Sørensen - velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 186 006	993 579
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	156 172	192 427
B. Endring arbeidskapital	156 172	192 427
C. Arbeidskapital	1 342 178	1 186 006
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 394 107	1 194 133
Kortsiktig gjeld	-51 929	-8 127
C Arbeidskapital	1 342 178	1 186 006

Foreningens arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Skogen II Huseierforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	808 100	791 732	827 000	614 776
Leie forretningslokaler	1	2 143	25 720	26 000	0
Sum leieinntekt		810 243	817 452	853 000	614 776
Sum inntekt		810 243	817 452	853 000	614 776
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	4 019	4 019	2 115
Styrehonorar	2	15 000	28 500	28 500	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		6 559	3 700	7 000	7 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	72 884	41 794	42 000	25 000
Kommunale avgifter/renovasjon		8 915	8 480	8 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	278	11 104	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	365 000	420 000
Forretningsførerhonorar		75 508	71 639	75 000	78 000
Andre honorar	5	1 813	1 031	0	0
Kontorkostnad		3 134	5 223	5 000	5 000
TV/bredbånd		502 017	468 728	491 000	393 324
Provisjonskostnad		0	1 666	0	0
Forsikringer		8 526	8 248	9 000	10 000
Andre kostnader	6	7 261	5 860	17 000	9 000
Sum kostnad		704 009	659 992	1 051 519	975 439
Driftsresultat		106 234	157 460	-198 519	-360 663
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 938	34 967	0	0
Netto finansposter		-49 938	-34 967	0	0
Årsresultat		156 172	192 427	-198 519	-360 663
Overført til/fra annen egenkapital		156 172	192 427	0	0
SUM OVERFØRINGER		156 172	192 427	0	0

Balanse 2024 Skogen II Huseierforening

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	7	7 000	7 000
Sum anleggsmidler		7 000	7 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 216	4 371
Andre kortsiktige fordringer		2 915	3 399
Forskuddsbetalte kostnader		2 418	123 370
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 377 558	1 062 993
Sum omløpsmidler		1 394 107	1 194 133
SUM EIENDELER		1 401 107	1 201 133

Balanse 2024 Skogen II Huseierforening

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 349 178	1 193 006
Sum opptjent egenkapital		1 349 178	1 193 006
Sum egenkapital	8	1 349 178	1 193 006
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 042	0
Leverandørgjeld		13 724	5 267
Skyldig off. myndigheter		8 065	0
Annen kortsiktig gjeld		28 098	2 859
Sum kortsiktig gjeld		51 929	8 127
Sum gjeld		51 929	8 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 401 107	1 201 133

Sted: _____

Dato: _____

Vilde Lunnan Djuve
Styreleder

David Ådalen
Styremedlem

Aksel Holand
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til felles skattekonto for Usbl.

Foreningen består av 71 medlemmer. Alle medlemmer har egne gnr og bnr (matrikler). Foreningen eier en ubebygd tomt sammen og denne har gnr 4, bnr 547 i Nesodden kommune. Eiertomt på 2 526,8 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr. SP587399.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	696 368	664 276
3609 Leie parkering	1 428	17 152
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	10 336	10 336
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	99 968	99 968
3605 Leie forretningslokaler	2 143	25 720
Sum	810 243	817 452

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	4 019
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	15 000	28 500
Sum	17 115	32 519

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	61 875	25 625
6392 Containerleie/tømming	11 009	16 169
Sum	72 884	41 794

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	278	0
6540 Inventar	0	11 104
Sum	278	11 104

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 813	1 031
Sum	1 813	1 031

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	951	4 626
7720 Generalforsamling/Årsmøte	870	0
7770 Betalingskostnader	53	64
7773 Omkostninger innkreving	5 387	1 170
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	7 261	5 860

Note 7 - Aksjer og eierandeler

Innmeldingsbeløp for huseiere i Skogen II huseier forening.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 193 006	156 172	1 349 178
Sum opptjent egenkapital	1 193 006	156 172	1 349 178
Sum egenkapital	1 193 006	156 172	1 349 178

Resultat og balanse med noter for Skogen II Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen II Huseierforening

Styreleder	Vilde Lunnan Djuve (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Aksel Holand (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	David Ådalen (sign.)	08.04.2025

Fra: geistro@getmail.no <geistro@getmail.no>
Sendt: tirsdag 4. mars 2025 10:24
Til: Brita Marie Wærriø <bmw@usbl.no>
Kopi: Skogen 2 Skogen 2 <skogen.to@gmail.com>
Emne: Re: SV: Resultat og balanse for 2024

Hei,

Da har jeg revidert resultat/balanse for Skogen II Huseierforening for 2024, og har ingen ytterlige kommentarer.

Mvh. Geir Strøm

Revisor i Skogen II huseierforening.

Årsmelding 2024 - Skogen II Huseierforening

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vilde Lunnan Djuve
Styremedlem, David Ådalen
Styremedlem, Aksel Holand
Varamedlem, Tim Sørensen

Styret i Skogen II Huseierforening består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Skogen II Huseierforening er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen vi eier sammen - garasjerekke, vaskeri og felles grøntareal - i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogen II Huseierforening ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 977077133

Skogen II Huseierforening består av 71 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Geir Strøm.

Forsikring

Skogen II Huseierforening er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587399. Skade på huseierforeningens bygninger dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.

Huseiere må forsikre egen bolig ved egen polise.

Styrets arbeid

Årsberetning:

For året 2024/2025 har styret i Huseierforeningen Skogen II bestått av styreleder Vilde Lunnan Djuve, medlemmer Aksel Holand og David Ådalen, samt varamedlem Tim Sørensen. Styret har gjennomført tre styremøter, flere arrangementer og en dugnad i løpet av dette året.

Huseierforeningen består av 71 huseiere. Huseierforeningen eier gnr. 4 bnr. 547 som består av garasjer, vaskeribygning og lekeplassareal i Myrullveien. I tillegg er foreningen grunneier av Bregneveien og 11 eiendomsteiger som består av de to stikkveiene til eneboligene nord i Bekkeblomveien og i fremkant av alle rekkehusene som ikke har direkte adkomst fra veien.

I styreperioden har det blitt avholdt tre styremøter, samt tre arrangementer: gatefest, dugnad og julegrantenning. Her beskriver vi arrangementene og sakspunktene vi har fokusert på gjennom året.

Opprettelse av veilag

For vintersesongen 2024/2025 startet beboere i Bregneveien og beboere i Myrullveien egne veilag for å få på plass rutiner for vedlikehold og drift av de respektive veiene.

Skifte av TV/internett-avtale

I 2024 fikk styret på plass en ny TV- og internettavtale som gir beboerne i Skogen II bedre vilkår og mer valgfrihet i sine TV- og internett-tjenester. Utstyr for dette ble sendt ut og skiftet våren 2025. Det ble en del forvirring knyttet til utstyrsskiftet, det beklager både vi og Telenor for, men vi håper alt nå skal være i orden. Mer informasjon om avtalen finner du på telenor.no/frihet-m

Vedlikehold garasjer

Vinteren 2024/2025 har styret, etter en del forsinkelse, fått utført vedlikehold på garasjene med bytte av ødelagt kledning, retting av skjevheter i bygningsmasse og skifte av garasjeporter. Etter en lengre prosess med lite interesse fra byggefirmaer fikk vi inn et godt tilbud fra Jøraas bygg som ville rette opp, skifte råtne bord og bytte garasjeporter, med kostnad 200.000. Vi inngikk avtale med Jørass bygg i juni 2024, med avtalt oppstart over sommeren. Bygningsarbeidet ble deretter utsatt fra byggherres side mange ganger og det var vanskelig å få kontakt med dem, men arbeidet gikk så omsider i gang i begynnelsen av mars 2025.

Arbeidet er nå nesten ferdigstilt og vi planlegger å ordne med pukk/grus foran og inne i garasjen ifm dugnaden (10.mai!). I etterkant av dette vil nye kontrakter bli tilbudt huseierne som tidligere hadde leieavtale, så lenge de eier bil - dette for å sikre at garasjene våre faktisk fungerer som biloppstilling og dermed fortsatt kan brukes som argument for utbygging av hus og rekkehus i området. Hvis ikke de som tidligere har hatt avtale velger å fortsette denne, vil vi tilby neste på ventelisten.

Alle som ønsker å stå på venteliste til garasjeplass (og ikke allerede gjør det) kan sende mail til skogen.to@gmail.com

Dugnad

Våren 2024 arrangerte styret en dugnad og bestilte inn to containere for hageavfall til foreningen. Dugnadsgjengen som stilte fikk ryddet i vegetasjonen på fellestomt, fjernet gamle hauger med kvist og vegetasjon og tynnet ut i skogen langs stien mot Kiwi. Etter dugnaden ble det servert grillpølser og drikke til alle deltagere. Takk til alle som stilte på dugnaden, det var en fantastisk innsats!

Gatefest

02. september 2023 tok styret initiativ til en gatefest på foreningens felles tomt. Det var grilling, lek, fint vær og hele 50-60 deltakere! Utover kvelden la de yngste deltakerne seg, mens det var mange voksne som fortsatte den hyggelige samlingen utover sommerkvelden. Alt i alt en veldig hyggelig dag!

Julegrantenning

På den første søndagen i advent, 03. desember 2023, gjennomførte vi julegrantenning for huseierforeningen i krysset Bekkeblomveien, Myrullveien og Bregneveien. Vi satt opp en julegran, tente bålpanner og serverte varm gløgg og pepperkaker. Denne gangen var det regn, mildvær og ikke særlig julestemning. Allikevel var det 30-40 deltakere som ble med på en veldig hyggelig markering. Det ble juletrengang, julesanger og juleposer til de minste. Vi satser på gjentakelse også ved dette årets advent.

Vi minner om vår e-post: skogen.to@gmail.com

Og bli gjerne med i FB-gruppa vår: "Skogen II"

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAV. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll årsmøte Huseierforeningen Skogen II - 24.04.2025

1. Konstituering

Valg av møteleder: Vilde Lunnan Djuve

Valg av sekretær: David Ådalen

Valg av protokollunderskriver: Anja (Bekkeblomveien 13)

Opplysning om antall stemmeberettigede: 17 møtende + 1 fullmakt

2. Godkjenninger

Innkalling: Godkjent

Saksliste: Godkjent

Årsregnskap 2024:

- Mye større overskudd enn budsjettert
- Lite forbruk i fjor, men økte utgifter i år grunnet oppussing av garasjene
- Det ble bekreftet at vi har fått renter på innestående midler
- Regnskapet ble godkjent

Årsmelding 2024: Lest og godkjent

Godtgjørelse til styret: 15 000,- (samme som i fjor)

Godkjent

3. Vedtakssak: Fremtidig bruk av vaskeriet

Bakgrunn:

- Vaskeriet har ikke vært i bruk på mange år
- Bygget har vært leid ut til et band
- Dugnaden i år skal brukes til å rydde bygget og jevne gulvet
- Det er behov for bedre lufting og vurdering av vann/kloakk-tilkobling
- Styret ønsker å gjøre bygget mer brukbart for fellesskapet

Mulige alternativer:

1. Lage felleslokale for alle
2. Leie ut bygget som det er (f.eks. til band eller lager)
3. Lage 7–8 boder til utleie internt

Innspill fra medlemmer:

- Ønske om å forbedre lekeplassen
- Vanskelig for styret å gjøre alt alene – mulig å sette bort deler av arbeidet?
- Viktig å bruke penger fornuftig og til glede for alle
- Det ble uttrykt usikkerhet rundt kostnader og ansvarsfordeling fra medlemmer
- Forslag om å sette en kostnadsramme på 200 000 kr for videre arbeid med bygget
- Styret bør utrede muligheter og kostnader før endelig vedtak
- Styret understreker: I fellesskap eier vi kun byggene våre og vår felles plass og har kun ansvar for drift og vedlikehold av disse – ikke noe utover det.

Avstemming:

- Alternativ 1 (felleslokale): 9 stemmer
- Alternativ 2 (leie ut): 0 stemmer
- Alternativ 3 (boder): 9 stemmer

- Resultat: Uavgjort – ingen beslutning tatt

Vedtak:

- Lik avstemming fører til at vi ikke avklarer noe i dette årsmøtet.
- Styret får ikke mandat til store investeringer nå
- Styret skal bruke det neste året på å utrede muligheter, innhente priser og komme med forslag til neste årsmøte

4. Orienteringssaker

Behov for sosialkomité:

- Anja (Bekkeblomveien 13) ønsker å delta

Eposter og telefonnummer i Bonabo:

- Informasjon ble gitt – fint om alle kan registrere seg korrekt i Bonabo så det er enkelt å komme i kontakt med hele foreningen.

Det blir avholdt dugnad 10. mai:

- Informasjon ble gitt

5. Valg

David Ådalen og Aksel Holand går ut av styret.

