



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Bjerkerudveien 71
1459 NESODDEN
3212/10/79/0/0/0

Rapportdato

26.07.2026

TG 0		0
TG 1		16
TG 2		12
TG 3		0
TG IU		2

BJERKERUDVEIEN 71 - 3212/10/79/0/0/0

Befaring utført den 24.07.2026 av:



Endre Knutsen
Takstbygg AS

Tjernveien 14
0957 Oslo

+4799107995
endre@takstbygg.no



Takstmann med medlemskap og utdanning fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside www.takstbygg.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BJERKERUDVEIEN 71 - 3212/10/79/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Bjerkerudveien 71 , 1459, NESODDEN

Matrikkel: 3212/10/79/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

Tomt: 3 974.50 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Andrea Katharina Scholze, Magnus Plur

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er oppført i 1958 og er fundamentert på støpte fundamenter og grunnmur av betong. Ytterveggene er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, og takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med kaldt loft og kneloft. Taket er tekket med betongtakstein. Bygningen er oppført etter byggeskikk og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig, Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår som en gjennomgående godt vedlikeholdt enebolig med mange kvaliteter og et tydelig preg av løpende vedlikehold og oppgraderinger gjennom årene. Blant annet er taktekkingen skiftet og fremstår i tilfredsstillende stand, badet i hovedetasjen er oppgradert i 2023 og kjøkkenet er modernisert. Eiendommen har privat vannforsyning fra boret brønn med eget filter-/renseanlegg, og selger opplyser at dette har vært fulgt opp med vedlikehold og oppgraderinger de senere årene. Det opplyses også at avløpssystemet har vært gjenstand for vedlikehold og rengjøring. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som ga mistanke om alvorlige konstruksjonsskader, aktive lekkasjer eller omfattende fuktproblemer. Som for de fleste boliger fra denne tidsperioden må det påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger. De registrerte TG2-forholdene er i hovedsak knyttet til alder, forventet levetid og vedlikeholdsbehov, snarere enn påviste skader. Utvendig fremstår boligen generelt i god stand, men kledningen på fasaden mot verandaen er preget av slitasje og værpåvirkning. Denne fasaden må påregnes vedlikehold, og kledningen må forventes utskiftet på sikt. Det bemerkes samtidig at sørsiden av boligen allerede er etterisolert og kledd om med ny kledning, noe som viser at utvendige oppgraderinger er gjennomført fortløpende. Flere av vinduene er av eldre dato og må forventes å ha begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne vinduer. Det ble imidlertid ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved befaringen, og vinduene fremstod gjennomgående funksjonelle ved befaringstidspunktet. I tilknytning til vaskerommet i kjeller finnes et uinnredet rom som ikke er ferdigstilt med innvendige overflater. Rommet fremstår som et disponibelt rom med mulighet for videre ferdigstilling dersom ny eier ønsker dette. Eiendommen har i tillegg flere positive kvaliteter utover selve boligen, blant annet garasje, en romslig veranda, et frittstående verksted-/lagerbygg, drivhus samt et mindre frittstående bygg på ca. 6 m² som ifølge selger opprinnelig ble benyttet som skrivestue og i dag brukes som hønsehus. Sistnevnte bygg er ikke tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Samlet sett vurderes dette som en solid og funksjonell bolig hvor de mest kostnadskrevene bygningsdelene, som tak, kjøkken og bad, fremstår i tilfredsstillende teknisk stand. Fremtidig eier må, som ved alle eneboliger, regne med løpende vedlikehold og enkelte utskiftninger over tid. Etter takstmannens vurdering fremstår boligen som et godt utgangspunkt, hvor vedlikeholdsbehovet i hovedsak er knyttet til naturlig aldring og normal oppfølging av utvendige bygningsdeler.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter opprinnelig byggeår. Ifølge selgers egenerklæring er det blant annet utført oppgradering av bad i hovedetasjen, modernisering av kjøkken, utskifting av taktekking over påbygget, utskifting og etterisolering av kledning på sørfasaden, innsetting av nye vinduer på sørfasaden, montering av varmepumpe, montering av

filterhus og oppgradering av vanninntaket til privat vannforsyning, rengjøring av borehull, oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med bad og kjøkken, vedlikehold av avløpssystemet, utvendig maling av boligen samt øvrige løpende vedlikeholds- og forbedringsarbeider. Opplysningene er i hovedsak basert på selgers egenerklæring og fremlagt dokumentasjon.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BJERKERUDVEIEN 71 - 3212/10/79/0/0/0

Bjerkerudveien 71 - Kjeller

BRA-i 118 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, vaskerom/bad, atelier, boder, uinnredet rom og 1 soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Bjerkerudveien 71 - 1. etg.

BRA-i 110 m ²	BRA-e 21 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 50 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trappegang, stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad.	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda med utgang fra spisestue på 37 m ² , og platting i stein på ca. 13 m ² .

Bjerkerudveien 71, 2. etg. / Loftetasje

BRA-i 29 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Fellesrom og 2 soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 257 m ²	BRA-e 21 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 50 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 278 m ²	

Merknader om areal: Takhøyde stue 1. etg: 248 cm Takhøyde bad 1. etg.: 245 cm Takhøyde loft: 215 cm Bak kneveggene i er det etablert oppbevaringsrom med en gulvflate på ca. 26 m² på hver side av loftsetasjen, totalt ca. 52 m² gulvflate. Rommene er delvis tilgjengelige via integrerte skapdører i kneveggene og gir gode oppbevaringsmuligheter. Arealene inngår ikke i beregningen av bruksareal (BRA) eller ikke målbart areal (ALH), da de ligger utenfor rommets måleverdige areal i henhold til NS 3940.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

Bjerkerudveien 71, 2. etg. / Loftetasje	
BRA 29 m ²	ALH 16 m ²
GUA 45	Beskrivelse av ALH Loftetasjen har et areal på ca. 16 m ² som ikke er målbart (ALH) på grunn av lav takhøyde. Arealmålingen er utført i henhold til NS 3940, hvor areal med fri høyde på minst 1,90 meter er medregnet, samt ytterligere 0,60 meter horisontalt utenfor denne høyden mot knevegg. Areal utenfor dette er klassifisert som ikke målbart areal (ALH).

BJERKERUDVEIEN 71 - 32.12/10/79/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er av eldre dato og vurderes ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet. Utvendig er det registrert påført smøremembran/fuktbeskyttelse på deler av grunnmuren. Det ble ikke observert tegn til fuktgjennomtrenging eller andre forhold som indikerer svikt ved befaringen, og kjelleren fremstod som tørr. På grunn av alder og eldre fuktsikringsløsning vurderes bygningsdelen til TG2.

Drenering: Dreneringssystemets alder tilsier at forventet levetid er overskredet, og fremtidig funksjon vurderes derfor som usikker. Det ble ikke observert tegn til fuktinntrenging eller forhold som indikerte svikt i dreneringen ved befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og usikker gjenværende funksjonstid.

Yttervegger / fasader: Ytterveggene er oppført med trekledning og fremstår generelt i normal stand ut fra alder og byggeskikk. Deler av fasaden er oppgradert med etterisolering og ny kledning, mens eldre kledning fortsatt utgjør en vesentlig del av bygningsmassen. Det er registrert værslitasje, oppsprekking i enkelte panelbord og avflasset overflatebehandling, særlig på fasaden mot verandaen. Forholdene vurderes i hovedsak som vedlikeholdsmessige, men det må påregnes utbedring og overflatebehandling av slitte partier for å sikre fortsatt god bestandighet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov.

Vinduer / dører: Vinduer og dører er av ulik alder og utførelse, hvor flere bygningsdeler er fra 1970- og 1980-tallet, mens enkelte vinduer er skiftet i nyere tid. Samlet sett fremstår vinduene og dørene som funksjonelle, og de ble funksjonstestet ved befaringen uten vesentlige avvik. Den eldre ytterdøren har begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard. De doble skyvedørene med tolags isolerglass og elektrisk oppvarmet terskel er en gjennomført kvalitetsløsning som bidrar til god funksjon også i vinterhalvåret. Ved de tre Velux takvinduene ble det registrert enkelte misfarginger i innvendige gerikter og foringer. Forholdet vurderes å være forenlig med tidligere fuktpåvirkning fra regnvann i forbindelse med åpne takvinduer, og det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og forventet redusert isolasjonsevne på de eldste vinduene og dørene.

Veranda: Verandaen fremstår som romslig og funksjonell, med underliggende tekking av profilerte plastplater som leder bort nedbør og bidrar til et tørt areal under verandaen. Konstruksjonen fremstår stabil ved befaringen, uten synlige tegn til vesentlige deformasjoner eller konstruktive skader. Det er registrert normal alders- og værslitasje på terrassebord og rekkverk, med stedvis oppsprekking og slitt overflatebehandling. Rekkverket har en målt høyde på ca. 87 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av vedlikeholdsbehov, normal aldersslitasje og avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er en tradisjonell trekonstruksjon med kaldt loft. Konstruksjonen ble inspisert fra tilgjengelig adkomst og fremstod som tørr og godt ventilert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader, sopp- eller råteangrep på de synlige konstruksjonsdelene. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra konstruksjonens alder. Eldre takkonstruksjoner har generelt økt risiko for skjulte svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon.

Bad 1. etg. - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer utførelse eller kontroll av vanntett sjikt. Selger har fremlagt fotodokumentasjon fra arbeidene og opplyser at eksisterende terrazzogulv ble beholdt og impregnert som en del av oppgraderingen. Manglende dokumentasjon av tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og utførelse.

Bad 1. etg. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet ble oppgradert i 2023, og selger har fremlagt fotodokumentasjon fra arbeidene. Opprinnelig terrazzogulv er beholdt og impregnert som en del av oppgraderingen. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av membran eller annet vanntett sjikt. Sluket er plassert under badekaret og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringen. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter settes tilstandsgrad 2.

Våtrom kjeller - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulvet består av malt betong med eldre støpejernssluk. Det er ikke etablert et dokumenterbart membransystem etter dagens løsninger. Dusjplassen er utført med dusjkabinett, noe som normalt begrenser fuktbelastningen på gulv og vegger. Det ble ikke undersøkt hvordan avløpet fra dusjkabinettet er tilkoblet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon og konstruksjonens alder.

Våtrom kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vaskerommet har en eldre konstruksjon med malt betonggulv og støpejernssluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Sluket i dusjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under dusjkabinettet. Det synlige sluket ved vaskemaskinen er et eldre støpejernssluk uten mulighet for kontroll av eventuell mansjett eller tettesjikt. Dusjløsningen er utført med dusjkabinett, noe som begrenser den daglige fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen. På grunn av manglende dokumentasjon, begrensede inspeksjonsmuligheter og konstruksjonens alder settes tilstandsgrad 2.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen ble kontrollert visuelt og det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen. Selger opplyser imidlertid at berederen har hatt mindre lekkasjer ved et par tidligere anledninger og anbefaler utskifting. På bakgrunn av disse opplysningene og berederens alder vurderes utskifting som påregnelig. Tilstandsgrad 2 er gitt.

Frittstående byggverk: Verksted / lager: Frittstående mindre bygning oppført i enkel stabbur-/hyttestil og benyttet som verksted og lager. Bygningen har utvendige mål på ca. 4,80 × 3,74 meter, tilsvarende ca. 18 m². Innvendig er bygningen delt i to rom. Det minste rommet har mål på ca. 1,85 × 1,87 meter og har egen inngangsdør. Bygningen fremstår som en enkel trekonstruksjon over grunnmur/fundament av betong. Ytterveggene har liggende, malt trekledning. Taket er et saltak tekket med torv. Innvendig er vegger og himling hovedsakelig kledd med trepanel, mens enkelte skillevegger har synlige plateoverflater. Gulvene er utført med trebord eller plater. Det er montert eldre trevinduer og enkle tredører. Bygningen har elektrisk belysning og benyttes som verksted med fast og løst verkstedutstyr. Tilstand: Bygningen fremstår med normalt alders- og værbetinget vedlikeholdsetterslep. Utvendig kledning har slitt overflatebehandling med avflassing, uttørking og generelt behov for vedlikehold. Vinduene er av eldre dato og har slitt maling, stedvis oppsprukket kitt og behov for ny overflatebehandling. Det er også registrert begynnende nedbrytning på enkelte vindusdetaljer og værutsatte treflater. Vindskier, vannbord og øvrige avslutninger ved taket er værslitte med oppsprukket overflatebehandling og lokale tegn til nedbrytning. Torvtaket har kraftig vegetasjon og begroing, og takavslutningene fremstår værpåvirket. Takets tetthet og underliggende konstruksjon kunne ikke kontrolleres fullt ut fra utsiden. Innvendig fremstår bygningen som funksjonell til verksted- og lagerbruk, men med en enkel standard. Lagret materiell og verkstedutstyr begrenset inspeksjonen av gulv, vegger og enkelte konstruksjonsdeler. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsskader på de tilgjengelige flatene ved befaringen. Totalvurdering – TG2 Bygningen fremstår som funksjonell og godt egnet til dagens bruk som verksted og lager. Det er imidlertid registrert et generelt vedlikeholdsetterslep på utvendige bygningsdeler. Kledning, vinduer, vindskier, vannbord og øvrige værutsatte trekonstruksjoner har slitt overflatebehandling og stedvis begynnende nedbrytning. Vinduene har behov for omkitting og overflatebehandling for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av treverket. Torvtaket fremstår med kraftig vegetasjon og bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av bygningens alder og det samlede vedlikeholdsbehovet. Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt som følge av aldersrelatert slitasje og manglende vedlikehold av overflatebehandling på kledning, vinduer, vindskier, vannbord og øvrige værutsatte trekonstruksjoner. Konsekvens: Dersom nødvendig vedlikehold ikke gjennomføres, vil værpåvirkning kunne føre til økt nedbrytning av treverk, svekket levetid for vinduer og øvrige utvendige bygningsdeler, samt økt behov for utskifting på sikt. Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre utvendig vedlikehold av bygningen, herunder skraping og overflatebehandling av kledning, vinduer, vindskier og vannbord. Vinduene bør omkittes der eksisterende kitt har sprukket eller løsnet. Lokalt nedbrutt treverk bør repareres eller skiftes ved behov. Torvtaket bør etterses og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilfredsstillende avrenning og begrense videre nedbrytning. På grunn av lagring og verkstedutstyr var deler av gulv og vegger ikke tilgjengelige for full inspeksjon, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Bad 1. etg. - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført fuktmåling eller hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Badet er nyoppusset, og det er vanninstallasjoner i yttervegg. Av hensyn til risiko for skade på nye overflater og installasjoner ble det derfor ikke gjennomført destruktive undersøkelser. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader ved befaringen. Tilstandsgrad IU er satt fordi konstruksjonen ikke er kontrollert med destruktive metoder.

Våtrom kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført fuktmåling eller hulltaking i konstruksjonen. Rommet er oppført med betonggulv og mur-/betongvegger, og det ble derfor ikke vurdert som aktuelt å gjennomføre destruktive undersøkelser. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader ved befaringen. Tilstandsgrad IU er satt da konstruksjonen ikke er kontrollert med destruktive metoder.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger eller lignende arbeider de siste fem årene. Selger opplyser imidlertid å ha bilder fra arbeidene på bad og kjøkken som dokumenterer utførelsen underveis. Det er videre opplyst at arbeidene er fagmessig utført, men det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Når ble egenerklæringen signert?

BJERKERUDVEIEN 71 - 3212/10/79/0/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for boligen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens bruk er i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Det ble ikke avdekket åpenbare forhold ved befaringen som ga grunnlag for å anta at boligen inneholder ulovlige bygningsmessige løsninger eller bruksendringer. Vurderingen er basert på visuell befaring og omfatter ikke en fullstendig kontroll opp mot plan- og bygningslovgivningen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordtrykk?

Nei

Kommentar:

Det ble ved befaringen ikke observert synlige sprekker, riss, skjevheter eller andre forhold som ga mistanke om pågående setningsskader eller jordtrykk. Vurderingen er basert på visuell befaring av tilgjengelige konstruksjoner.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren er av eldre dato og vurderes ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet. Utvendig er det registrert påført smøremembran/fuktbeskyttelse på deler av grunnmuren. Det ble ikke observert tegn til fuktgjennomtrenging eller andre forhold som indikerer svikt ved befaringen, og kjelleren fremstod som tørr. På grunn av alder og eldre fuktsikringsløsning vurderes bygningsdelen til TG2.

Årsak/ konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av konstruksjonens alder og at grunnmuren har en eldre fuktsikringsløsning med begrenset forventet funksjon sammenlignet med dagens byggeskikk.

Konsekvens: Eldre grunnmurskonstruksjoner har generelt økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Det ble imidlertid ikke observert tegn til fuktgjennomtrenging eller andre skader ved befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold og jevnlig kontrollere grunnmuren for eventuelle tegn til fuktinntrenging, riss eller andre endringer. Ved fremtidige gravearbeider rundt boligen kan det være hensiktsmessig å oppgradere utvendig fuktsikring til dagens standard.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Kommentar:

Det er ikke opplyst eller dokumentert at dreneringssystemet er skiftet eller vesentlig oppgradert etter opprinnelig byggeår. Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger ved befaringstidspunktet.

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke observert synlig grunnmursplast med topplast. Grunnmuren har en eldre type utvendig fuktsikring i form av påført smøremembran, som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Terreng langs grunnmuren fremstår i hovedsak som flatt. Det ble ikke observert et tydelig terrengfall bort fra bygningen ved befaringstidspunktet.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann ledes bort fra bygningen via takrenner og nedløp. Det ble ved befaringen ikke observert forhold som tydet på at takvann ble ledet direkte mot grunnmuren.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?

Ja

Kommentar:

Det er ikke opplyst eller dokumentert at dreneringen er fornyet etter opprinnelig byggeår. Dreneringen må derfor antas å være eldre enn 30 år, med usikker gjenværende funksjonstid. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tydet på pågående fuktproblemer i tilknytning til grunnmuren.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringssystemets alder tilsier at forventet levetid er overskredet, og fremtidig funksjon vurderes derfor som usikker. Det ble ikke observert tegn til fuktinntrenging eller forhold som indikerte svikt i dreneringen ved befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og usikker gjenværende funksjonstid.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av dreneringssystemets alder. Dreneringen må antas å ha overskredet forventet levetid, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Konsekvens: Selv om det ikke ble registrert tegn til svikt eller fuktproblemer ved befaringen, vil eldre dreneringssystemer generelt ha økt risiko for redusert funksjon og fuktpåvirkning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales å følge med på grunnmuren og innvendige kjellervegger for eventuelle tegn til fuktinntrenging. Dersom det på et senere tidspunkt oppstår symptomer på redusert dreneringsfunksjon, bør behovet for utskifting av dreneringssystemet vurderes.

5**Radonsikring****Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger i boligen. Eventuell radonkonsentrasjon er derfor ukjent.

Er boligen i et utsatt område for Radon?

Ja

Kommentar:

Eiendommen ligger i et område hvor det kan forekomme radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og radonnivået i boligen er derfor ukjent.

HMS vurdering:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å utføre radonmåling, særlig ettersom boligen har oppholdsrom under terreng.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjennomført arbeider på yttervegger og fasader etter opprinnelig byggeår. Kledningen er delvis skiftet ut, og det er utført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Arbeidene er basert på opplysninger fra selger og visuelle observasjoner ved befaringen.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det ble ikke observert synlige setningsskader, skjevheter eller konstruktive riss i ytterveggene ved befaringen. Det ble imidlertid registrert værslitasje, oppsprekking og behov for vedlikehold av deler av trekledningen og malingsystemet, særlig på fasaden mot verandaen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader, sopp eller råte ved befaringen. Kledningen har imidlertid værslitasje, oppsprekking og stedvis avflasset overflatebehandling, noe som gjør at jevnlig vedlikehold er viktig for å begrense risikoen for fremtidige fuktskader.

Musetetting?

Ja

Kommentar:

Det er registrert musetetting i forbindelse med den etterisolerte ytterveggen med ny kledning. På øvrige deler ble det ved stikkprøvekontroll under kledningen ikke registrert åpenbare mangler ved musetettingen. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige områder.

Lufting av kledning?

Ja

Kommentar:

Kledningen vurderes å være luftet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og kontroll av tilgjengelige områder ved befaringen. Luftespalten har ikke vært tilgjengelig for full kontroll bak hele fasaden.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ytterveggene er oppført med trekledning og fremstår generelt i normal stand ut fra alder og byggeskikk. Deler av fasaden er oppgradert med etterisolering og ny kledning, mens eldre kledning fortsatt utgjør en vesentlig del av bygningsmassen. Det er registrert værslitasje, oppsprekking i enkelte panelbord og avflasset overflatebehandling, særlig på fasaden mot verandaen. Forholdene vurderes i hovedsak som vedlikeholdsmessige, men det må påregnes utbedring og overflatebehandling av slitte partier for å sikre fortsatt god bestandighet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ytterveggens alder samt registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov. Det er blant annet observert oppsprekking i enkelte panelbord og stedvis slitt overflatebehandling.

Konsekvens: Dersom vedlikehold og overflatebehandling ikke utføres, kan trekledningen over tid bli mer utsatt for fuktpåvirkning, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader i treverket.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. I kjeller er sidefeltene ved ytterdøren utført med ettlags glass. Atelieret har tre store vinduer med ettlags glass, samt ett vindu med datostempel 1980. Soverommet i kjeller har et trelags isolerglassvindu fra 1980. Vinduene i gang og WC er koblede vinduer med to lag glass, mens vaskerommet har et tolags isolerglassvindu fra 1980.

I 1. etasje er to stuevinduer skiftet i 2024. Vinduet over badekaret på badet har datostempel 1975 og er utført med tolags isolerglass. De øvrige vinduene på badet har datostempel 1980 og tolags isolerglass. Kjøkkenvinduet har datostempel 1980 og er utført med trelags isolerglass. I trappegangen er det et utstikk med tre vinduer med rammer i aluminium og tolags isolerglass fra 1981.

I loftsetasjen har gavlveggene tolags isolerglassvinduer fra 1980. I tillegg er det tre Velux takvinduer med ukjent alder. Disse antas å være montert i forbindelse med omtekking av taket omkring 2003, men dette er ikke dokumentert.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har dører av ulik alder og utførelse. Ytterdøren er en eldre tredør med sidefelt i ettlags glass. Døren fremstår som en original eller tidlig utført dør som harmonerer med boligens arkitektur. I kjeller og i 1. etasje er det montert doble skyvedører med tolags isolerglass og elektrisk oppvarmet terskel, datert 1979. Kjellerens soverom og soverommet i 1. etasje har skyvedører i tre med tolags isolerglass fra 1978. Øvrige innerdører er i hovedsak originale fra oppføringstiden og utført som finerte dører i bøk. Flere av dørene har glassfelt som bidrar til god lysgjennomgang mellom rommene. Dørene fremstår generelt som solide kvalitetsdører med normal bruksslitasje ut fra alder og vurderes å være godt vedlikeholdt.

Merk: De originale innerdørene i bøkfinér er gjennomgående i boligen og representerer et solid håndverksprodukt fra oppføringstiden. Slike dører holder ofte en kvalitet som er vanskelig å finne i moderne standarddører, og de bidrar til å bevare boligens opprinnelige karakter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjennomført flere arbeider på både vinduer og dører etter opprinnelig byggeår. To stuevinduer ble skiftet i 2024, og flere øvrige vinduer er skiftet i perioden 1975–1981. Boligen har også tre Velux takvinduer av antatt nyere dato, trolig montert i forbindelse med omtekking av taket omkring 2003. Videre er det montert doble skyvedører med tolags isolerglass og elektrisk oppvarmet terskel i både kjeller og 1. etasje, datert 1979, samt skyvedører med tolags isolerglass til soverom i kjeller og 1. etasje fra 1978. Øvrige innerdører fremstår i hovedsak som originale fra oppføringstiden, og ytterdøren vurderes å være av eldre dato, trolig original eller fra en tidlig oppgraderingsperiode. Arbeidene er basert på visuelle observasjoner, datostempler i vinduene og opplysninger fra selger.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige vinduer under befaringstidspunktet.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer og dører er av ulik alder og utførelse, hvor flere bygningsdeler er fra 1970- og 1980-tallet, mens enkelte vinduer er skiftet i nyere tid.

Samlet sett fremstår vinduene og dørene som funksjonelle, og de ble funksjonstestet ved befaringen uten vesentlige avvik. Den eldre ytterdøren har begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard. De doble skyvedørene med tolags isolerglass og elektrisk oppvarmet terskel er en gjennomført kvalitetsløsning som bidrar til god funksjon også i vinterhalvåret.

Ved de tre Velux takvinduene ble det registrert enkelte misfarginger i innvendige gerikter og foringer. Forholdet vurderes å være forenlig med tidligere fuktpåvirkning fra regnvann i forbindelse med åpne takvinduer, og det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og forventet redusert isolasjonsevne på de eldste vinduene og dørene.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på flere av vinduene og dørene, med forventet redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det er også registrert normale aldersrelaterte slitasjeforhold, samt misfarginger ved de innvendige foringene rundt Velux takvinduene.