Vilde Lunnan Djuve blir sittende i styret

Nye styremedlemmer:

- Else Anne Widengren og Annabel Robertson valgt ved akklamasjon

Varamedlem:

- Tim Sørensen valgt ved akklamasjon

Valgkomité:

- Hedda Colleen Østvang og Linda Bergsten Sverneborg gjenvalgt

Vilde Lunnan Djuve (sign)

Møteleder

Anja Kohfeldt (sign)

Protokollvitne

HUSEIERFORENINGEN SKOGEN II

VEDTEKTER

§ 1. Om huseierforeningen

Huseierforeningen Skogen II er en medlemsorganisasjon som er stiftet i forbindelse med oppløsningen av Borettslaget Skogen II. Medlemmenes ansvar for foreningens forpliktelser er begrenset til innmeldingsbeløpet - kr. 100,-.

De som til enhver tid er eiere av de 71 eiendommer som er skilt ut fra Borettslaget Skogen II, har tvungen og automatisk medlemsskap i huseierforeningen. Ingen andre kan bli medlem av huseierforeningen.

§ 2. Huseierforeningens oppgaver er å :

- forvalte de eiendommer som huseierforeningen eier
- ta seg av det felles kloakkanlegget for medlemmene
- i nødvendig utstrekning vedlikeholde fellesveier
- gripe inn ovenfor huseiere som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser
- forøvrig koordinere medlemmenes fellesinteresser

§ 3. Huseierne er forpliktet til å :

- betale fastsatt kontingent i rett tid
- vedlikeholde sin eiendom slik at manglende vedlikehold eller vanskjøtsel ikke til skade på andres eiendom, er til sjanse for andre medlemmer eller virker støtende på omgivelsene
- tillate slik ferdsel eller bruk av eiendommen som er nødvendig i forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom
- gi huseierforeningen adgang til inspeksjon dersom det er mistanke om at manglende vedlikehold kan føre til skader for nabo
- gi huseierforeningen adgang til eiendommen for nødvendig tilsyn og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger. Huseierforeningen har rett til oppgraving for reparasjon og omlegging dersom dette er nødvendig. Huseierforeningen skal derfor ikke foreta større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledninger
- motta valg til styret

§ 4. Sikkerhet og økonomiske krav

Som sikkerhet for de forpliktelser som etter § 3 påhviler den enkelte huseier, anmerkes det heftelser om tvungen medlemsskap i huseierforeningen i grunnboka.

For å få økonomiske krav kan styret gå til tvangsinndrivelse av beløpene ved eventuelle morarenter og omkostninger.

Styret kan pålegge huseiere å utføre vedlikehold, dersom dette etter styrets mening er så mangelfullt at pålegg er nødvendig.

(jf. § 3). Huseieren kan innen 14 - fjorten - dager anke slik beslutning inn for generalforsamling som da vil treffe endelig gyldig vedtak i saken. Dersom huseieren

HUSEIERFORENINGEN

SKOGEN II

ikke innenfor rimelig frist retter seg etter gyldig pålegg, kan huseierforeningen la utføre vedlikehold på huseiernes bekostning.

Ved oppgraving i forbindelse med vedlikehold / reparasjon av felles vann- og avløpsledninger, er huseierforeningen ansvarlig for å sette eiendommen i stand igjen. Merutgifter som skyldes større beplantninger m.m. skal dekkes av den enkelte huseier - både når det gjelder gravearbeidene og istandsetting av eiendommen etterpå.

§ 5. *Huseierforeningens styre*

Huseierforeningens styre har den daglige ledelsen av foreningen. Styret har 3 - tre - medlemmer, samt 1 - ett - varamedlem. Det velger selv sin formann. Minst 2 - to - av styremedlemmene må være tilstede for at beslutninger skal være gyldige. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

Styret kan ansette / oppnevne forretningsfører og bestemme godtgjørelse til denne.

I påvente av godkjenning fra generalforsamling kan styret oppnevne revisor. Styret avtaler godtgjørelse med revisor.

Styret fastsetter kontingenten og hvor ofte den skal betales.

Styret må rette seg etter vedtak på generalforsamlingen, men generalforsamlingen har ikke anledning til å fastsette kontingentens størrelse.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens godkjennelse pantsette eller selge huseierforeningens eiendommer, nye enkelttiltak som fører til en fordobling av kontingenten eller mer, skal også godkjennes av generalforsamlingen. Forøvrig bør styret la generalforsamlingen avgjøre større, viktige saker.

Den person som har sittet i styret i 2 - to - år etter hverandre, kan kreve seg fritatt de 3 - tre - etterfølgende år.

§ 6. *Generalforsamling*

Huseierforeningen avholder ordinær generalforsamling hvert år i mars / april. Generalforsamlingen kalles inn med minst 14 - fjorten - dagers varsel. For å sette generalforsamlingen, kreves det at det kan avgis **minst 10 gyldige stemmer**. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Styret plikter å ta en sak med i innkallingen dersom den er mottatt 1 - en - måned før generalforsamlingen holdes.

På generalforsamlingen skal behandles:

1. Konstituering
2. Beretning
3. Eventuell godkjenning av ny revisor
4. Regnskapet
5. Innkomne saker
6. Valg av styre. For å bli valgt kreves minst halvparten av de avgitte stemmer

HUSEIERFORENINGEN

SKOGEN II

Ved stemmelikhet avholdes loddrekning.

Dersom den innkalte generalforsamlingen ikke kan avholdes på grunn av for dårlig fremmøte, kan styret velge om det skal innkalles til ny generalforsamling eller om sakene avgjøres ved uravstemning.

I særlige tilfeller kan styret kalle sammen til ekstraordinær generalforsamling - men det kan også i stedet velge en uravstemning. Styret kan også velge å la uravstemningen avgjøre de saker som etter § 4, 5 og 6 er tillagt generalforsamlingen.

§ 7. *Uravstemning*

Ved uravstemning skal det settes opp klare ja / nei alternativer til avstemning. Ved styrevalg skal det foreligge forslag på minst 3 - tre - personer.

Det skal gå minst 5 - fem - dager fra avstemningsskriv er delt ut og til innleveringsfristen går ut. I avstemningsskrivet skal det opplyses når og hvor opptellingen skal finne sted. Alle medlemmer har rett til å være tilstede ved opptellingen og kontrollere den.

Ved uravstemning avgjøres alle saker, også valg, med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avholdes loddrekning.

Uravstemning om en sak skal avholdes dersom minst 20 - tyve - medlemmer krever det. Det gjelder også selv om styret allerede har gjort et vedtak i saken. Dersom det er mulig, skal styret rette seg etter avstemningsresultatet.

§ 8. *Endring av vedtektene*

Disse vedtektene kan bare endres med $\frac{3}{4}$ -dels flertall på generalforsamling eller i uravstemning. § 8 kan ikke endres.

Huseierforeningen kan bare oppløses ved at minst $\frac{3}{4}$ -deler av medlemmene skriftlig krever det. Underskriftene skal dateres. Det må i tid ikke være mer enn en måned mellom første og siste underskrift.

Straks det foreligger et slikt oppløsningsvedtak, innkalles det til generalforsamling for valg av oppløsningsstyre.

§ 9. *Overgangsregler*

Frem til alle skjøter er overdratt de 71 andelshaverne, gjelder det særlige overgangsregler. Borettslagets avviklingsstyre representerer da alle gjenværende andelshaverne med tilsvarende antall stemmer.



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 15.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	470	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liljeveien 4, 1452 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Faktisk forbrukt/Avløp	3 248,41 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Fradrag Vann	-3 585,30 kr
Helårsrenovasjon NK	3 820,00 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Vann	1 956,00 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Feiegebyr per pipe	287,00 kr
Faktisk forbrukt/Vann	4 021,35 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 640,00 kr
Fradrag Avløp	-2 896,20 kr
Forbruksgebyr Vann	1 799,52 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 508,80 kr
Sum	19 066,74 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%	86	34.79	1/1	0 %	2 991,72 kr	2 991,76 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	86	46.99	1/1	0 %	4 041,05 kr	4 041,04 kr
					Sum	13 857,78 kr	13 857,80 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	470	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liljeveien 4, 1452 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57455039	705	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	78

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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.



Nesodden kommune

Utskriftsdato: 15.09.2026

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Nesodden kommune			
Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	470	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Liljeveien 4, 1452 NESODDTANGEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

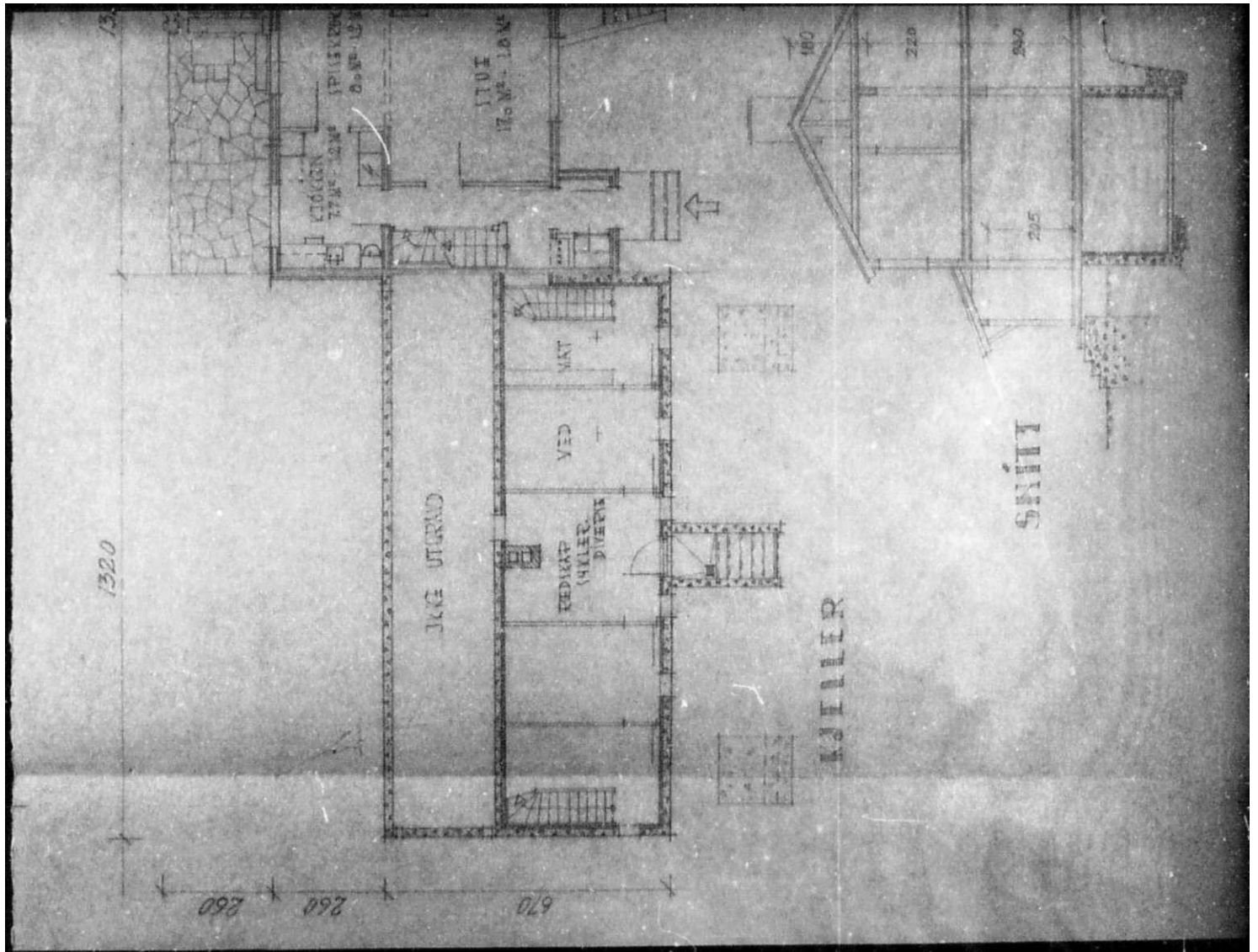
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse		Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)		☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)		☐	☒
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver		☒	
Kommentarer:			