Konsekvens: Eldre vinduer og dører har generelt lavere energieffektivitet og vil over tid kunne få økt behov for vedlikehold eller utskifting. Misfargingene ved takvinduene kan indikere tidligere fuktpåvirkning, men det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å videreføre normalt vedlikehold av vinduer og dører, herunder overflatebehandling, justering og utskifting av tetningslister ved behov. Misfargingene ved Velux takvinduene bør holdes under observasjon, og takvinduene bør kontrolleres ved fremtidig vedlikehold for å avdekke eventuelle tegn til fuktinntrenging. Eldre vinduer og dører må påregnes oppgradert eller skiftet etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?

Ja

Kommentar:

Det er registrert normal alders- og værslitasje på verandaen og rekkverk. Terrassebord og rekkverk har stedvis oppsprekking og slitt overflatebehandling. Det ble ikke registrert åpenbare konstruktive svekkelser, skjevheter eller sikre tegn til råte ved befaringen.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Kommentar:

Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?

Nei

Kommentar:

Rekkverket har en målt høyde på ca. 87 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Åpningene mellom spilene vurderes i hovedsak å være innenfor det som er vanlig, men rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Kommentar:

Verandaen er utført med underliggende tekking av profilerte plastplater. Løsningen leder bort nedbør og bidrar til at arealet under terrassen i hovedsak holdes tørt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader i tekkingen ved befaringstidspunktet.

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Kommentar:

Verandaen er utført med fall og avrenning via åpne terrassebord til underliggende tekking av profilerte plastplater. Løsningen leder vann bort fra konstruksjonen og ble ved befaringen vurdert å fungere som forutsatt.

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Verandaen fremstår som romslig og funksjonell, med underliggende tekking av profilerte plastplater som leder bort nedbør og bidrar til et tørt areal under verandaen. Konstruksjonen fremstår stabil ved befaringen, uten synlige tegn til vesentlige deformasjoner eller konstruktive skader. Det er registrert normal alders- og værslitasje på terrassebord og rekkverk, med stedvis oppsprekking og slitt overflatebehandling. Rekkverket har en målt høyde på ca. 87 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av vedlikeholdsbehov, normal aldersslitasje og avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av normal alders- og værslitasje på verandaen og rekkverk, med stedvis oppsprekking i treverk og behov for overflatebehandling. Rekkverket har i tillegg en målt høyde på ca. 87 cm, som er lavere enn dagens krav.

Konsekvens: Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt nedbrytning av treverket og redusert levetid på konstruksjonen. Den lave rekkverkshøyden gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves ved nybygg etter dagens forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av verandaen og rekkverk, herunder rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord eller andre bygningsdeler med betydelig slitasje ved behov. Dersom terrassen på et senere tidspunkt bygges om eller skiftes ut, anbefales det samtidig å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til rekkverkshøyde.

HMS vurdering

Rekkverket har en høyde som er lavere enn dagens krav ved nybygg. Forholdet er vanlig for verandaer av denne alderen, men det bør tas hensyn til dette ved bruk og ved fremtidige oppgraderinger.

9

Takkonstruksjon

TG 2



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Kommentar:

Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Takkonstruksjonen er en tradisjonell trekonstruksjon med kaldt loft. Konstruksjonen ble inspisert fra tilgjengelig adkomst og fremstod som tørr og godt ventilert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader, sopp- eller råteangrep på de synlige konstruksjonsdelene. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra konstruksjonens alder. Eldre takkonstruksjoner har generelt økt risiko for skjulte svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av taktekkingens alder. Betongtakstein har en begrenset forventet levetid, og normal aldring medfører at behovet for vedlikehold og fremtidig utskifting gradvis øker.

Konsekvens: Selv om taket fremsto uten vesentlige skader ved befaringen, vil en eldre taktekking ha økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Jevnlig kontroll og vedlikehold er viktig for å opprettholde en tett og velfungerende takkonstruksjon.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Kommentar:

Kneloftet er ikke innredet til oppholdsrom, men benyttes som lagringsplass. Konstruksjonen er tilgjengelig via inspeksjonsluke og fremstår som et uinnredet kaldt loft.

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke observert eller opplyst om endringer på kneloftet etter opprinnelig byggeår. Konstruksjonen fremstår i hovedsak som opprinnelig utført og benyttes i dag som uinnredet lagringsplass.

Er konstruksjonen innsisert?

Ja

Kommentar:

Kneloftet ble innsisert gjennom skapdør i knevegg. Deler av undertaket og takkonstruksjonen var synlige, og vurderingen er basert på de områdene som var tilgjengelige ved befaringen.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, sopp, råte, skadedyr eller andre vesentlige avvik i de tilgjengelige delene av kneloftet ved befaringen. Vurderingen er basert på inspeksjon av de områdene som var tilgjengelige gjennom inspeksjonsluken.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert symptomer på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Ved inspeksjonen fremsto undertaket tørt, og luftingen ble vurdert som tilfredsstillende i de tilgjengelige delene av konstruksjonen.

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Kneloftet ble innsisert gjennom tilgjengelig inspeksjonsluke. De tilgjengelige delene av takkonstruksjonen og undertaket fremsto tørre og uten synlige tegn til fuktskader, sopp, råte eller skadedyr. Luftingen av takkonstruksjonen ble vurdert som tilfredsstillende i de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen ved befaringstidspunktet. Tilstandsgrad 1 er gitt da det ikke ble registrert forhold som ga grunnlag for avvik.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i metall og fremstår som en del av oppgraderingen av taket som ble utført omkring 2003–2004, ifølge tilgjengelige opplysninger. Ved befaringen fremsto renner og nedløp i normal stand uten synlige deformasjoner, lekkasjer eller vesentlige korrosjonsskader. Vannavledningen vurderes å fungere tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner. Bygningsdelen er likevel over 20 år gammel, og normalt vedlikehold og rensing må påregnes som en del av fremtidig drift. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales å videreføre jevnlig vedlikehold og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre god avrenning. Eldre komponenter bør kontrolleres med jevne mellomrom, og utskifting må påregnes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller andre tegn til svikt.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er oppgradert i 2023. Selger opplyser at vegger, tak og rørapplegg er utført av faglærte som vennetjeneste, mens enkelte overflatearbeider er utført ved egeninnsats. Eksisterende terrazzogulv er beholdt og impregnerert som en del av oppgraderingen. Det foreligger fotodokumentasjon av arbeidene, men ikke fullstendig våtromsdokumentasjon.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har fremlagt fotodokumentasjon av arbeidene under utførelse, og opplyser at denne dokumenterer en fagmessig utførelse. Det foreligger imidlertid ikke fullstendig våtromsdokumentasjon, samsvarserklæringer eller annen formell dokumentasjon som verifiserer utførelsen i sin helhet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2 

Kommentar:

Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer utførelse eller kontroll av vanntett sjikt. Selger har fremlagt fotodokumentasjon fra arbeidene og opplyser at eksisterende terrazzogulv ble beholdt og impregnerert som en del av oppgraderingen. Manglende dokumentasjon av tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og utførelse.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon som verifiserer utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Selger har fremlagt fotodokumentasjon fra arbeidene, men løsningens oppbygning og tettesjikt kan ikke dokumenteres. Sluket er i tillegg ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under badekaret.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Det ble ikke registrert tegn til aktive fuktskader ved befaringen, men utførelsen av tettesjiktet kan ikke verifiseres uten ytterligere dokumentasjon eller destruktive undersøkelser.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Veggene har malte overflater. Gulvet er utført med opprinnelig terrazzobelegg som ble beholdt og impregnerert i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2023. Himlingen har malt overflate. Badet fremstår med moderne overflater og en kombinasjon av nytt inventar og bevart terrazzogulv, som gir rommet et særpreget uttrykk.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene ved befaringen. Overflatene fremstår generelt i god stand. Det er synlige, avstengte vannrør etter tidligere installasjoner, noe som vurderes som et kosmetisk forhold uten registrert funksjonsmessig betyding.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er registrert lokalt fall mot sluket ved badekaret. Det opprinnelige terrazzogulvet er beholdt ved ombyggingen av badet, og gulvet fremstår i hovedsak relativt plant utenfor sluksonen. Målinger viser imidlertid at det er etablert fall inn mot sluket i den delen av gulvet hvor vannbelastning er forventet. Det er også en markert oppkant ved inngangen til badet som bidrar til å holde eventuelt vannsøl innenfor våtrommet.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Overflatene fremstår i god stand med malte vegger og himling, samt opprinnelig terrazzogulv som er beholdt og impregnerert i forbindelse med oppgraderingen i 2023. Det ble ikke registrert skader eller forhold som ga mistanke om fuktpåvirkning på synlige overflater ved befaringen. Tilstandsgrad 1 er gitt for overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuksikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under badekaret. Slukets utførelse, tilstand og tilkobling kunne derfor ikke kontrolleres ved befaringen. Dette medfører en begrensning i inspeksjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under badekaret. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om det er synlig mansjett eller våtromsbelegg under klemringen.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som ga mistanke om punktering av diffusjonssperre mot kald sone. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og omfatter ikke skjulte konstruksjoner.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Badet ble oppgradert i 2023, og selger har fremlagt fotodokumentasjon fra arbeidene. Opprinnelig terrazzogulv er beholdt og impregnerert som en del av oppgraderingen. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av membran eller annet vanntett sjikt. Sluket er plassert under badekaret og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringen. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter settes tilstandsgrad 2.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon som verifiserer utførelsen av membran eller annet vanntett sjikt. Selger har fremlagt fotodokumentasjon fra arbeidene, men denne dokumenterer ikke oppbygningen av tettesjiktet. Sluket var heller ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under badekaret.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Det ble ikke registrert tegn til aktive fuktskader ved befaringen, men tettesjiktets utførelse og tilstand kan ikke verifiseres uten ytterligere dokumentasjon eller destruktive undersøkelser.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Badet er utstyrt med vegghengt servant med servantskap, vegghengt toalett og innmurt badekar med dusjløsning. Sanitærutstyret fremstår i normal stand uten registrerte skader eller lekkasjer ved befaringen. Det var tilfredsstillende vanntrykk, og avrenning fra servant fungerte som forventet. Avrenning fra badekaret ble ikke funksjonstestet.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Lufttilførsel skjer via spalte under dør og ventil(er) i vinduet. Ventilasjonsløsningen ble ved befaringen vurdert å gi tilfredsstillende luftutskifting.

Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterner?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterner. Løsningen gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Sanitærutstyret fremstår generelt i god stand og fungerer som forutsatt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader ved befaringen. Vanntrykket oppleves noe lavere enn det som normalt forventes, noe som er naturlig for boliger med privat vannforsyning fra egen borebrønn. Avløpet fungerte tilfredsstillende ved funksjonstesting. Badet har mekanisk avtrekk, og tilluft sikres via spalte under dør og ventiler i vinduet. Ventilasjonsløsningen ble vurdert å gi tilfredsstillende luftutskifting. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i konstruksjonen. Badet er nyoppusset, og det er vanninstallasjoner i yttervegg. For å unngå unødvendig skade på nye overflater og installasjoner ble det derfor ikke ansett som forsvarlig å gjennomføre destruktive undersøkelser ved befaringen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Det er ikke utført fuktmåling eller hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Badet er nyoppusset, og det er vanninstallasjoner i yttervegg. Av hensyn til risiko for skade på nye overflater og installasjoner ble det derfor ikke gjennomført destruktive undersøkelser. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader ved befaringen. Tilstandsgrad IU er satt fordi konstruksjonen ikke er kontrollert med destruktive metoder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold og jevnlig kontrollere våtrommet for eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Dersom det i fremtiden oppstår mistanke om lekkasje eller fuktskade, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser, herunder fuktmåling og eventuelt destruktiv kontroll.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er foretatt tilpasninger i rommet etter opprinnelig byggeår, herunder etablering av dusjløsning med dusjkabinett og enkelte oppgraderinger av tekniske installasjoner. Tidspunkt for arbeidene er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver omfang eller utførelse.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Kommentar:

Selger opplyser at arbeidene ikke er utført i egen eiertid og har derfor ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om utførelse, materialvalg eller eventuelle samsvarserklæringer.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2 

Kommentar:

Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulvet består av malt betong med eldre støpejernssluk. Det er ikke etablert et dokumenterbart membransystem etter dagens løsninger. Dusjplassen er utført med dusjkabinett, noe som normalt begrenser fuktbelastningen på gulv og vegger. Det ble ikke undersøkt hvordan avløpet fra dusjkabinettet er tilkoblet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon og konstruksjonens alder.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulvet er utført i malt betong med eldre støpejernssluk, og konstruksjonen er av eldre dato.

Konsekvens: Konstruksjonen har ikke samme dokumenterte fuktsikring som et moderne våtrom. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader ved befaringen, og dusjløsningen med dusjkabinett begrenser den daglige fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Vaskerommet har malt betonggulv og malte veggoverflater. Himlingen har malt overflate. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannrenseanlegg og dusjkabinett. Overflatene fremstår som enkle og funksjonelle, med normal bruksslitasje ut fra alder.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er registrert normal bruksslitasje på overflatene. Gulvet har stedvis avflasket maling, men det ble ikke observert forhold som indikerte skader i den underliggende betongkonstruksjonen ved befaringen.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvet er utført med fall mot sluk. På grunn av dusjkabinettets plassering var det ikke mulig å kontrollere fallforholdene i dusjsonen, og vurderingen er derfor basert på de tilgjengelige delene av gulvet ved befaringen.

Kommentar:

Overflatene fremstår som enkle og funksjonelle, med malt betonggulv og malte veggoverflater. Det er registrert normal bruksslitasje, herunder stedvis avflasket maling på gulvet. Gulvet har fall mot sluk i de tilgjengelige delene av rommet, men fallforholdene ved dusjkabinettet kunne ikke kontrolleres på grunn av begrenset tilgjengelighet. Det ble ikke observert skader eller forhold som ga mistanke om fuktproblemer i overflatene ved befaringen.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuksikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluket i dusjsonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under dusjkabinettet. Rommet har i tillegg et synlig støpejernssluk ved vaskemaskin. Vurderingen av sluk er derfor begrenset.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluket i dusjsonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under dusjkabinettet. Det synlige sluket ved vaskemaskinen er et eldre støpejernssluk støpt direkte i betonggulvet og har ikke klemring med synlig mansjett eller våtromsbelegg slik nyere slukløsninger har. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om det er synlig mansjett eller våtromsbelegg under klemring.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om punktering av diffusjonssperre. Kjellerrommet er utført med tradisjonelle betongkonstruksjoner, og det er ikke etablert en diffusjonssperre mot kald sone slik man normalt finner i moderne bindingsverkskonstruksjoner.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

Vaskerommet har en eldre konstruksjon med malt betonggulv og støpejernssluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt. Sluket i dusjsonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er plassert under dusjkabinettet. Det synlige sluket ved vaskemaskinen er et eldre støpejernssluk uten mulighet for kontroll av eventuell mansjett eller tettesjikt. Dusjløsningen er utført med dusjkabinett, noe som begrenser den daglige fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen. På grunn av manglende dokumentasjon, begrensede inspeksjonsmuligheter og konstruksjonens alder settes tilstandsgrad 2.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av konstruksjonens alder, manglende dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt, samt at sluket i dusjsonen ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Det ble ikke registrert tegn til aktive fuktskader ved befaringen, men konstruksjonens tilstand kan ikke verifiseres fullt ut uten ytterligere undersøkelser.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av konstruksjonens alder, manglende dokumentasjon på membran eller annet vanntett sjikt, samt at sluket i dusjsonen ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon og begrensede inspeksjonsmuligheter medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Rommet er utført med betonggulv på grunn, og risikoen for skjulte følgeskader i underliggende konstruksjoner vurderes derfor som begrenset. Det ble ikke registrert tegn til aktive fuktskader ved befaringen.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Rommet er ventilert med avtrekksventil. Lufttilførsel skjer via naturlige luftlekkasjer og åpninger i rommet. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende ut fra rommets bruk og de forhold som kunne observeres ved befaringen.

Sanitærutstyr:

Vegghengt servant , Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterner?

Nei

Kommentar:

Ingen wc i dette rommet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Sanitærutstyret fremstår som enkelt og funksjonelt ut fra rommets alder og bruk. Rommet er utstyrt med utslagsvask, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannrenseanlegg. Selger opplyser at avløpsrørene er spylt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringen. Rommet er ventilert via avtrekksventil, og ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende ut fra rommets bruk. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført fuktmåling eller hulltaking. Rommet er oppført med betonggulv og mur-/betongvegger, og det ble derfor ikke vurdert som aktuelt å gjennomføre destruktive undersøkelser. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader ved befaringen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Det er ikke utført fuktmåling eller hulltaking i konstruksjonen. Rommet er oppført med betonggulv og mur-/betongvegger, og det ble derfor ikke vurdert som aktuelt å gjennomføre destruktive undersøkelser. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader ved befaringen. Tilstandsgrad IU er satt da konstruksjonen ikke er kontrollert med destruktive metoder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold og jevnlig kontrollere rommet for eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Dersom det senere oppstår mistanke om lekkasje eller fuktskader, anbefales nærmere undersøkelser med fuktmåling og eventuelt destruktiv kontroll.



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt rapport eller annen dokumentasjon fra brann- og feiervesenet i forbindelse med befaringen. Tilstanden er derfor vurdert ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert manglende ubrennbar plate under eller foran ildstedet, eller foran eventuell feierluke, ved befaringen.

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)

Ja

Kommentar:

Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale fremsto ved en visuell vurdering som tilfredsstillende. Det er ikke foretatt kontrollmåling av sikkerhetsavstander i forbindelse med befaringen.

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Boligen har flere ildsteder fordelt på kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Piper og ildsteder fremstod uten synlige skader eller avvik ved den visuelle befaringen. Vedovnen i 2. etasje var ikke tilkoblet pipen på befaringstidspunktet og er derfor ikke vurdert som et operativt ildsted. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra brann- og feiervesenet om siste tilsyn eller feiing. Tilstandsgrad 1 er gitt på bakgrunn av de visuelle observasjonene. Funksjon og innvendig tilstand av pipe inngår ikke i denne vurderingen.

HMS vurdering

Boligen er utstyrt med flere ildsteder. Eier er ansvarlig for at ildstedene brukes og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende forskrifter. Vedovnen i 2. etasje var ikke tilkoblet pipen ved befaringen og må ikke tas i bruk før den er korrekt tilkoblet og eventuelle nødvendige kontroller er gjennomført.



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Kommentar:

Det ble registrert enkelte skjevheter og mindre høydeavvik i gulvkonstruksjonene, noe som er vanlig for en bolig fra denne perioden. Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjon eller bruk. Det ble ikke registrert unormale svanker eller konstruksjonsmessige forhold som ga mistanke om pågående setninger ved befaringen.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskillene fremstår som normalt stabile ut fra boligens alder og konstruksjon. Det ble registrert enkelte mindre skjevheter og høydeavvik i gulvene, noe som er vanlig i eldre boliger. Det ble ikke registrert unormal svikt eller forhold som ga mistanke om pågående konstruksjonsmessige problemer. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales ingen særskilte tiltak utover normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av konstruksjonen som en del av boligens alminnelige vedlikehold.



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje

Boligen har to innvendige trapper. Trappene fremstår som funksjonelle med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert noe knirk ved belastning, men det ble ikke observert skader eller deformasjoner som påvirker trappenes funksjon eller sikkerhet.

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Boligen har to innvendige trapper som fremstår som funksjonelle og stabile. Det ble registrert normal slitasje ut fra alder og bruk, men ingen forhold som påvirker trappenes funksjon eller sikkerhet ved befaringen. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales ingen særskilte tiltak utover normalt vedlikehold og ettersyn.

HMS vurdering:

Trappene er utstyrt med håndløpere og fremstår som funksjonelle ved befaringen. Ved bruk av trapper anbefales normal aktsomhet, særlig dersom trinn eller overflater blir glatte som følge av fukt eller slitasje.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkenet har en innredning montert i L-form med profilerte fronter og benkeplater i heltre. Innredningen har god skap- og skuffekapasitet med over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøle-/fryseskap og nedfelt oppvaskkum. Ventilator er montert over koketoppen. Innredningen fremstår funksjonell og i normal stand ved befaringen.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader i området rundt kjøkkenvask, oppvaskmaskin eller kjøleskap ved befaringen. Underskapet under vasken fremstod tørt og uten synlige fuktmerker, misfarging eller tegn til lekkasjer. Det er montert Waterguard med lekkasjesensor og automatisk avstengning av vann.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper (Waterguard) med lekkasjesensor montert i underskapet under kjøkkenvasken. Anlegget fremsto montert ved befaringen.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1 

Kommentar:

Kjøkkenet fremstår i god stand med funksjonell innredning og normal standard. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved kjøkkeninnredningen eller i underskapet under vasken ved befaringen. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk vannstopper (Waterguard) og komfyrvakt, noe som bidrar til redusert risiko for vann- og brannskader. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1 

Kommentar:

Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk over koketoppen, hvor avtrekksluften føres direkte ut gjennom yttervegg. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilasjon ved normal bruk. Tilstandsgrad 1 er gitt.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Plassering av luftaggregat:

Totalvurdering på ventilasjon**Kommentar:**

Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Ingen særskilte tiltak anbefales. Boligen har ventiler i oppholdsrommene som bidrar til tilfredsstillende luftutskifting. Det anbefales å holde ventiler åpne og rengjøre disse jevnlig som en del av normalt vedlikehold.

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det er utført arbeider på vann- og avløpsinstallasjonene i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2023. Rørøppegget ble da fornyet. Det opplyses også at avløpssystemet er renset i senere tid. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for alle arbeider.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Boligen har privat vannforsyning fra borebrønn. Ved prøving ble vanntrykket vurdert som tilfredsstillende, men noe lavere enn det som normalt oppleves ved kommunal vannforsyning. Dette vurderes ikke å ha vesentlig betydning for den daglige bruken.

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Kommentar:

Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør. Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1 

Kommentar:

Innvendige vann- og avløpsrør fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder, synlige forhold og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter. Rørøppegget på badet ble oppgradert i 2023, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige avvik ved befaringen. Vanntrykket ble vurdert som tilfredsstillende, om enn noe lavere enn det som normalt oppleves ved kommunal vannforsyning. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen ble kontrollert visuelt.

Kommentar:

Varmtvannsberederen ble kontrollert visuelt og det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen. Selger opplyser imidlertid at berederen har hatt mindre lekkasjer ved et par tidligere anledninger og anbefaler utskifting. På bakgrunn av disse opplysningene og berederens alder vurderes utskifting som påregnelig. Tilstandsgrad 2 er gitt.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av berederens alder og fordi selger opplyser at den har hatt mindre lekkasjer ved et par tidligere anledninger. Dette tilsier at levetiden kan være begrenset og at utskifting bør påregnes.

Konsekvens: Risikoen for lekkasje øker med alder og tidligere registrerte lekkasjer. En eventuell svikt kan medføre vannskader dersom berederen ikke skiftes ut eller følges opp. Det ble

20

Oppvarming

TG 1

**Hva slags oppvarming har boligen:**

vedovn, elektrisk

Kommentar:

Boligen varmes opp med flere ildsteder fordelt over etasjene. I 1. etasje er det vedovn og peis. I kjelleren er det vedovn og peis, på badet er det vedovn, og i 2. etasje er det vedovn. Den omfattende vedfyringen gir boligen gode oppvarmingsmuligheter og fleksibilitet ved bruk.

Er det nedgravd oljetank?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken antas å være plassert under terrassen foran stuen. Tankens størrelse, tilstand, om den er tømt, rensert eller forskriftsmessig sanert er ukjent.

Totalvurdering oppvarming:**Kommentar:**

Boligen har flere ildsteder fordelt på kjeller, 1. etasje og 2. etasje, noe som gir gode og fleksible oppvarmingsmuligheter. Det ble ikke registrert forhold ved de synlige ildstedene som ga grunnlag for å sette tilstandsgrad. Selger opplyser at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Denne inngår ikke i den funksjonelle oppvarmingen og er ikke vurdert utover selgers opplysninger. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Overspenningsvern, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?

Nei

Kommentar:

Selger opplyser at det ikke har vært el-tilsyn de siste fem årene, eller at dette ikke er kjent. Det foreligger ingen opplysninger om avvik eller utbedringer etter el-tilsyn.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter opprinnelig byggeår. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, jordfeilbryter, jordfeilvarsling og overspenningsvern. Det er også utført elektriske arbeider i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for det elektriske arbeidet som er utført etter opprinnelig byggeår. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen ikke kan verifiseres utover den visuelle kontrollen ved befaringen.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Kommentar:

Sikringsskapet er utstyrt med kursfortegnelse. Denne var montert på innsiden av skapdøren og fremsto oversiktlig.

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert synlige avvik ved den visuelle kontrollen av sikringsskapet. Skapet fremsto ryddig og uten synlige tegn til varmgang, løse forbindelser eller andre åpenbare skader.

Etter befaringen har selger opplyst at det er en skade på den elektriske kabelen mellom boligen og garasjen. Skaden er ikke nærmere vurdert i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke tatt stilling til om den har betydning for funksjon eller elsikkerhet. Vurderingen for øvrig er begrenset til en visuell kontroll og omfatter ikke funksjonstesting eller målinger av det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannsberederen er tilkoblet strøm via stikkontakt. Tilkoblingen ble vurdert visuelt i forbindelse med befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon for elektriske arbeider som er utført etter opprinnelig byggeår, dersom slik dokumentasjon finnes.

Den skadede kabelen mellom boligen og garasjen bør undersøkes og utbedres av registrert elektroinstallatør. Eventuell reparasjon eller utskifting bør utføres ved behov for å ivareta elsikkerhet og sikre at anlegget fungerer som forutsatt.