Andre opplysninger

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

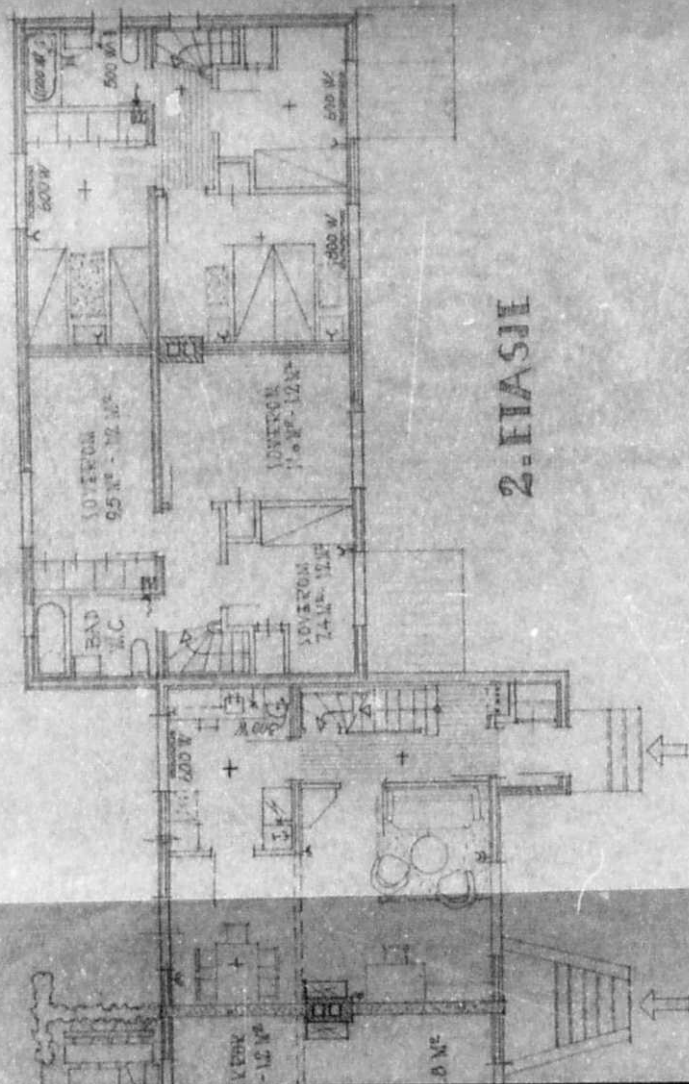
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



1320

1320



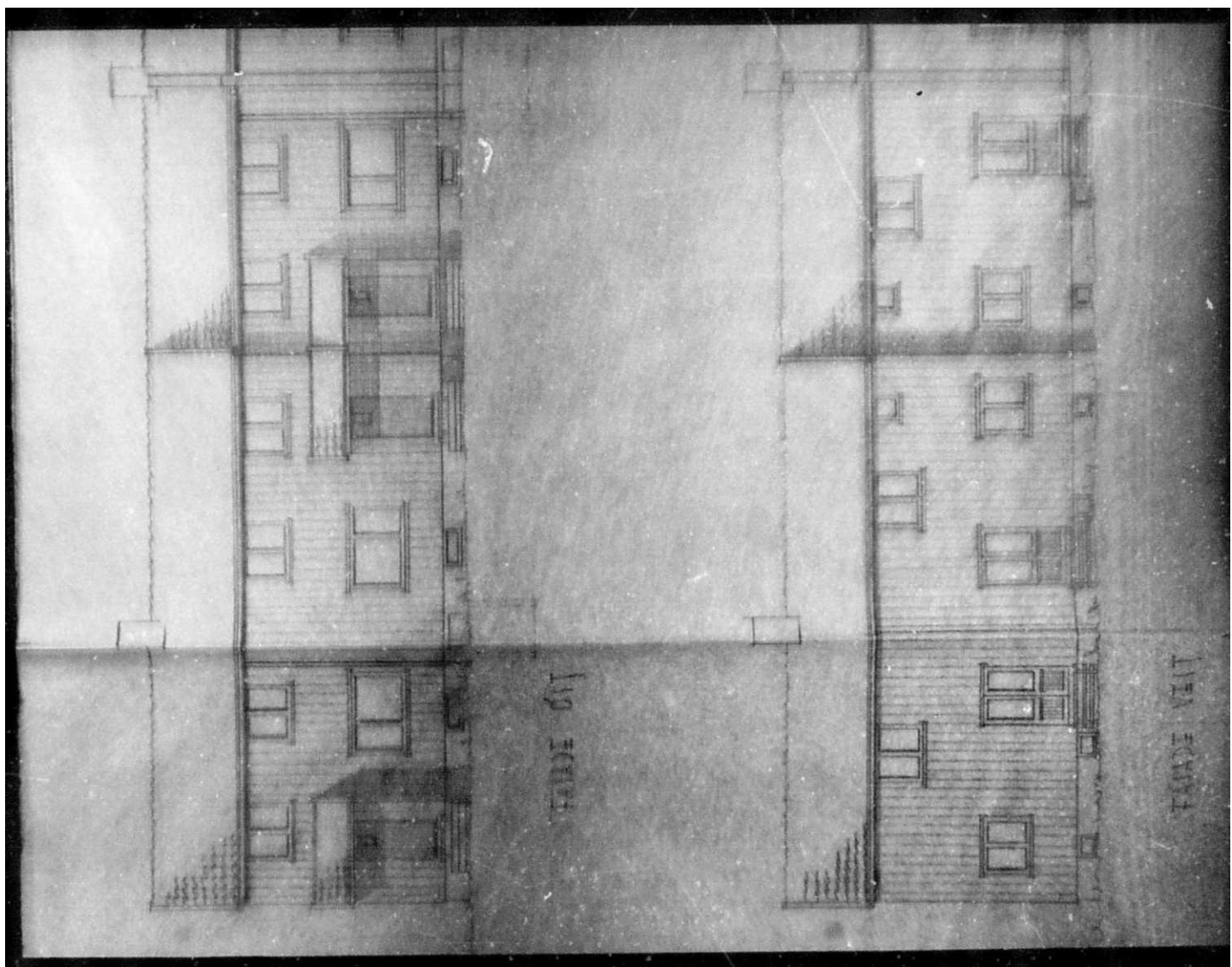
2. ETAGE

1. ETAGE

↑ TYPE D18

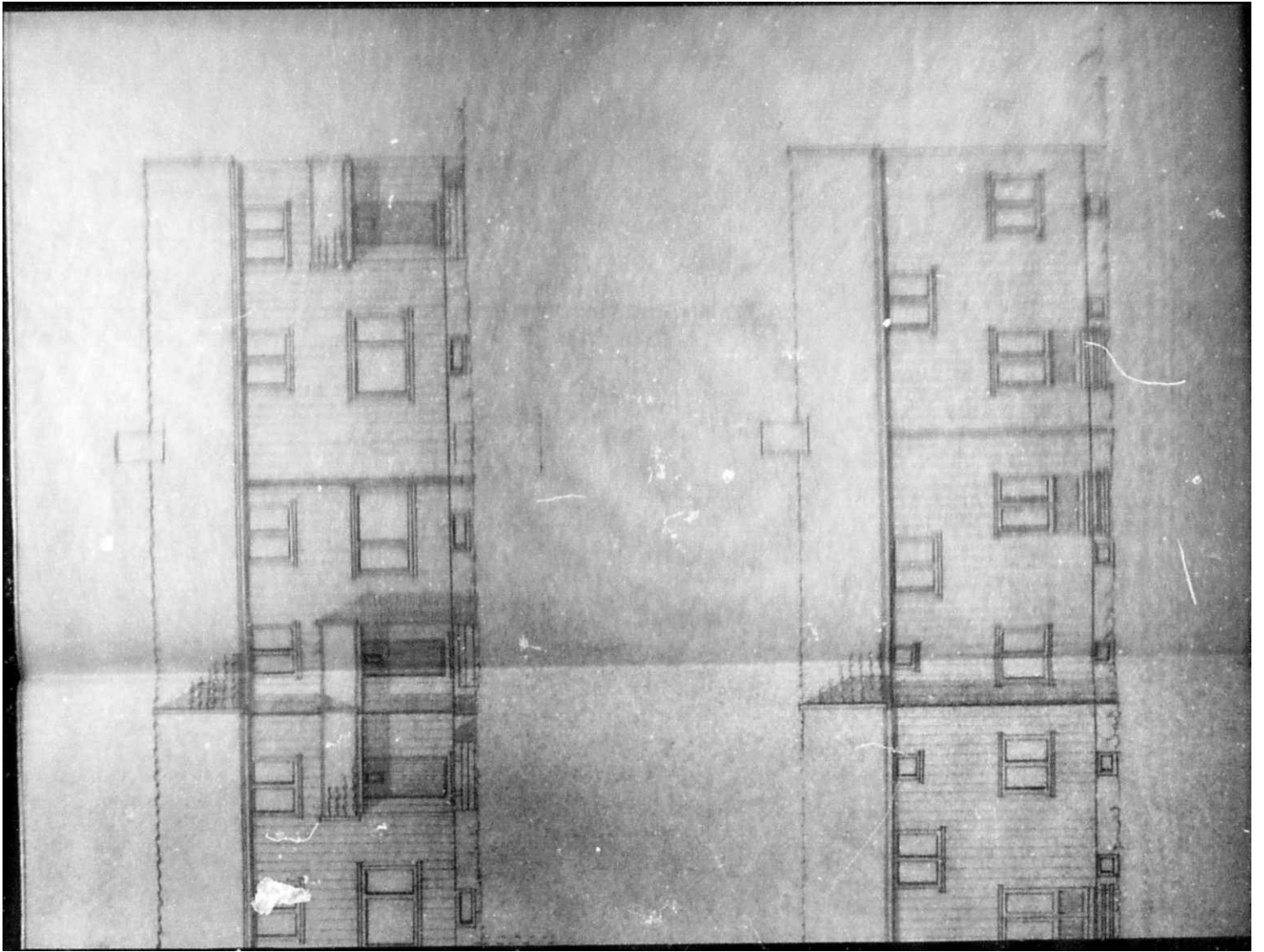
INTER. ARCHITECTURE. N.B. B.L. ARCHITECTURIST

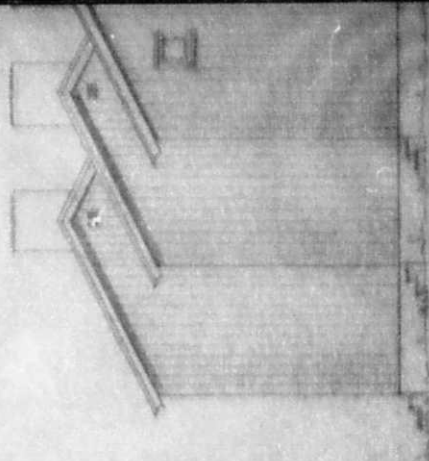
NEVOODIN BOIGBUCCELAC - NEVOODIN	NEVOODIN
6 MANNEBOLIC - 684 M ² PP LTH	NEVOODIN
PLANET DE WHIT	NEVOODIN
ONE FLOORING - 684 M ²	NEVOODIN



1111 100th

1111 100th





2

CAST IRON

THE DB

THE NEW YORK

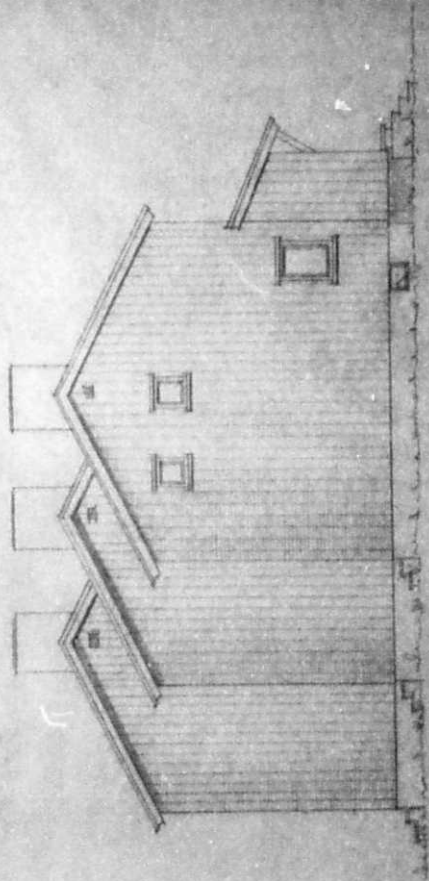
LIBRARY

1000 N. 3rd St.

PHILADELPHIA



1000 N. 3rd St.



FAADE 19D

TYPE D18

STYR TEKNIC FRA NRBL'S ARKITEKTONTOR

NEVDEN BOLICBAGGELAG - NEVDEN

6 MARKSBOLIC - 80.4 M² PR DEL NEVDEN 5/6 57

FAADER

ALL TAVNING

SKILLT 1980

TEKN NR 18

6

1980

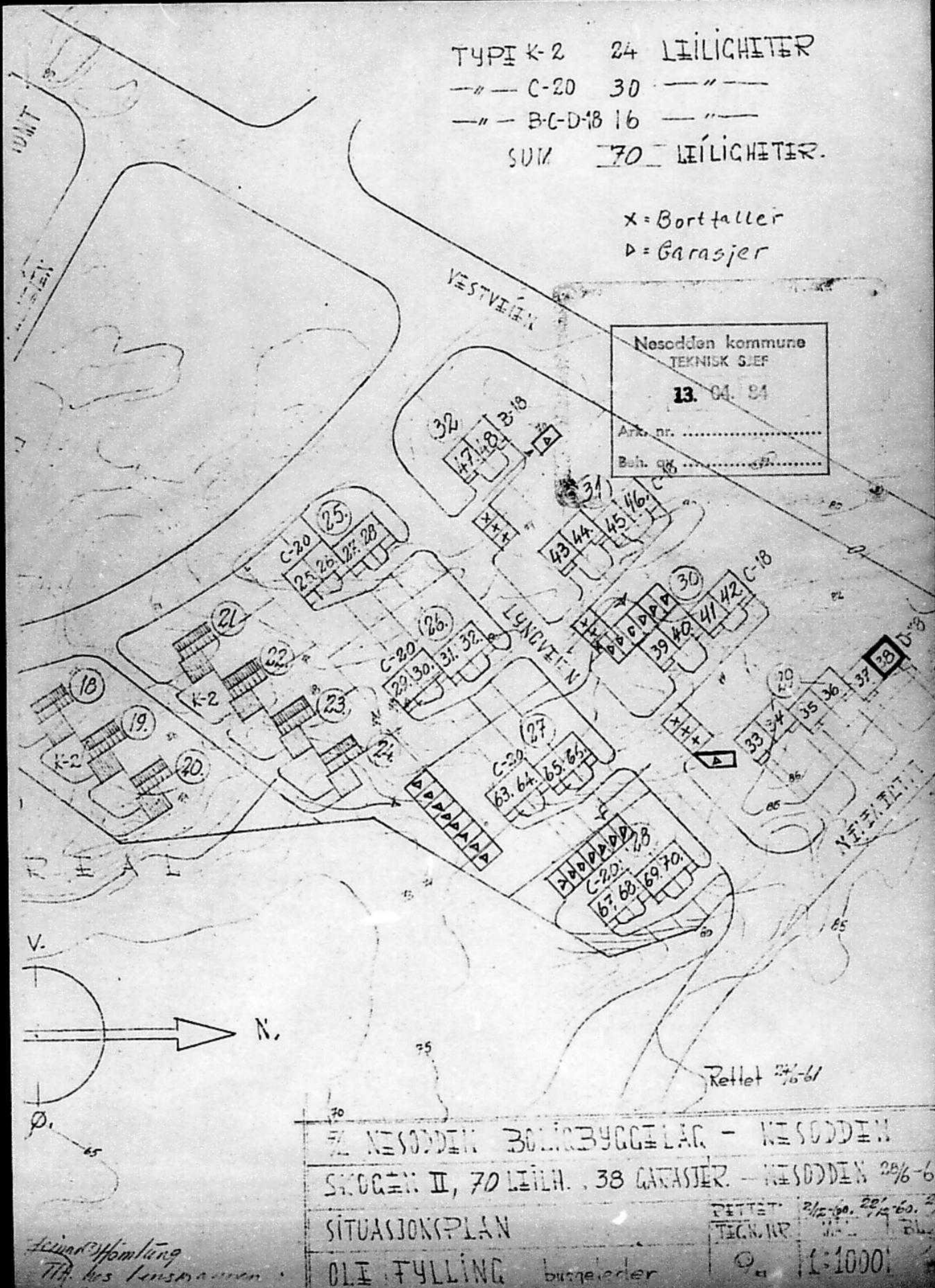
SUM 70 LEÍLIGHETER.

$\Delta = \text{Garasjer}$

13. 04. 84

Атк. пр.

Beh. an



STUE

STUE

STRIPLET LINJE

— 220 —

— 340 —

220

340

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF

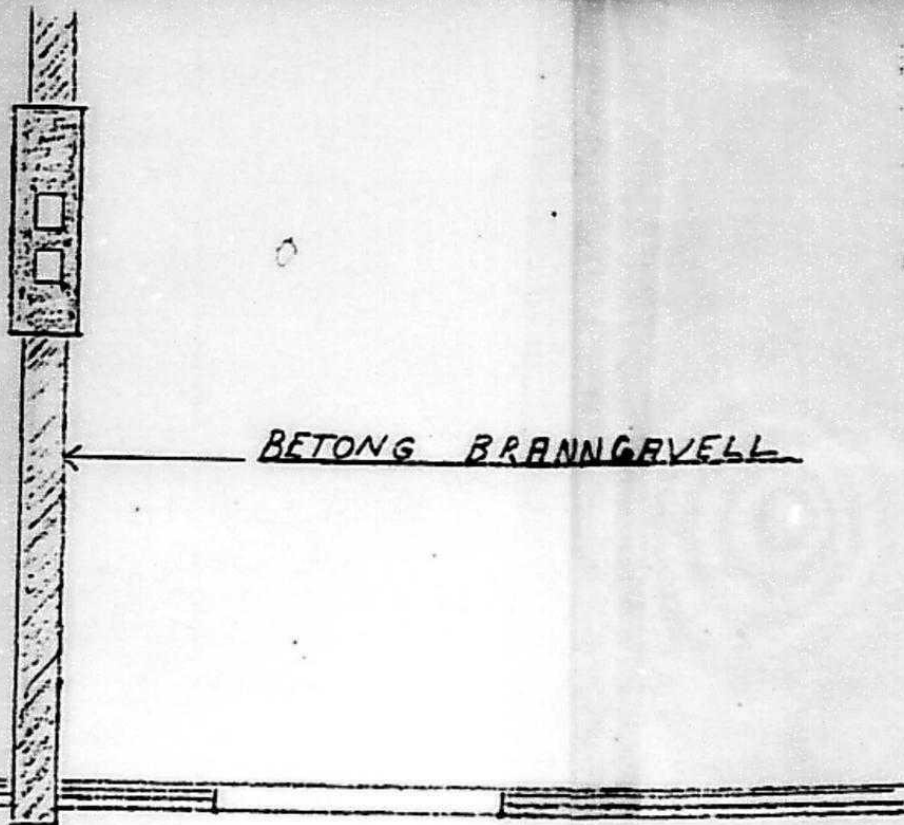
09. 05. 84

Ark. nr.

Beh. av

Bilag 5

PAUL MUNKVOLD LILJEVEIEN 2
TILBYGG VINDFANG 24-03-84



BETONG BRANNGRVELL

TRIPLET LINJE = NÅVERENDE VINDFANG

esodden kommune
TEKNISK SJEF

09. 05. 84

nr.

ov.

TILLBYGG VINDFANG

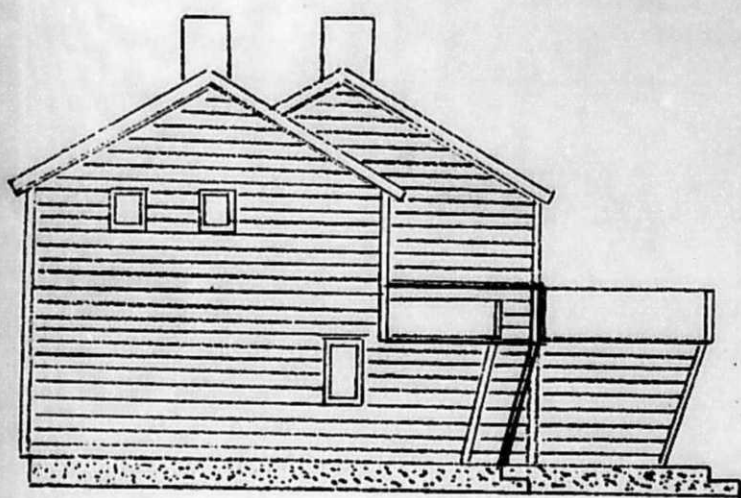
MÅL 1:50

TEGN. H.Å

3/3 - 80

SEKSMANNSBOLIG

LILJEVEIEN 2



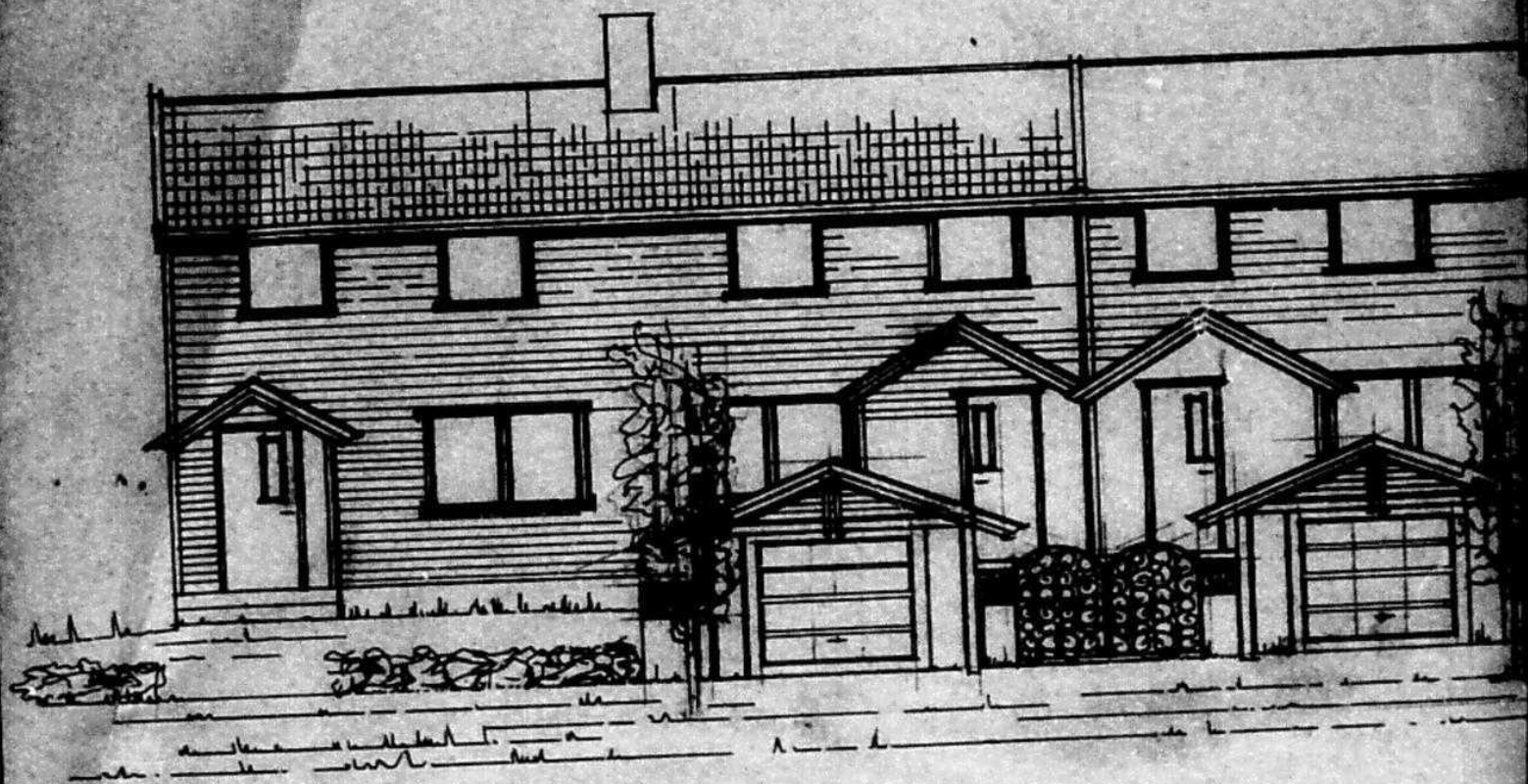
FASADE MOT ØST

PAUL MUNKVOLD LILJEVEIEN 2

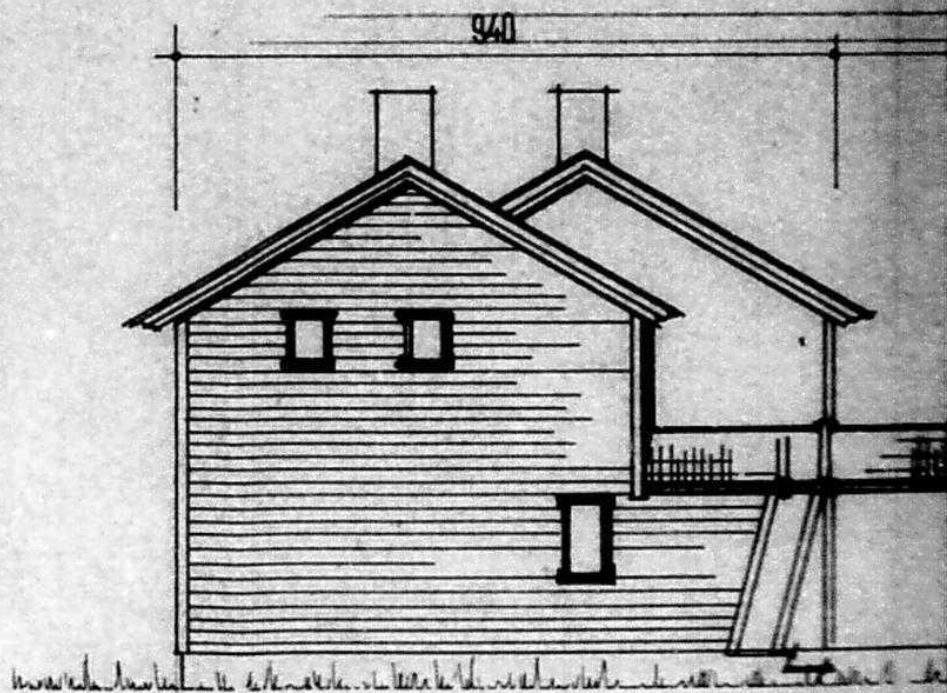
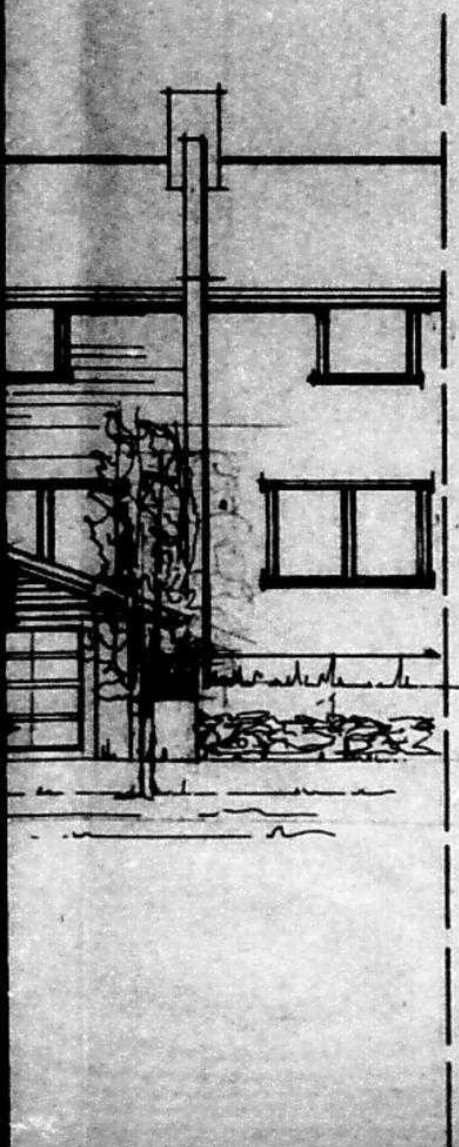
TILBYGG VINDFANG 24-03-84