For øvrig anbefales normalt vedlikehold og periodisk kontroll av det elektriske anlegget.

Årsak/konsekvens**HMS vurdering**

Det elektriske anlegget fremstår uten synlige avvik ved den visuelle kontrollen. Det anbefales å teste jordfeilbryteren jevnlig i henhold til produsentens anvisninger og å benytte autorisert elektroinstallatør ved eventuelle endringer eller utvidelser av anlegget.

22**Slokke- og brannvarselanlegg**

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?

Det er pulverapparat i hver etasje.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er etablert røykvarslere i alle etasjer.

HMS vurdering

Boligen er utstyrt med røykvarslere og manuelt slukkeutstyr. Eier bør jevnlig kontrollere at røykvarslerne fungerer, bytte batterier ved behov og sørge for at slukkeutstyret er tilgjengelig og kontrollert i henhold til gjeldende anbefalinger.



Overflater gulv

Kjeller:

Entré og WC: Fliser

Avlukke bad med dusjkabinett: Terrazzogulv

Soverom: Tregulv

Gang: Plassbygget finér med freste skjøter

Atelie: Trepater/sponplater der det har ligget linoleum, er det malt med limrester på

Bod og vaskerom: Malt betong

1. etg.:

Stue, spisestue, kjøkken. trappegang, soverom og halve badet: Tregulv/parkett

Bad: Terrazzogulv

2. etg.:

3 rom med tregulv

Overflater vegg / himling

Kjeller:

Entré, gang, bod, atelier, soverom: Malte plater og murvegger, trepaner i tak

WC: Fliser og malte vegger, malt himling

Vaskerom med dusjavlukke: Malt mur og baderomsplater på vegg, og malt mur i tak

1. etg.:

Stue, spisestue, kjøkken. trappegang, soverom og halve badet: Malte vegger og trepanel i tak

Bad: Malte baderomsplater på vegg, og malt himling

2. etg.:

3 rom med malte plater og trepanel på vegg, og malte plater i himling

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Boligen fremstår generelt med normalt vedlikeholdte overflater. Det ble registrert noe alders- og bruksrelatert slitasje, samt enkelte kosmetiske merker og behov for overflatebehandling på enkelte flater. Forholdene vurderes som normale ut fra boligens alder og har ikke vesentlig betydning for funksjon eller bruk. Tilstandsgrad 1 er gitt.

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det tidligere har vært forekomst av mus, stokkmaur, sølvkre og klesmøll i boligen. Det opplyses at nødvendige tiltak er gjennomført, og det er ikke kjent at det foreligger pågående problemer med skadedyr ved salgstidspunktet.

Er det gjort tiltak?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det er gjennomført tiltak mot tidligere forekomst av mus, stokkmaur, sølvkre og klesmøll. Det er ikke opplyst om pågående problemer med skadedyr ved salgstidspunktet.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

På bakgrunn av selgers opplysninger om tidligere forekomst av skadedyr anbefales fortsatt normalt ettersyn av boligen, slik at eventuelle nye angrep oppdages og håndteres på et tidlig tidspunkt. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga mistanke om aktiv skadedyraktivitet.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekker spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Frittstående mindre bygning oppført i enkel stabbur-/hyttestil og benyttet som verksted og lager. Bygningen har utvendige mål på ca. 4,80 × 3,74 meter, tilsvarende ca. 18 m². Innvendig er bygningen delt i to rom. Det minste rommet har mål på ca. 1,85 × 1,87 meter og har egen inngangsdør.

Bygningen fremstår som en enkel trekonstruksjon over grunnmur/fundament av betong. Ytterveggene har liggende, malt trekledning. Taket er et saltak tekket med torv. Innvendig er vegger og himling hovedsakelig kledd med trepanel, mens enkelte skillevegger har synlige plateoverflater. Gulvene er utført med trebord eller plater. Det er montert eldre trevinduer og enkle tredører. Bygningen har elektrisk belysning og benyttes som verksted med fast og løst verkstedutstyr.

Tilstand:

Bygningen fremstår med normalt alders- og værbetinget vedlikeholdsetterslep. Utvendig kledning har slitt overflatebehandling med avflassing, uttørring og generelt behov for vedlikehold. Vinduene er av eldre dato og har slitt maling, stedvis oppsprukket kitt og behov for ny overflatebehandling. Det er også registrert begynnende nedbrytning på enkelte vindusdetaljer og værutsatte treflater.

Vindskier, vannbord og øvrige avslutninger ved taket er værslitte med oppsprukket overflatebehandling og lokale tegn til nedbrytning. Torvtaket har kraftig vegetasjon og begroing, og takavslutningene fremstår værpåvirket. Takets tetthet og underliggende konstruksjon kunne ikke kontrolleres fullt ut fra utsiden.

Innvendig fremstår bygningen som funksjonell til verksted- og lagerbruk, men med en enkel standard. Lagret materiell og verkstedutstyr begrenset inspeksjonen av gulv, vegger og enkelte konstruksjonsdeler. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsskader på de tilgjengelige flatene ved befaringen.

Totalvurdering – TG2

Bygningen fremstår som funksjonell og godt egnet til dagens bruk som verksted og lager. Det er imidlertid registrert et generelt vedlikeholdsetterslep på utvendige bygningsdeler. Kledning, vinduer, vindskier, vannbord og øvrige værutsatte trekonstruksjoner har slitt overflatebehandling og stedvis begynnende nedbrytning. Vinduene har behov for omkitting og overflatebehandling for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av treverket. Torvtaket fremstår med kraftig vegetasjon og bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av bygningens alder og det samlede vedlikeholdsbehovet.

Årsak: Tilstandsgrad 2 er gitt som følge av aldersrelatert slitasje og manglende vedlikehold av overflatebehandling på kledning, vinduer, vindskier, vannbord og øvrige værutsatte trekonstruksjoner.

Konsekvens: Dersom nødvendig vedlikehold ikke gjennomføres, vil værpåvirkning kunne føre til økt nedbrytning av treverk, svekket levetid for vinduer og øvrige utvendige bygningsdeler, samt økt behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre utvendig vedlikehold av bygningen, herunder skraping og overflatebehandling av kledning, vinduer, vindskier og vannbord. Vinduene bør omkittes der eksisterende kitt har sprukket eller løsnet. Lokalt nedbrutt treverk bør repareres eller skiftes ved behov. Torvtaket bør etterses og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilfredsstillende avrenning og begrense videre nedbrytning. På grunn av lagring og verkstedutstyr var deler av gulv og vegger ikke tilgjengelige for full inspeksjon, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Årsak/konsekvens

Ja

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Frittstående drivhus

Beskrivelse:

Frittstående drivhus med et grunnareal på ca. 17,5 m² (ca. 5,83 × 3,00 meter). Bygningen er oppført med lett bærekonstruksjon og transparente vegg- og takflater. Drivhuset har vært benyttet både til planteproduksjon og som utstillingslokale for kunst, og fremstår som et lyst og fleksibelt tilleggsbygg med flere anvendelsesmuligheter.

Tilstand:

Drivhuset fremstår i god visuell stand ved befaringen. Konstruksjonen virket stabil, og det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for bemerkninger. Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt og funksjonell til sitt formål.

Totalvurdering – TG1

Drivhuset fremstår som et velholdt og funksjonelt tilleggsbygg uten registrerte vesentlige avvik ved den visuelle befaringen. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig ettersyn av konstruksjon, beslag og transparente flater for å opprettholde bygningens funksjon og levetid. Tilstandsgrad 1 er gitt.
Trapp opp til inngang må stabiliseres.

Egenerklæring

Bjerkerudveien 71, 1459 NESODDEN

02 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjerkerudveien 71

Postadresse

Bjerkerudveien 71

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☐ Ja ☒ Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøpsdato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00029980199

Informasjon om selger

Selger

Plur, Magnus Krohg Svenneby

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ingen fungerende toaletter da vi kjøpte.

Hovedbadet var delvis revet da vi kjøpte.

De fleste rørkoblingene på vaskerommet samt dusjarmaturet i dusjkabinettet var sprengt av is.

Endel løse fliser på veggen på toalettrommet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget opp nye vegger og tak, samt røropplegg. Impregnert originalt terrazzogulv. Alt arbeid med vegger, tak og rør er fagmessig utført av faglærte, men som vennetjenester. Maling og annet som ikke har noe å si for vanntetthet er utført ved egeninnsats. Montert nye toaletter både på badet og på toalettrommet i underetasjen. Lagt fliser på gulvet på toalettrommet.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk arbeid.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo Electro Company

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekkasje inn fra betongplattning inntil tak på påbygget rom. Vannskader på treverk i rommet. Kledning og annet som var vannskadet er fjernet inne i det affekteerte rommet. Lekkasjen er utbedret av taktekker.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny takteking på betongplattning inn mot påbygg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TR Tak og Membran

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Støpt opp ny såle på betongplattning før takteking.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2024

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kledning på hele sørveggen, byttet alt av isolasjon som så dårlig ut, og etterisolert 5 cm. Lagt rørene til varmepumpen bak kledningen. Gjort av faglært snekker og egeninnsats. Rørene lagt inni veggen av faglært på varmepumper, som vennetjeneste.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Johannes Rytter

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet kledning på hele sørveggen, byttet alt av isolasjon som så dårlig ut, og etterisolert 5 cm. Lagt rørene til varmepumpen bak kledningen. Gjort av faglært snekker og egeninnsats. Rørene lagt inni veggen av faglært på varmepumper, som vennetjeneste.

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall



2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn nye vinduer i sørvegg. Gjort ved egeninnsats med hjelp av faglært snekker som vennetjeneste.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2026

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Sparklet og malt synlig grunnmur. Påbegynt i 2024.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2026

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt husveggene. To strøk på sørvegg, ett på resterende. Påbegynt i 2024.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2026

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert mosebeslag på taket.

4.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.8.2 **Årstall**

2025

4.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kappet av råteskade nederst på flere kledningsbord på nordvegg og skjøtet på med nye kledningsbord.

4.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.9.2 **Årstall**

2002

4.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært



4.9.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Taket ble ifølge forrige eier byttet i 2002. Det skal ha blitt gjort av faglærte.

4.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvisst

4.9.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.10.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.10.2 **Årstall**

2015

4.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.10.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Taket på garasjen ble ifølge en nabo byttet i 2015 av en venn av ham som er snekker

4.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvisst

4.10.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Observert saltutslag på en vegg på toalettrom, men ikke på yttervegg. Også saltutslag på vegg på vaskerom da vi kjøpte, men har ikke observert noe der i senere tid.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil med strømmålerens kommunikasjon med nettselskapet. Utbedret av elektriker fra Norgesnett.

En lysbryter i trappegang er brukket.

Ledningen fra huset til garasjen går i bakken, men ligger oppe i dagen over en trerot på ett sted. Der har han som måker snø kjørt over ledningen med snøfreseren sin, og har skadet den. Den virker fortsatt, men kan noen ganger få jordfeil hvis det regner mye.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk arbeid på badet. Gjort i flere etapper fra 2023 til 2025. Flyttet stikk på kjøkkenet i forbindelse med forsikringssak.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo Electro Company

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borevann med eget filter/renseanlegg.
Avløp til septiktank.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er mulig at det er en sprekk i toppen av et avløpsrør utenfor huset, ifølge de som spylte opp rørene da de var tette. Det er ifølge dem ikke noe man trenger å gjøre noe med, siden det er på oversiden.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rengjort borehull.



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Akershus Miljø

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spylt opp avløpsrør oppover i etasjene. Var ikke tett, men rant langsomt ut. Alt bra etter spyling.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Akershus Miljø

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2023

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spylt opp tette avløpsrør.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Akershus Miljø

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2023

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert filterhus og byttet noen rør og koblinger ved vanninntak.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husvarm

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**



2023

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt opp nye rør på badet. Utført av faglært, men som vennetjeneste.

13.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.6.2 **Årstall**

2024

13.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblinger til vask og oppvaskmaskin, samt montering av stoppekran og water guard på kjøkkenet. Utført av forsikringsselskapet i forbindelse med renovering av kjøkken etter vannskade.

13.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fremtind

13.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Uvisst hvor tanken er. Mest sannsynlig under skiferplating.
Har kun kappet bort påfyllings- og lufterør.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Herlig bygg

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det var noen mulige setningssprekker i grunnmuren da vi kjøpte. Vi konfererte med fagmann på grunnmur og fundamentering, og fikk vite at sprekken ikke var gjennomgående og at det bare var å sparkle/mure dem igjen. Så det gjorde vi.

Det var også en sprekk i et hjørne av muren, som vi har reparert med innstøpt armering og murt igjen.

Vi har ikke sjekket under bakkenivå på utsiden av grunnmuren.

Noe avskallinger her og der av murpuss og mur har vi også reparert.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet olje- og vedkombiovner med vedovner.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus om vinteren. Musetetting av huset ble utført i løpet av sommeren 2025, og det har ikke vært tegn til mus inne etter det.