TILBYGG VINDFANG	
MÅL 1:100	SEKSMA
Tegn. H. H.	LILJEVEI
3/3 - 80	

Bilag 6



NOT NORTH.



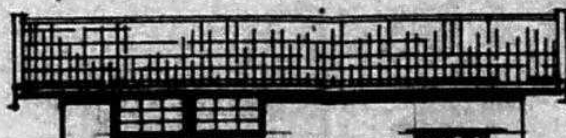
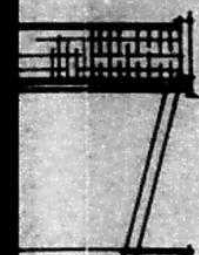
MOT OST.

800

600

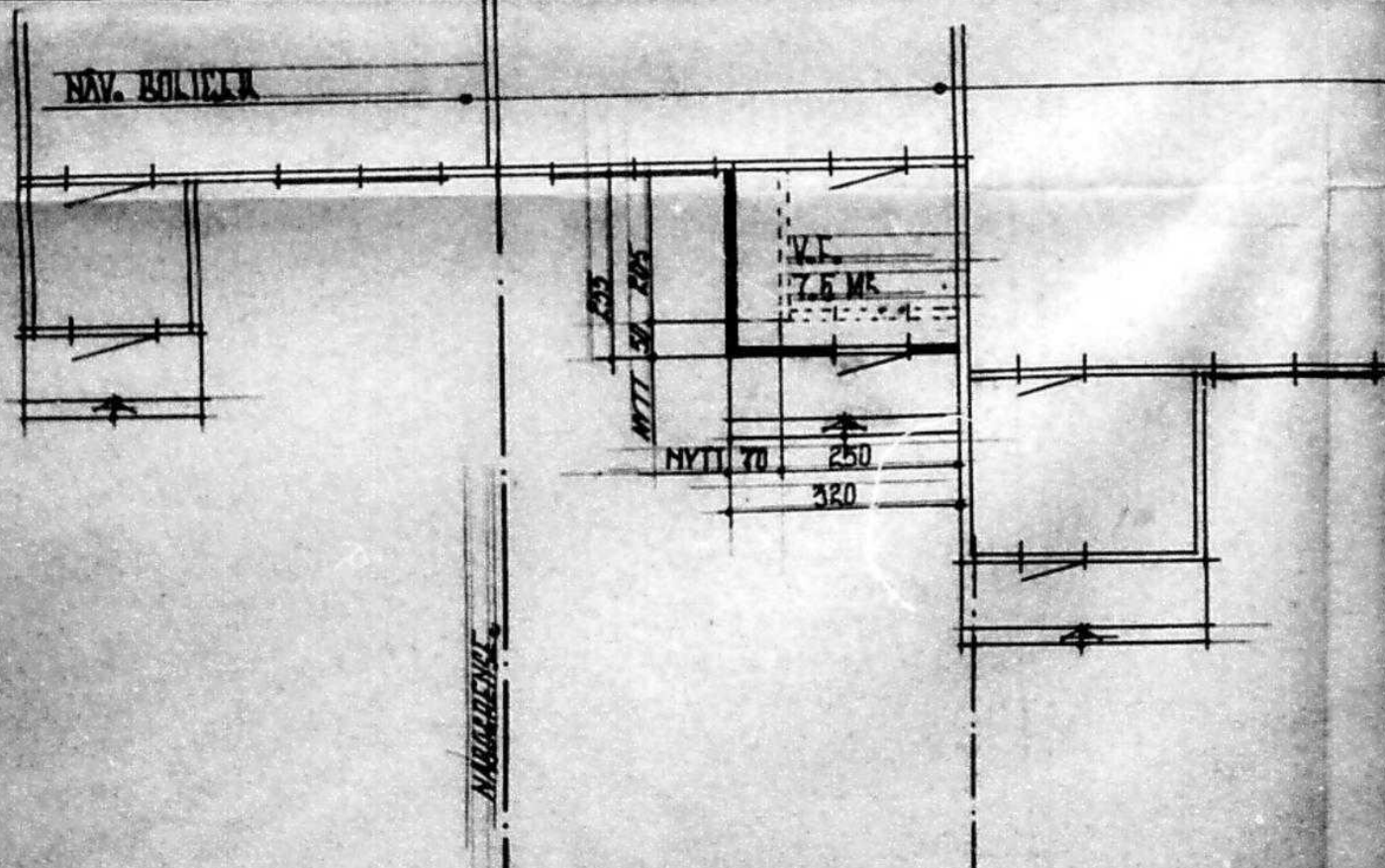
500

50

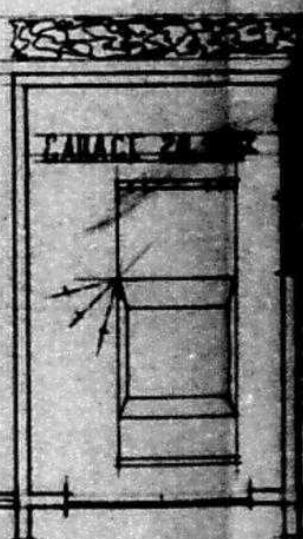
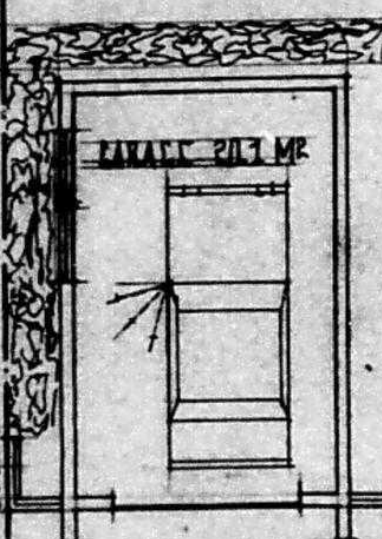


1000

NAV. BOLIVIA



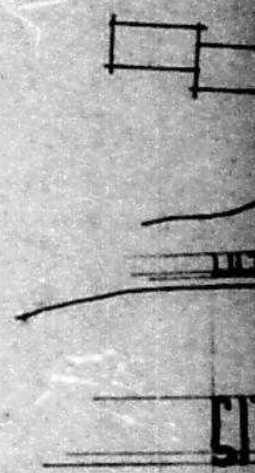
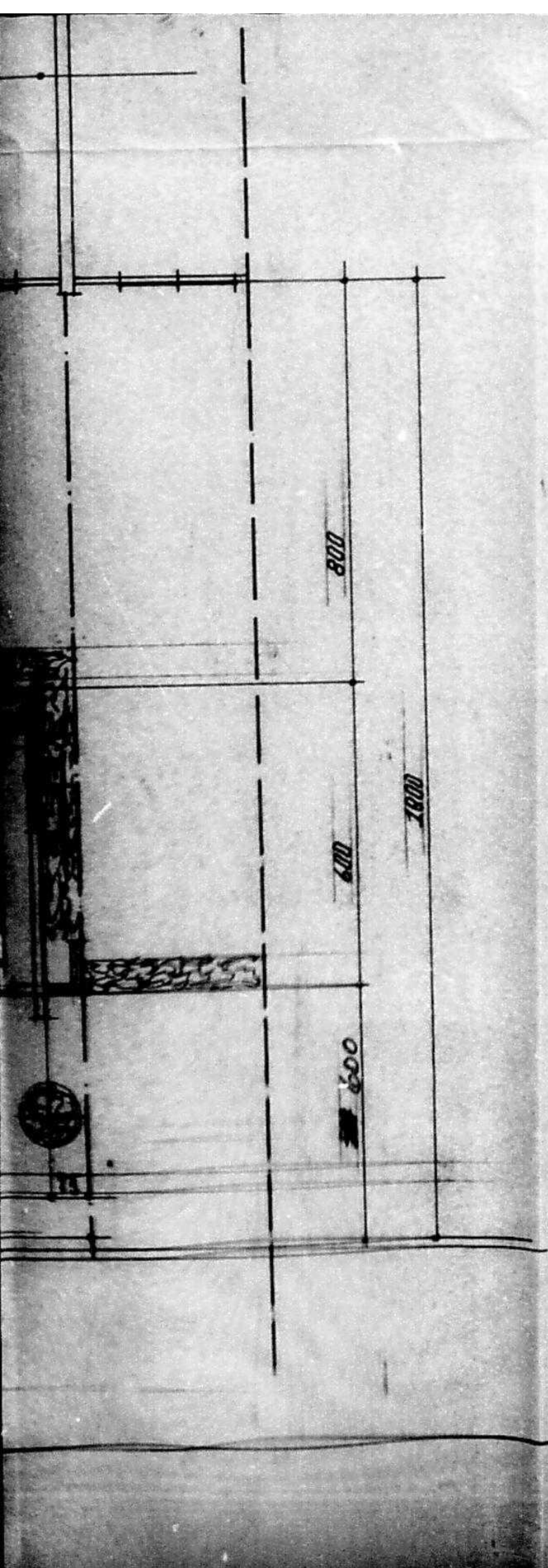
MUR DE 70

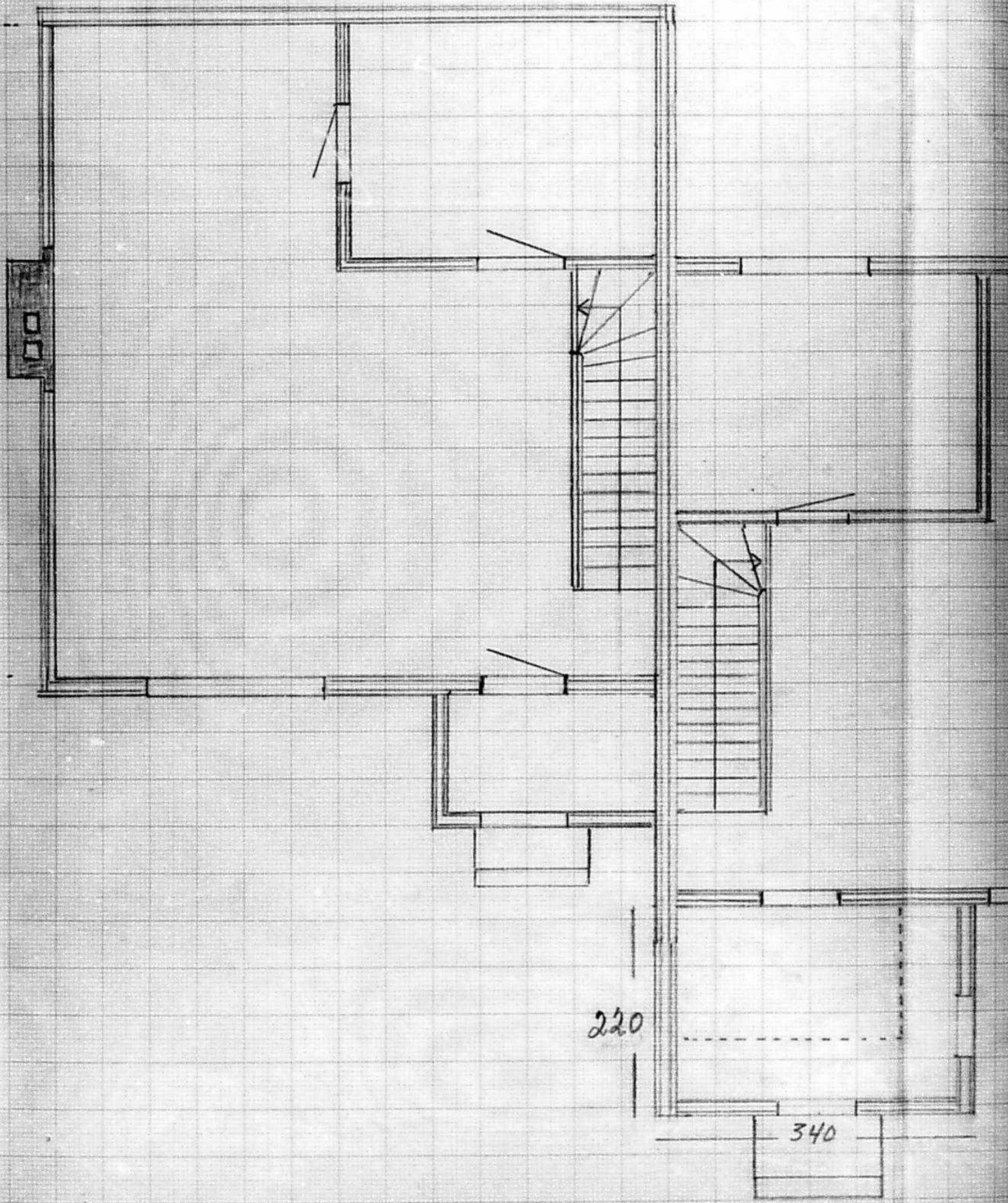


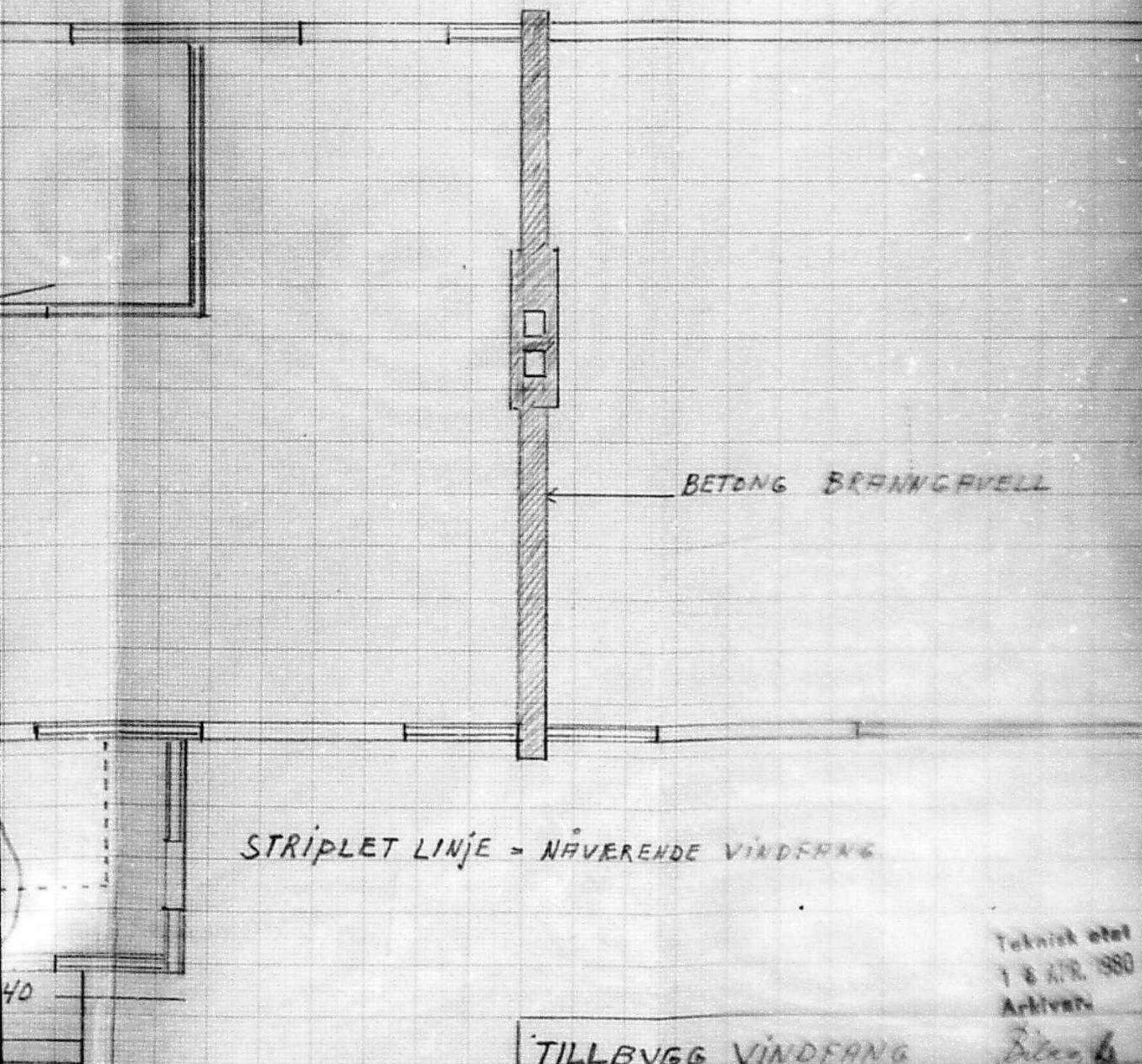
75 400 370 400 1420

ALTIJUELO.

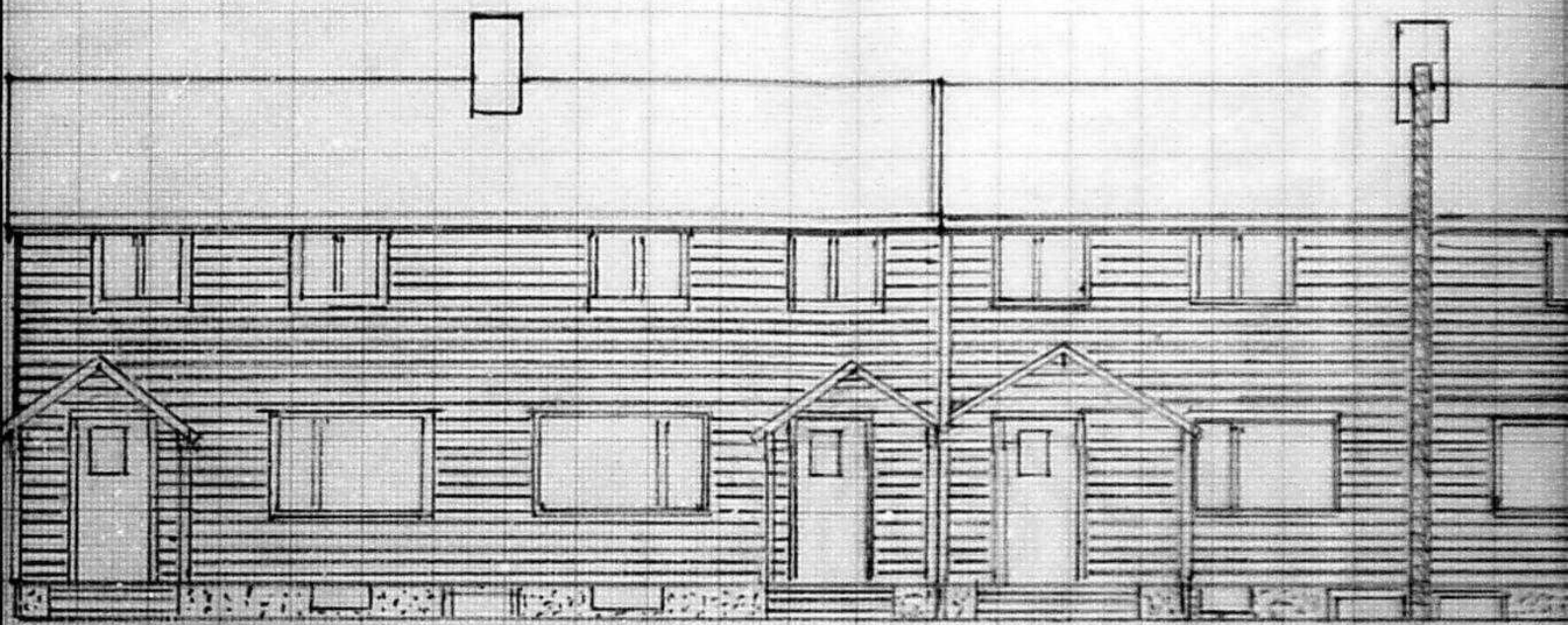
INDIVIDUAL.



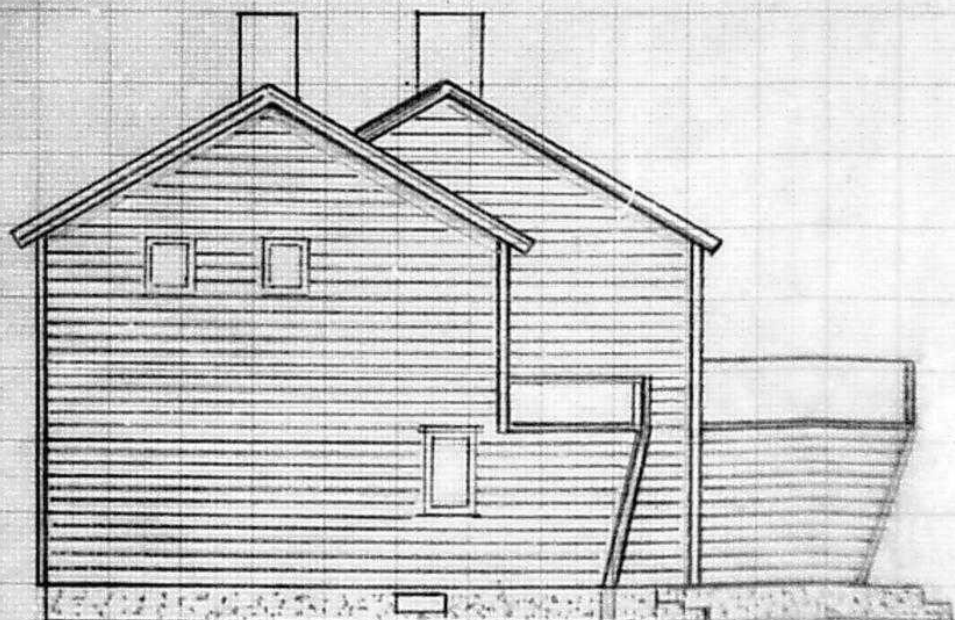




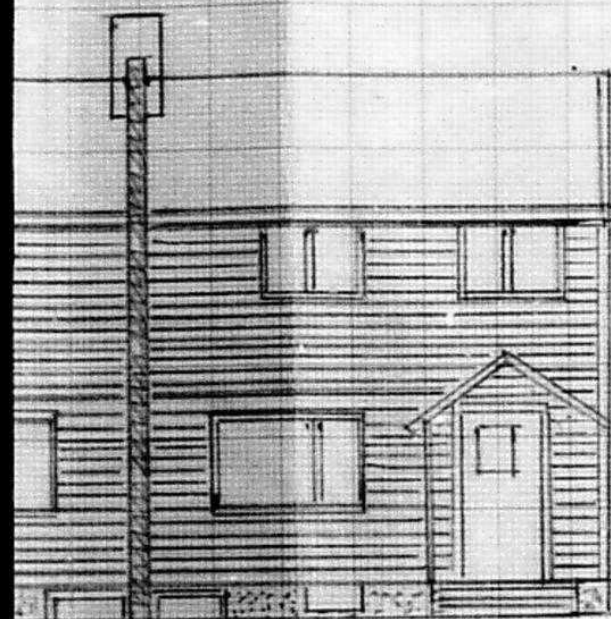
TILLBYGG VINDFANG		Bilag 4
MÅL 1:50		
TEGN. H.R.		
3/3 - 80		
SEKSMANSBOLIG		LILJEVEIEN 2
LILJEVEIEN 2		



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



BETONG BRANNGAVELL

TILBYGG	VINDFANG
MÅL 1:100	SEKSMANSBOLIG
Tegn. H. F.	LILJEVEIEN 2
3/3 - 80	Teknisk avdeling 18 APR. 1980 Arkivnr. Bilag 5

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 470	Kommune:	3212 Nesodden
Adresse:		Grunnkrets:	208 Skogen
Veiadresse:	Liljeveien 4, gatenr 2160 1452 Nesoddtangen	Valgkrets:	1 Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2090403 Skoklefall
		Tettsted:	541 Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.10.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	254,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / 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	3212/4/470	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/4/470	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.10.1985	Avgiver	3212/4/310	-254,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/4/470	254,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Liljeveien 4	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	149381236			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	149381287			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