Skogsmaurbol i sørveggen i 2024. Bolet og maurene ble fjernet da kledningen på veggen ble byttet mot slutten av 2024. Ingen tegn til maurbol etter det.

Sett et sølvkre et par ganger.

Ullmøll har vært observert.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

På grunn av skjult vannlekkasje på kjøkkenet var det mye mugg bak kjøkkenskapene og under linoleumsgulvet på kjøkkenet. Dette ble fjernet i forbindelse med at kjøkkenet ble revet og forsikringsselskapet byttet kjøkkengulvet.

Noe mugg noen steder under linoleumsgulvet i atelieret i underetasjen. Fjernet i forbindelse med fjerning av linoleumen.

Råteskader nederst på endel kledningsbord på nordveggen. Kappet av og erstattet med skjøt av nye kledningsbord.

Morkne vindskier på uthuset.

Litt råteskader helt nederst på et par kledningsbord på garasjen.



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kommunen har etter det vi har forstått ingen papirer på noe på eiendommen, som vi også har forstått at ikke er uvanlig når huset er gammelt.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

De nærmeste naboene har en hundegård som vender mot vår garasje og innkjørsel. Der bor det to fuglehunder. Hundene var sjenerende da vi flyttet hit, men det har blitt satt opp gjerde og hekk, og bygget ny innkjørsel de siste årene, så hundene er ikke til sjenanse lenger.

Det står hester på jorden nedenfor tomten som vi kan høre vrinsking fra en gang i blant, men det synes vi bare er hyggelig.

Naboene lenger ut i veien, i Bjerkerudveien 37, skal bygge på huset med oppstart i august, men det er såpass langt unna at vi ikke har mottatt nabovarsel.

Vi har hørt av en nabo at det er lagt kabler i bakken som skal gi mer strøm litt innover i Bjerkerudveien, men vi har heller ikke fått noe nabovarsel om det.

Kirkeveien har fra vi har forstått i lang tid hatt planer fra kommunen om utbygging av gang- og sykkelvei, men vi vet ikke når dette er planlagt igangsatt.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Slipt eikegulv i stue og trappegang.

Slipt gulv i et av rommene i øverste etasje.

Lagt nytt gulv i underetasje.

Vi har beholdt platene på gulvet på stuen vi har brukt som atelier. Vi har sett under dem i et lite område, og det er tilsynelatende tregulv under platene.

Lagt fliser på gulvet i toalettrom og i yttergang i underetasje.

Det er varmeovn integrert i terskelen på de store skyvedørene. Vi syntes det så ut som at metallet ble påvirket av varmen så døren ble stående litt i spenn da vi brukte dem i den kaldeste tiden om vinteren, så har sluttet å bruke dem. I stuen har vi isolert under tersklene og satt på en eikelist.

Stue og soverom er malt med linoljeemulsjonsmaling og/eller linoljemaling. Soverommet i underetasjen er malt med linoljemaling på muren, og der har muren sugd til seg malingen i varierende grad, slik at det har blitt fargeforskjeller på veggene, selv med flere strøk.

En av skapdørene på hovedsoverommet glir opp pga defekt dørlås. Et par skuffer på kjøkkenet er trege å åpne og lukke. Kan godt hende det er flere slike småfeil som vi ikke kommer på i skrivende stund.

Vepsebol og geithamsbol på kneloftene er fjernet.

Da vi la ny himling på badet var det en plate som dekket et gammelt ventilasjonsrør av et ukjent materiale. Mulig eternitt, men vi vet ikke. Det ble dekket til av takplatene i himlingen, og om det er eternitt, er det utfra vår forståelse ufarlig så lenge det får ligge i fred.

Varmtvannstanken var her da vi kjøpte, og selv om den fungerer har det kommet litt vann på gulvet et par ganger, tilsynelatende fra tanken. Anbefaler å bytte den ut.

Tak av plastplater er satt opp under verandaen.

Pergola med gjennomsiktige takplater er bygget over den eksisterende skiferplattingen. Vi har ikke søkt om dette, og vet ikke om det er noe som skulle vært søkt om eller ei.

Vi har gravd ut og drenert innkjørsel og grusplass foran huset.

Det er plantet hekk og trær, både ved innkjørsel og drivhus. De største trærne er flyttet og plantet med gravemaskin.

Vi har satt opp drivhus og hønsehus. Utfra hva vi har forstått er det innenfor formålet med LNF å sette opp hønsehus og drivhus, men vi har ikke søkt om dette.

Vi har også felt mange trær. Noen av dem ligger fortsatt på tomten uten å ha blitt kappet opp.

Vi har fått målt opp tomtegrensen av fagmann med profesjonelt utstyr, som vennetjeneste, slik at vi skulle vite hvor grensen går, ettersom de fleste gjerdene ikke står helt på grensene. Dette er merket med merkespray som det er lagt belegningsstein etc over. Vi kan vise kjøper hvor grensen går, ettersom gjerdene noen steder er litt forskjøvet. Siden det er gjort som vennetjeneste er det ikke en offisiell oppmåling.

Uthuset har vindskier og endel kledningsbord som bør byttes, samt at vinduene bør kittes.

Hønsehuset mangler vindskier på taket.

Vi har målt radon i huset med eget digitalt apparat. Husker ikke hva tallet kom på, men det var lavt, langt under grensen for hva som bør gjøres noe med. Huset ligger i et område med lav risiko for radon.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68699706

Egenerklæringsskjema

Name

Magnus Svenneby Plur

Date

2026-08-02

Identification



Magnus Svenneby Plur



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 23.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjerkerudveien 71, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



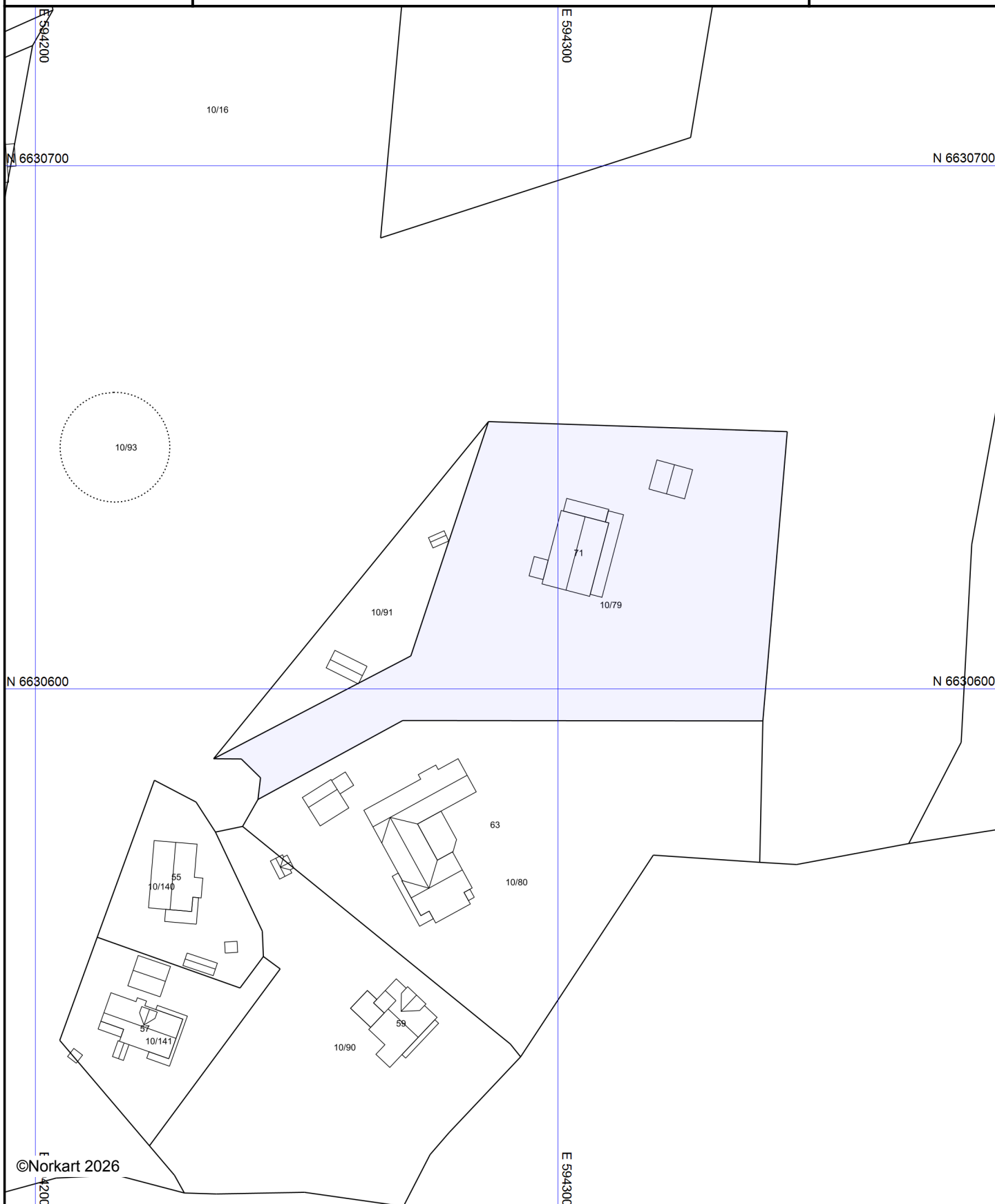
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/79
Adresse: Bjerkerudveien 71
Dato: 23.07.2026
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



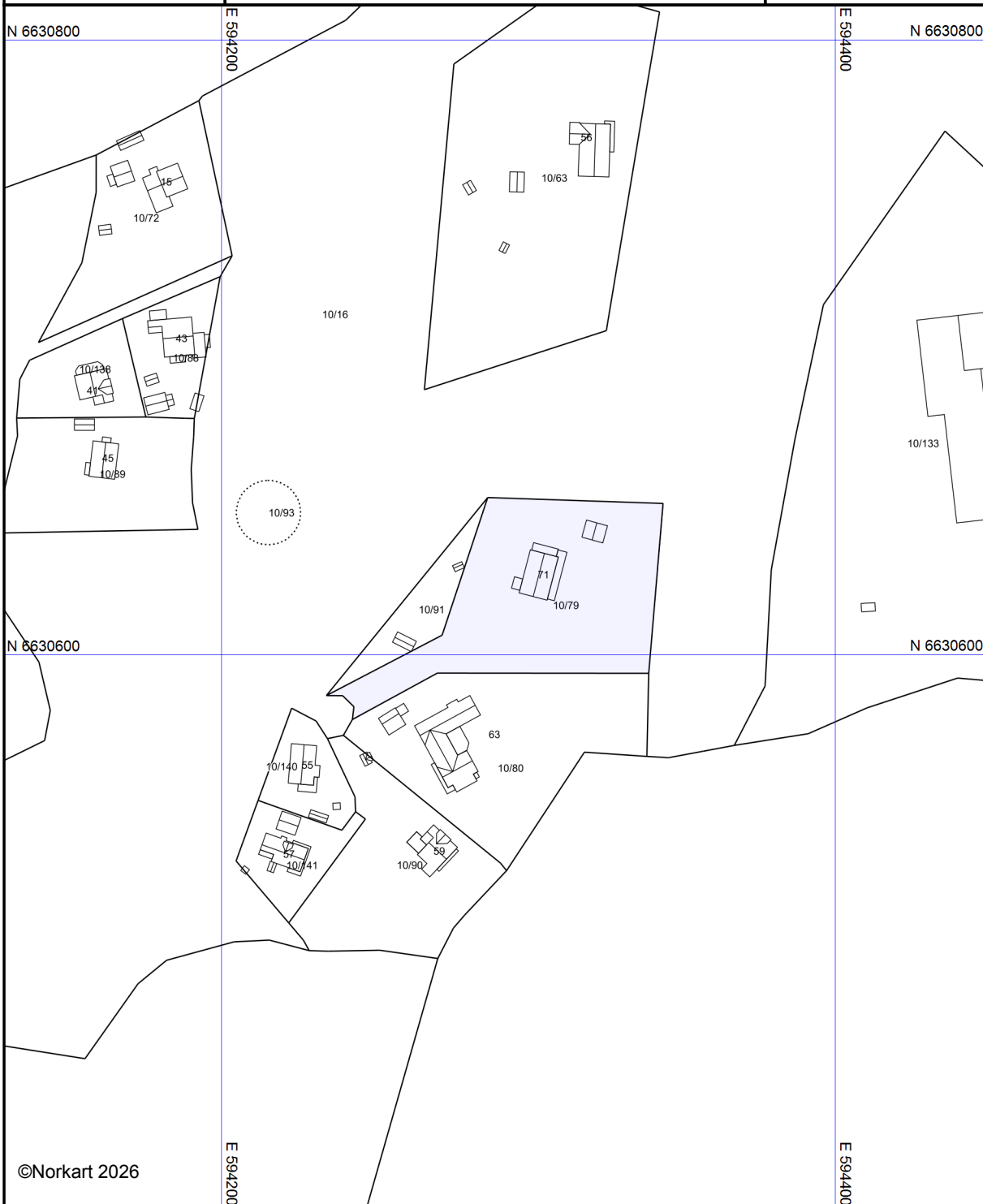
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 10/79
Adresse: Bjerkerudveien 71
Utskriftsdato: 23.07.2026
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Nabolagsprofil