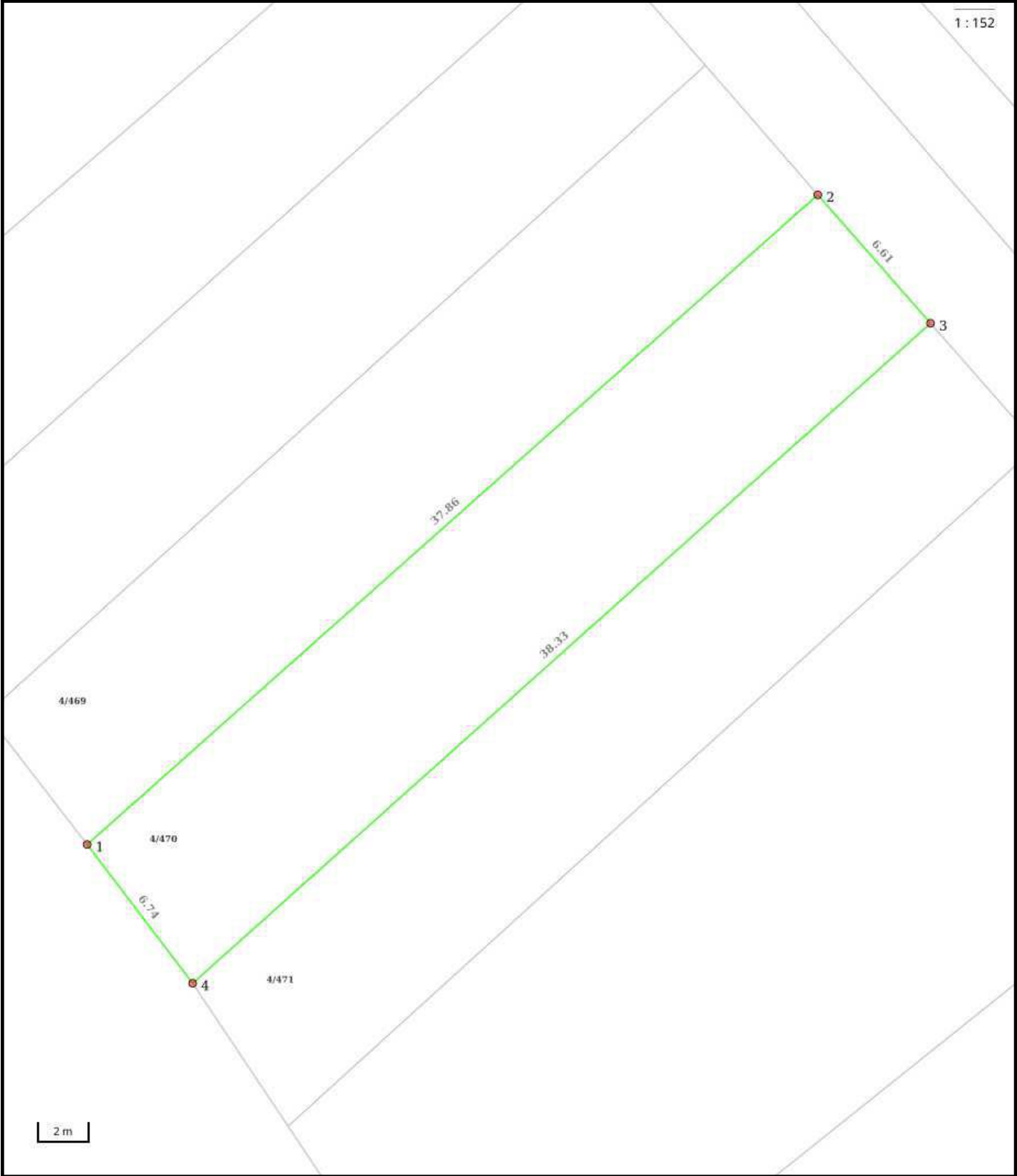
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 254,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 190,54	592 973,61	37,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 218,13	592 999,54	6,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 213,58	593 004,34	38,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 185,57	592 978,17	6,74m	Terrengmålt	10		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.

Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m

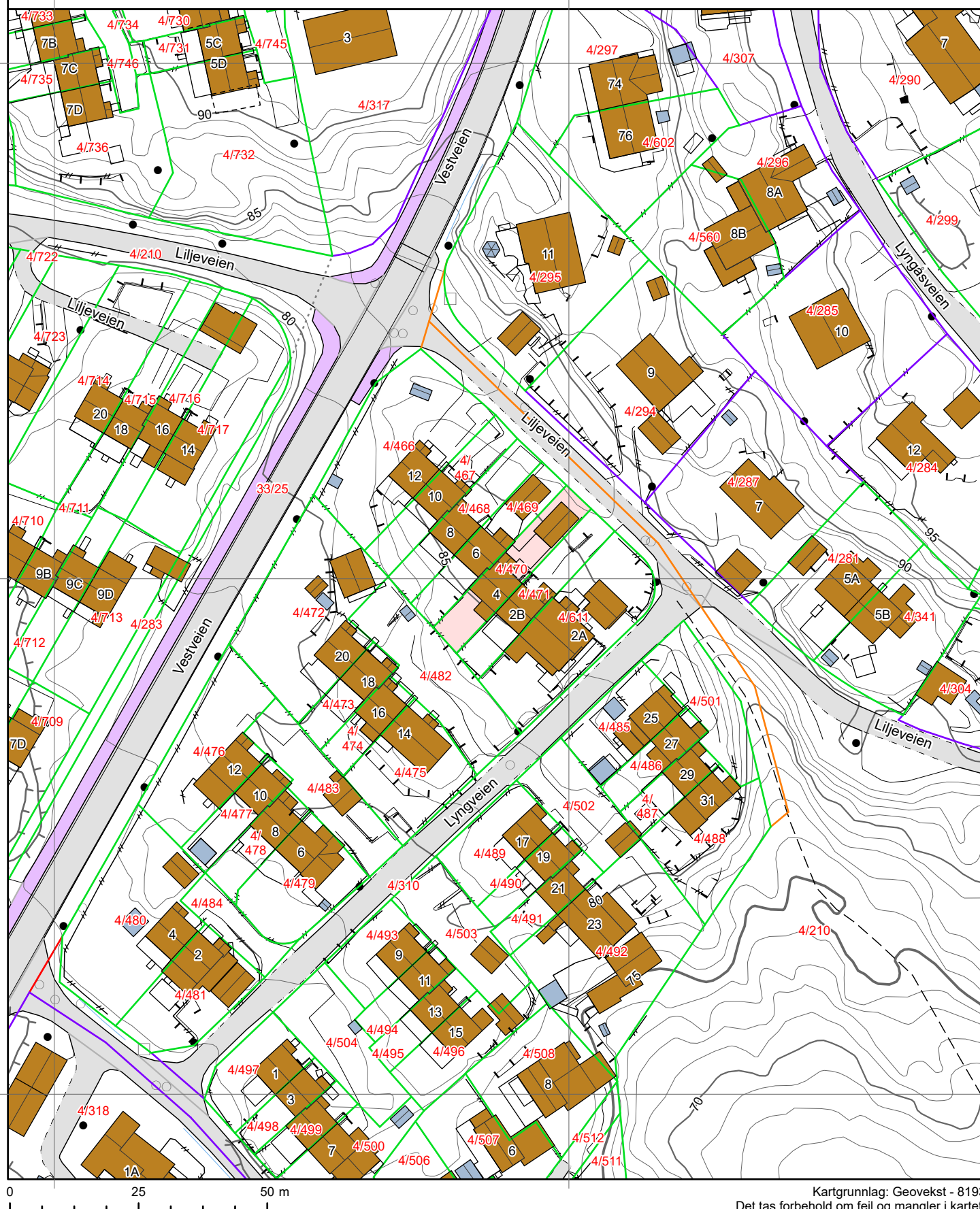
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/470/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



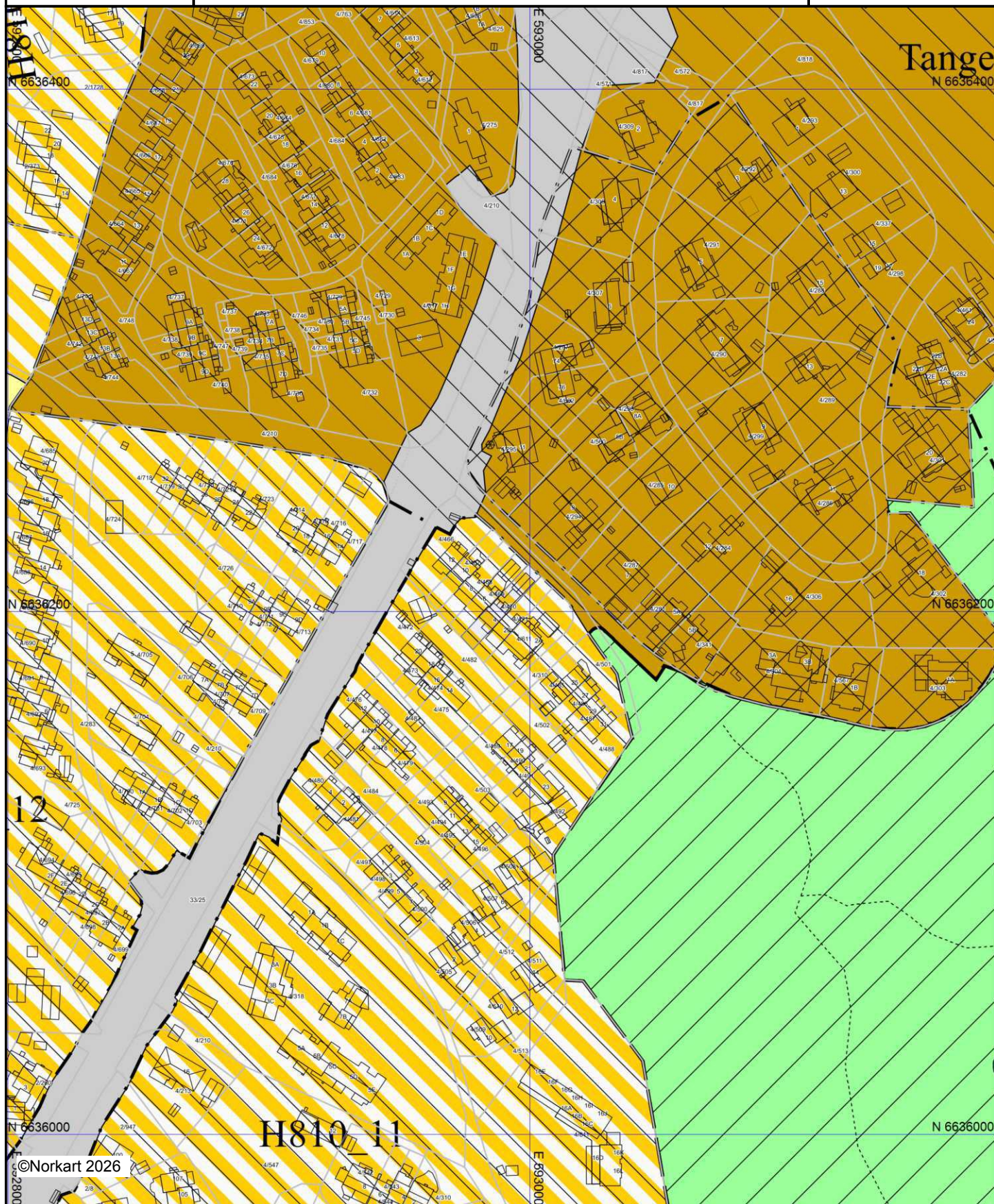
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/470
Adresse: Liljeveien 4
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
-  Veg - eksisterende
-  Naturområde - eksisterende
-  Farleder - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/470
Adresse: Liljeveien 4
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

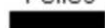


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



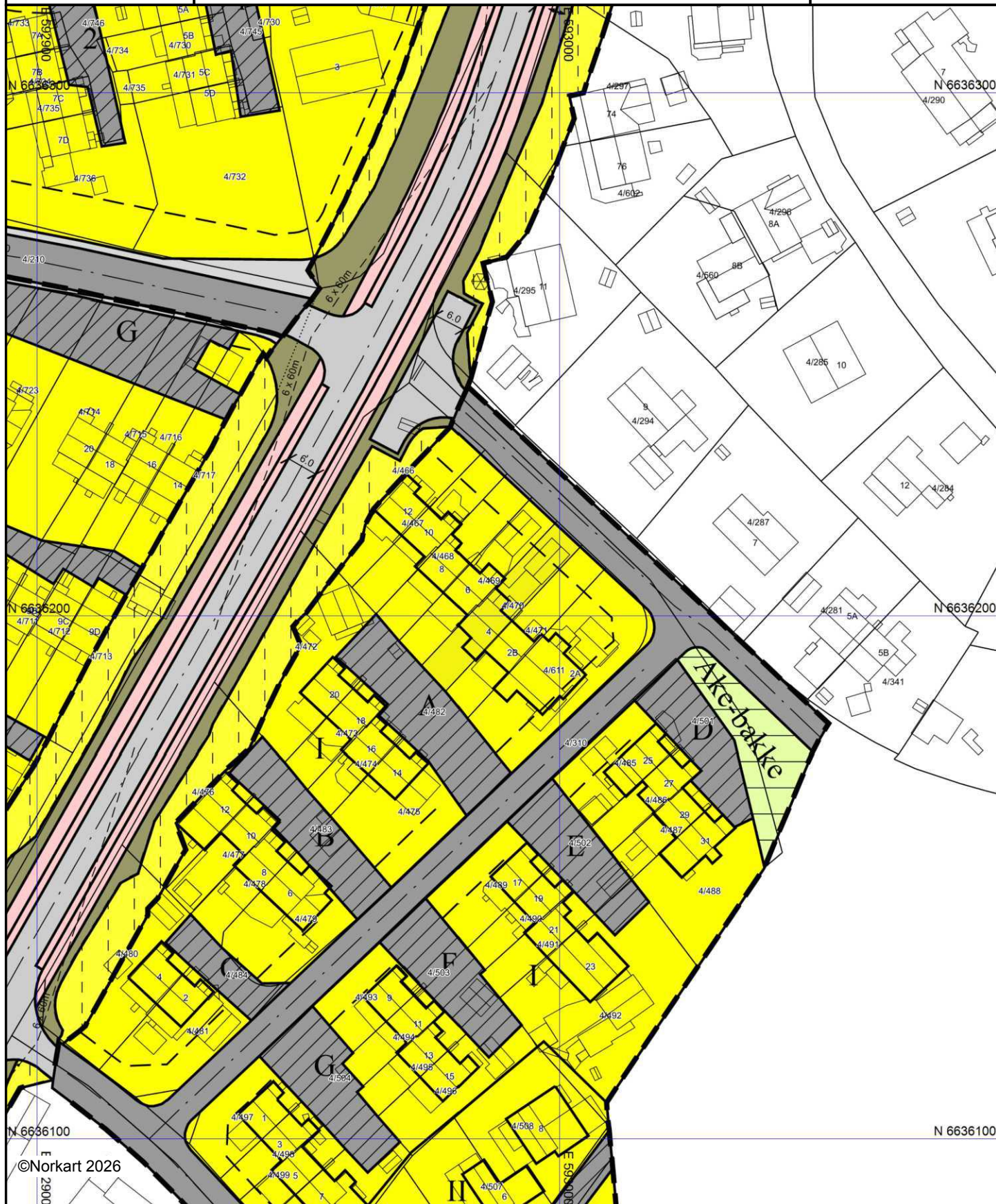
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/470
Adresse: Liljeveien 4
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Friluftsområde (på land)
	Vann- og avløpsanlegg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
	Kjøreveg
	Fortau
	Sykkelanlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Vann- og avløpsnett
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 15.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	470	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liljeveien 4, 1452 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021		
Navn	Kommuneplan 2022-2046		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.12.2022		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf		
Delarealer	Delareal	254 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_11	
	KPGgjennomføring	Krav om felles planlegging	
	Delareal	254 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende	
	Områdenavn	KBA	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19850044
Navn	SKOGEN II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1051/19850044_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 250 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn I

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240237
Navn	Detaljregulering for utvidelse av Tangen senter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	20260239
Navn	Detaljregulering for Øvreveien 27
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsbestemmelser "Skogen II" Nesodden kommune		Plan nr.:044	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato	Sign.:
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		20.06.1985	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Skogen IIstadfestet 20.06.85, rev. av Nesodden kst. 03.11.92.

1.

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

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- byggeområder
- friområde
- spesialområde
- trafikkområder
- fellesareal

3.

BYGGEOMRÅDER:

3.1. Generelt.

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

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

Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

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

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25 %, skal bygning tilpasses terrenget.

Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyden overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasserer/avtrappes for tilpassing til terrengettt. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging.

Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

- B. Enhver bolig/tomteenhet innenfor reguleringsområdet gis rett til nødvendig ferdsel over naboeiendommer for vedlikehold av bygning.

3.2. Boligområde I

- A. I området skal det oppføres boliger i rekke.

Tillatt bebygd areal er 25 %.

Gjennomsnitts mønehøyde over planert terreng skal ikke overstige 9,0 m, og gesimshøyde 6,5 m.

Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m regnet til overkant møne.

- B. Det skal innen området avsettes 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

3.3. Boligområde II

- A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger m/tilhørende garasje.

Tillatt bebygd areal er 23 %.

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

- B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.
- C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

3.4. Allmenntilgjengelig formål

- A. I området merket ” N ” er det avsatt plass til for eksempel trafokiosk eller tlf. kiosk.

4.

FRIOMRÅDE/LEKEPLASS

- A. I området som på plankartet er merket lekeplass kan bygningsrådet tillate oppføring av bygning som har naturlig tilknytning til formålet, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk, og bare utenfor markert ballplass.

5.

SPESIALOMRÅDE:

- A. Det er avsatt et område som på plankartet er merket akebakke/turvei og skal benyttes til friluftsfremål.

6.

TRAFIKKOMRÅDER:

- A. I frisisiktsone ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
- B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.
- C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.



Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

VEDLEGG I – Planbestemmelser	4
Kapittel 1. Forholdet til andre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	4
§ 1. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl. § 1-5 og pbl. § 11-9 nr. 5)	4
§ 2. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)	6
§ 3. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9)	7
§ 4. Utredningskrav (pbl. § 11-9 nr. 8)	8
§ 5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2 og § 17-2)	8
Kapittel 2. Tilgjengelighet for alle	9
§ 6. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)	9
§ 7. Bestemmelser om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)	10
§ 8. Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)	10
Kapittel 3. Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet	12
§ 9. Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)	12
§ 10. Byggegrense fra vei (pbl. § 11-9 nr. 5)	14
§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)	14
§ 12. Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	15
§ 13. Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 8)	16
§ 14. Elektromagnetisk stråling (pbl. § 11-9 nr. 8)	17
§ 15. Transport og trafikk (pbl. § 11-9 nr. 8)	17
§ 16. Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6)	18
Kapittel 4. Handel	19
§ 17. Areal for handel (pbl. § 11-10 nr. 3)	19
Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur	19
§ 18. Klima- og energihensyn (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	19
§ 19. Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)	21
§ 20. Vann og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)	21
§ 21. Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)	22
§ 22. Vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	22
§ 23. Turveier og stier (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	23
§ 24. Landskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	23
§ 25. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	23

§ 26. Friluftsliv (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	24
Kapittel 6. Estetikk og kulturminner	24
§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)	24
§ 28. Kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)	24
Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål.....	25
§ 29. Sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)	25
§ 30. Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	27
§ 31. Bestemmelser for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5).....	29
§ 32. Bestemmelser for næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)	29
§ 33. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)	29
§ 34. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 11-11 nr. 3)	31
§ 35. Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	33
§ 36. Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).....	33
Kapittel 8. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)	34
§ 37 Hensynssoner (pbl. § 11-8).....	34
VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene	46
Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5).....	46
Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)	46
Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)	47
Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8).....	47
Retningslinjer til § 16 Masseforvaltning (pbl. § 11-9 nr. 6).....	47
Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	49
Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5).....	49
Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)	49
Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).....	50
Retningslinjer til § 30 Bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	52
Retningslinjer til § 32 om næringsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 5)	53
Retningslinjer til § 37 om hensynssoner (pbl. § 11-8).....	53
VEDLEGG III – Definisjoner	55

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal vise:

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

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

1. Tiltak som sikrer og videreutvikler friområdene og grønnstrukturen.
2. Rehabilitering av piper.
3. Oppføring av solceller eller solfangere på tak og nye piper. Dette gjelder ikke innenfor 100 meters-beltet langs sjø og vassdrag, eller for SEFRAC-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 forventninger 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, inneklime, 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, Rørveien, 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 støysoner, 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 støyzone, 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 støyzone som ikke innehar rom for varig opphold.

Unntak i rød sone

I rød støyzone 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 støyzone som ikke innehar rom for varig opphold.

I områder der støysonkart 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 støysonkart. 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.

Rekreasjonsområder

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 tømning 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 toalettthus.

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 tiliggende 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 trafiksikkerhet 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 trafiksikker adkomst for fotgjengere og syklist
- 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 byggevirkksomhet 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 trafiksikkerhet
- 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 friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det

oppretholdes 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 tiliggende 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 regulerings saker 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 trafiksikre gangforbindelser til viktige mål, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

- o. Det skal ikke plantes fremmede arter, inkludert parklind og sølvhind, 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 tilfredsstillende 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 skjøtelsone på inntil 40 meter bredde langs formålsgrensen for fremtidig grav og urnelund, som skal sikre gode lysforhold og en estetisk ramme rundt kirkegården.

Jærveien 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. Bebyggd 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 plasseres 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 m². 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 m².
- 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, kajaker, seilbrett, padlebrett og lignende) skal sikres slik at de ikke kan synke, slite seg eller utgjøre en forurensningsfare jf. forurensningsloven § 6.
6. Etablering av nye bryggeanlegg eller moloer med flytteelementer av ubeskyttet isopor (EPS) som kan utgjøre en forurensningsfare er forbudt, jf. forurensningsloven § 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 skjøtelsesplaner 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 friluftsinnteresser.

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 byggeghøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

Historiske veifar skal søkes bevart bevarer. 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 bevarer.

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 mellomagre 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 mellomagring 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, grønnsstruktur 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, må ikke 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 trafiksikkerhet 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 byggt teknisk 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). Kjenne-tegnene 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 brann-gasser 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 adkomstkerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerne.

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 byggt teknisk 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 adkomstkjerner 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, sanitærom 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 byggt teknisk 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-4/470, Liljeveien 4, 1452 NESODDTANGEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	07.09.2026	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	0.42 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.6 km
Flomfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	0.17 km
Forurensset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.09.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.09.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kvikkleire	07.09.2026	Ikke funnet	0.59 km
Skredfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	7.3 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0.49 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.01 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:

07.09.2026

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 kjennege 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 forhøyd 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)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

NESODDEN KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN**MÅLEBREV**

J nr 87/85

Målebrev nr
P. 59 M. 37

Målebrev over—

Gnr 4 Bnr 470 Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 22. oktober 1985 holdt—

Dagbokstempel

28.NOV85 14014
SØRENSKRIVEREN I
YTRE FOLLOover en parsell av Skogen II
gr.nr. 4, br.nr. 310.

Forretningen ble rekvirert av—

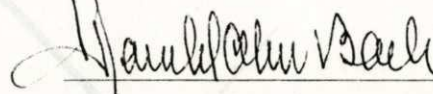
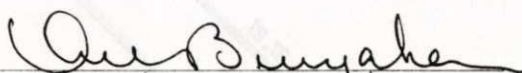
Skogen II borettslag

Bestyrer ved forretningen var—

Harald Olav Bach

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Nesodden den 21. november 1985



Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

MÅLEBREVKART over -

Gnr 4 Bnr 470 Fester nr

Representasjonskoordinater

X 206301

Y -3263

Z

Koordinatsystem

NGO AKSE 3

Kartblad

CN 043 5-1 1- 4

Målestokk 1/500

Areal

254.2

NR.	X-KOORD.	Y-KOORD.	PUNKTMERKING
138	206317.38	-3251.75	GR. M.
139	206312.71	-3247.07	" " "
143	206285.38	-3273.97	GJ. HJ.
142	206290.47	-3278.40	" " "

Y = -3300

N

LILJEVEIEN

138

139

4/469

4/471

142

4/482

143

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

24.09.86 10963

**SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO**

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

GNR. 4 - BNR. 470

NESODDEN

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

SKOGEN II BORETTSLAG U.A.

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

**PAUL MUNKVOLD
LILJEVEIEN 2**

19 06 25

1450 NESODDTANGEN

KJØPESUMMEN KR. 259.791,00 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Pkt. 1: Ved nødvendig vedlikehold av egen bolig, forutsettes et medlem av Huseierforeningen å ha rett til rimelig bruk av naboeiendommen.

Pkt. 2: For områder som i reguleringsplanen er betegnet "felles avkjørsel/parkering/felles uteareal" - gjelder:

2.1. - Hver eiendom har alene bruksrett til den andel av fellesareal som ligger rett ut for hus/leilighet. Denne avgrenses normalt av tomtegrense - forlengelse av tomtegrense - grense mot offentlig vei - eller grense for regulert område.

2.2. - Fri ferdsel fra andel av fellesareal definert i pkt. 2.1, skal foregå uhindret over nabos/-naboers tilsvarende område fram til offentlig vei.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Nesoddtangen

25. august 1986

Sted

Dato

Olav Petter Boall
 Utstederens underskrift

Kare Andersen
 Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Anne Løvstad
 Vitneunderskrift

Geo Løge
 Vitneunderskrift

ANNE LØVSTAD
 Gjentas med blokkbokstaver

Geo Løge
 Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Liljeveien 4, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 4, Bnr. 470, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:

6260504

Meglerforetak:

PrivatMegleren PARK

Saksbehandler:

Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 994 91 505

E-post:

thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-