Bjerkerudveien 71 - Nabolaget Torvik - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Smia	5 min
Linje 565, 570	0.4 km
Ommen	7 min
Linje B21	5 km
Fjellstrand	8 min
Linje B21	5.3 km
Torneveien	11 min
Linje 565, 575, 576	9.4 km
Ås stasjon	27 min
Linje RE20, R21, R23x	24 km

Skoler

Jaer skole (1-7 kl.)	4 min
88 elever, 7 klasser	2.8 km
Fjellstrand skole (1-7 kl.)	5 min
155 elever, 9 klasser	3.9 km
Berger skole (1-7 kl.)	6 min
375 elever, 17 klasser	4.3 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
338 elever, 27 klasser	7.6 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
282 elever, 22 klasser	7.1 km
Nesodden videregående skole	8 min
750 elever	5.2 km
Frogn videregående skole	18 min
426 elever	15.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

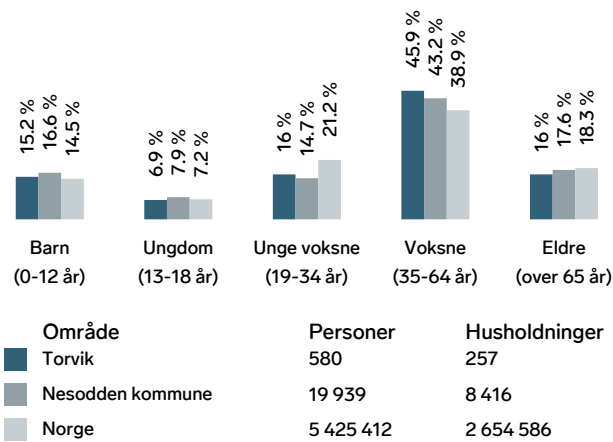
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år)	15 min
16 barn	1.4 km
Eplehagen barnehage (1-5 år)	5 min
90 barn	4.1 km
Salamanderskogen barnehage (1-5 år)	5 min
22 barn	4.1 km

Dagligvare

Kiwi Kirkekrysset	11 min
PostNord	1 km
Joker Fjellstrand	6 min
PostNord	4.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport



Jaer

4 min 🚗

Aktivitetshall, ballspill, fotball

2.8 km



Fjellstrand skole

5 min 🚗

Aktivitetshall, ballspill

4 km



Energihuset Treningssenter

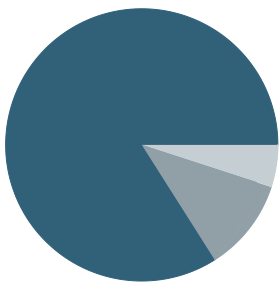
12 min 🚗



Orange Studio

14 min 🚗

Boligmasse



84% enebolig
11% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Tangen Senter

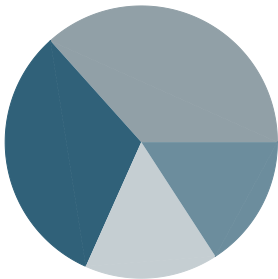
12 min 🚗



Apotek 1 Nesodden

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



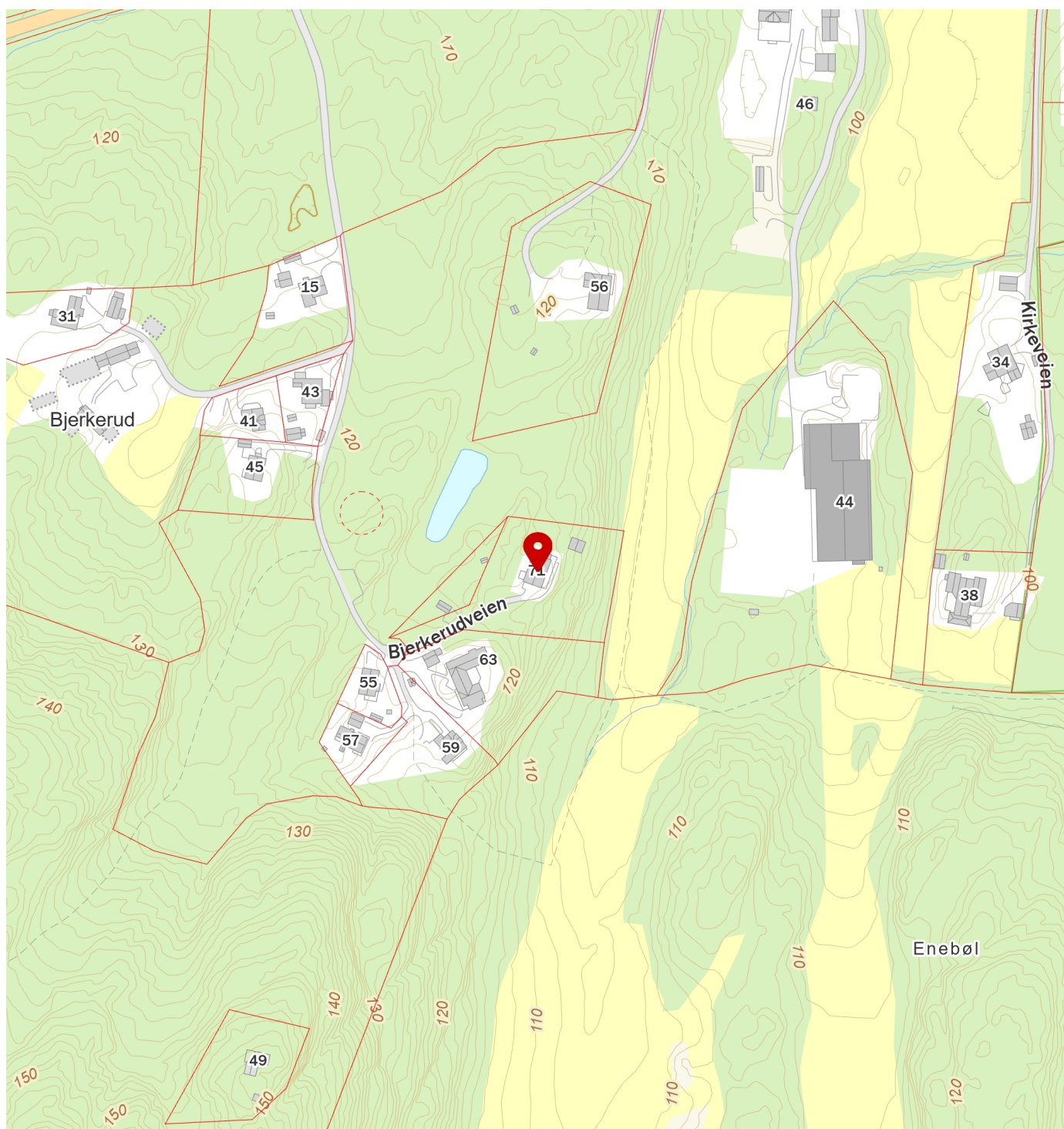
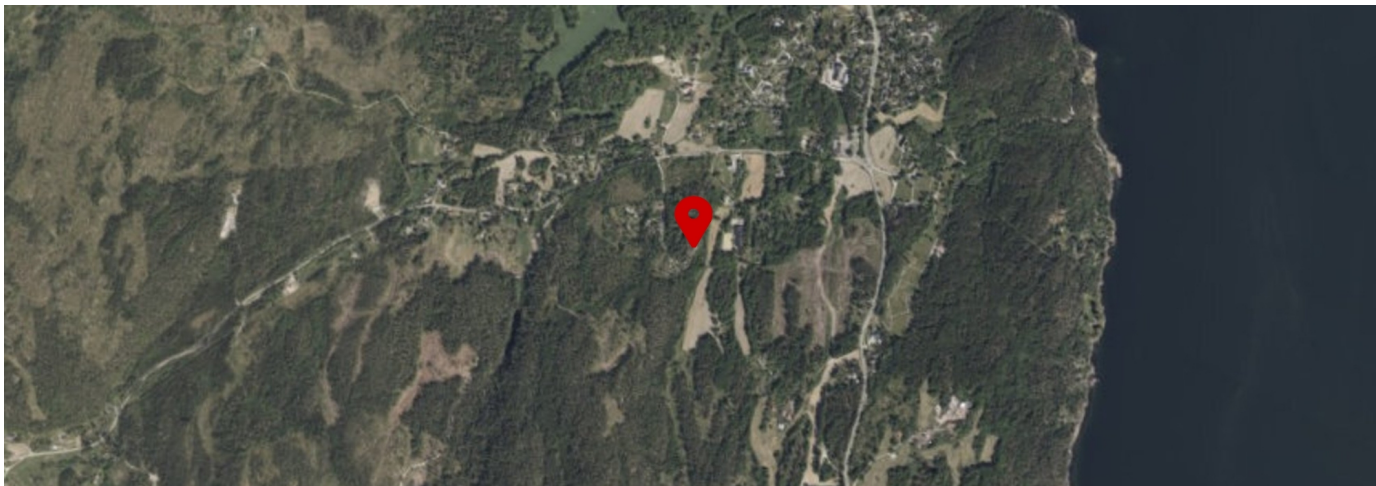
0%

43%

Torvik
Nesodden kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 79	Kommune:	3212 Nesodden
Adresse:		Grunnkrets:	402 Løes
Veiadresse:	Bjerkerudveien 71, gatenr 1073	Valgkrets:	1 Nesodden Nord
	1459 Nesodden	Kirkesogn:	2090401 Nesodden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	544 Torrvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	P 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.10.1958	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 974,5 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/10/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/10/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.09.1958	Avgiver	3212/10/16	-3 925,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/10/79	3 925,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkerudveien 71	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:	149435778			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:	149435751			Antall etasjer:		

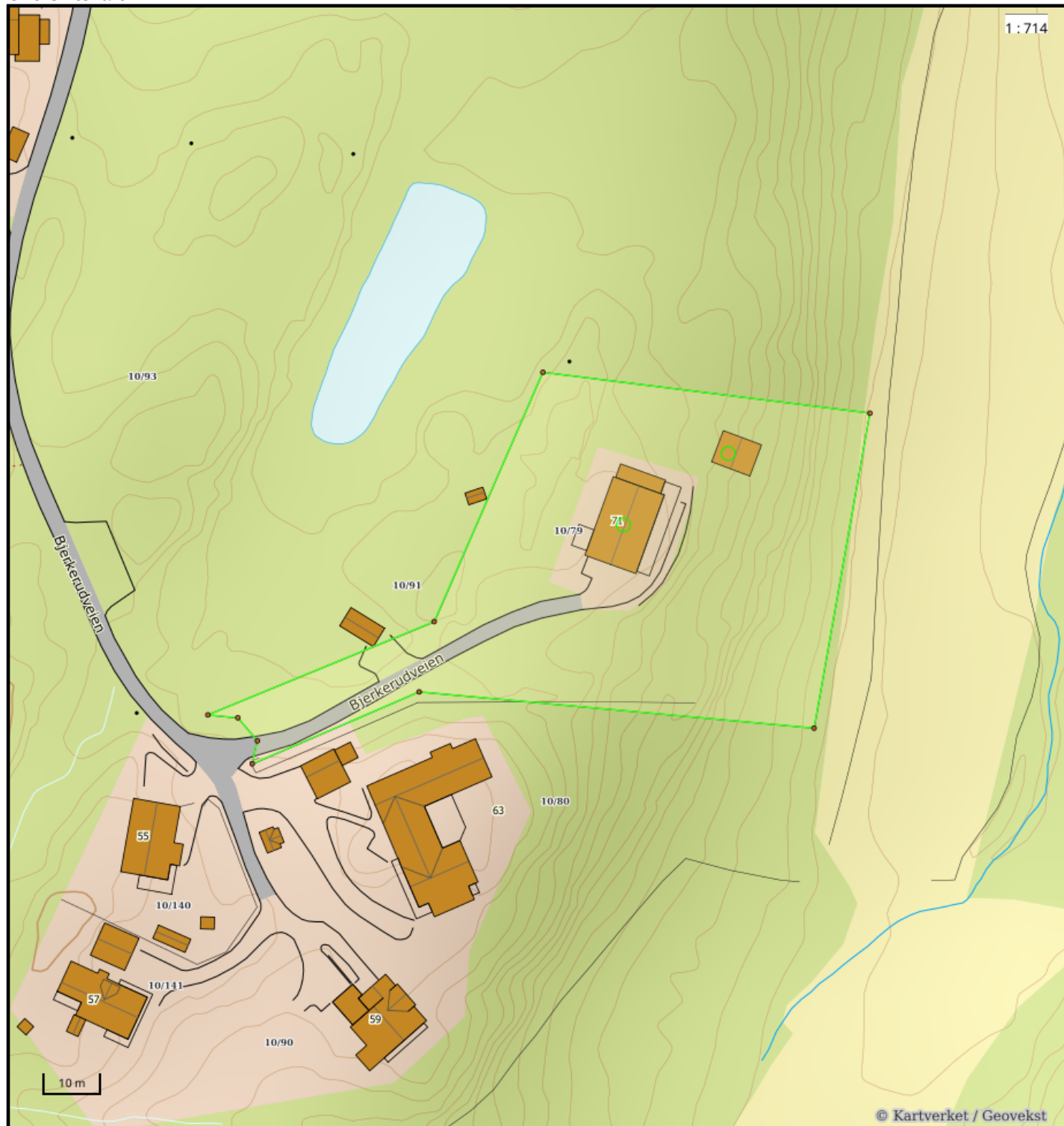
Etasjeopplysninger:

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 |

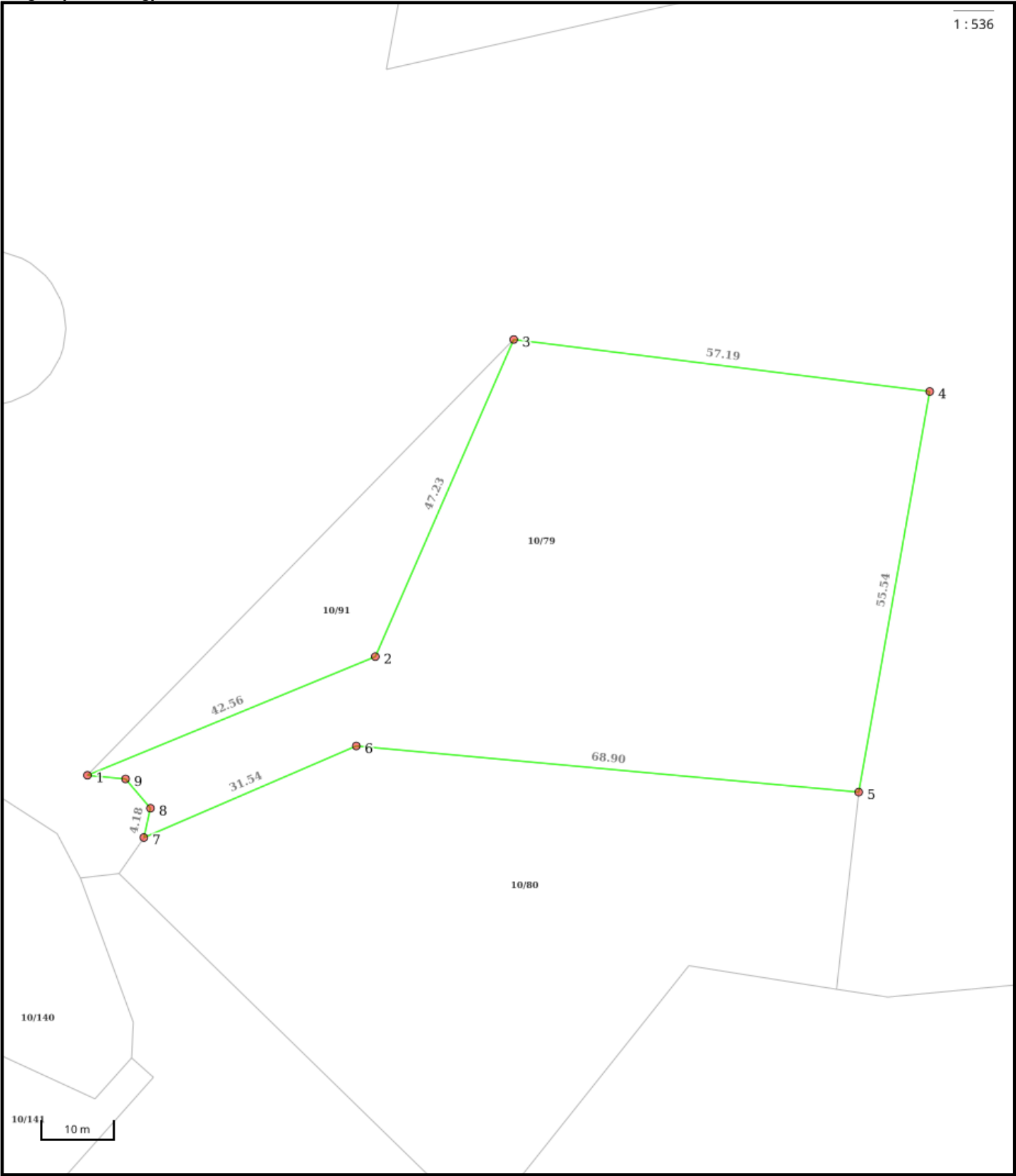
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 974,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 586,61	594 234,08	42,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 630 606,28	594 271,82	47,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 630 651,11	594 286,67	57,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 630 649,19	594 343,83	55,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 630 593,85	594 339,16	68,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 630 593,92	594 270,26	31,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 630 578,82	594 242,57	4,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 630 582,97	594 243,06	5,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 630 586,57	594 239,38	5,30m	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.



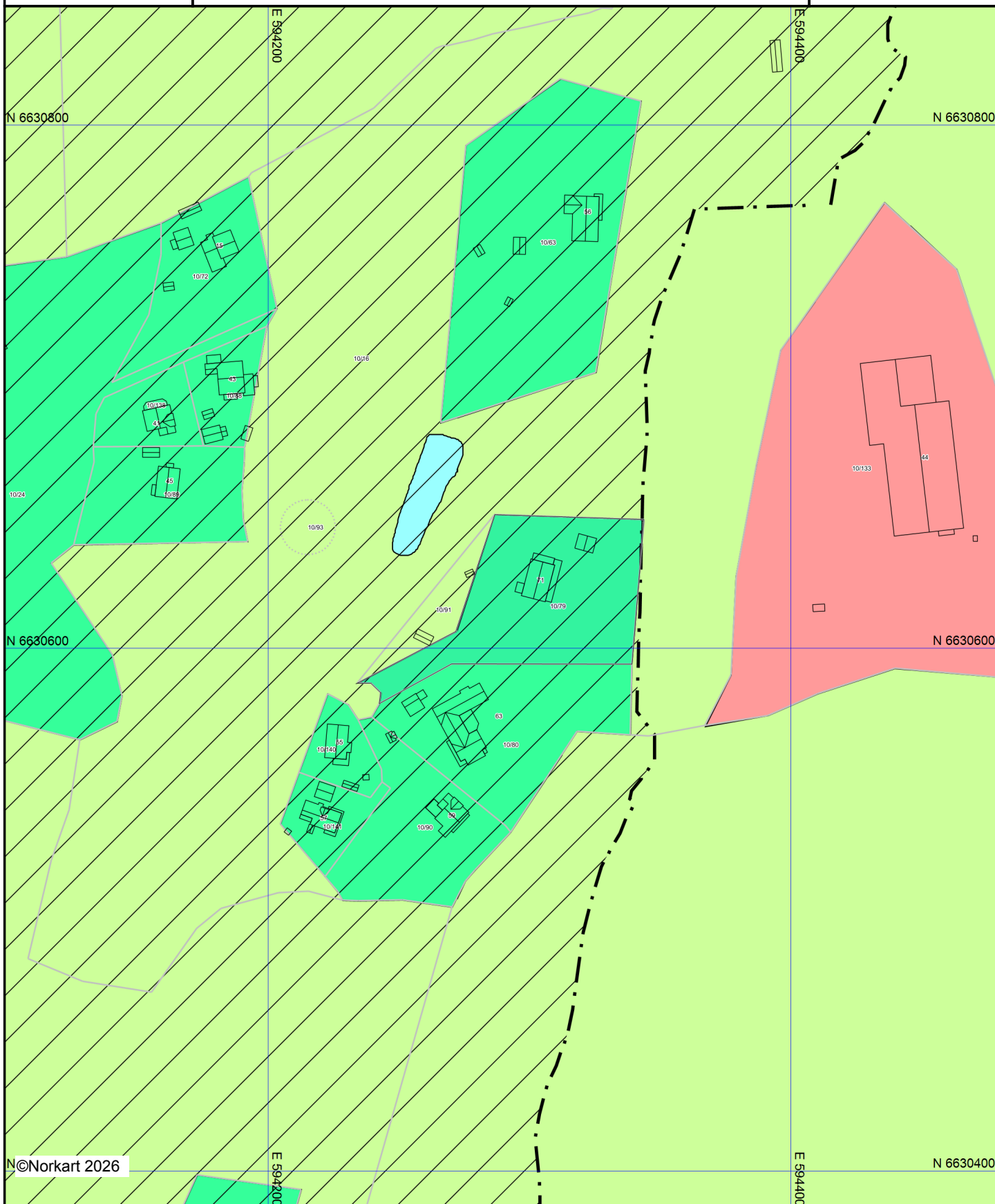
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/79
Adresse: Bjerkerudveien 71
Dato: 23.07.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende



Adresse

Bjerkerudveien 71, 1459 NESODDEN

Dato for energimerking

30.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-325519

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

149435778

Gårdsnummer

10

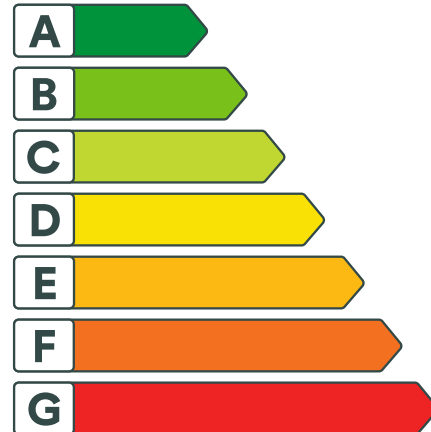
Bruksnummer

79

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1958

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

220,84 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

222,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

59 698 kWh



Bjerkerudveien 71, 1459 NESODDEN



Detaljering

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



Bjerkerudveien 71, 1459 NESODDEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 24: 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for 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.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Nesodden kommune

Utskriftsdato: 30.07.2026

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Godkjente bygningstegninger

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Nesodden kommune			
Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bjerkerudveien 71, 1459 NESODDEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	☒
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	☐
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 UTOVERING 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.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoeper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoeperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





Nesodden kommune

Kommuneplanens arealdel 2022–2046

Planbestemmelser,
retningslinjer og definisjoner



Innholdsfortegnelse

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

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

VEDLEGG I – Planbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal vise:

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

Listen er ikke uttømmende.

I byggeområder gjelder følgende unntak fra krav til regulering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Støy (pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet skal støy vurderes etter den nyeste versjonen av Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442». Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul 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 tømming ved vanntrenging.
- c. Materialvalg på eksponerte flater gjøres med tanke på saltvannseksponering.
- d. Utomhusanlegg skal ligge minimum på 1,8 meter over havet. Brygger og badehus er unntatt fra dette kravet.

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

På områder som ligger mindre enn 3 meter over havet vil det, på grunn av fare for skade ved stormflo, ikke være tillatt å etablere nye bygninger eller kritisk infrastruktur som veier, avkjørsler, vannledninger og spillvannsledninger med særskilt fare for forurensning ved brudd. Noen installasjoner og byggverk må likevel tillates for å kunne fylle sin funksjon, for eksempel kaier, båthus, pumpehus eller 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 syklister
- c. viser klimafotavtrykket for utbyggingen. Beregning av klimafotavtrykk skal gjøres i henhold til kommunens veileder

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

Kapittel 5. Klima, naturmangfold og blågrønn struktur

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

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

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

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

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

Klimagassberegninger

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

Klimagassberegninger skal utarbeides i disse tilfellene:

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

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

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

Energiplan

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

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

- a. Valg av energiforsyning med en vurdering av fornybare energikilder

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

Miljøoppfølgingsplan

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

- a. Tidsbegrensning av daglig 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 byggt teknisk 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 tilliggende vassdrag, skal reguleringsplanforslaget inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, jf. Vannressursloven § 11.

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

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

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

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

Fremmede arter skal unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overordnet grønnstruktur skal bevares.

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

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

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

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

Kapittel 6. Estetikk og kulturminner

§ 27. Estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

Forhold til reguleringsplaner

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

Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

Se retningslinjer for utfyllende informasjon.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

H710 - Båndlegging

Innenfor båndleggingssonen kan det ikke settes i gang tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre en ny regulering.

H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen ligger over arealer som er vernet etter naturmangfoldloven og har en egen forskrift.

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene ligger over arealer som er fredet etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes til regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H810 - Krav om felles planlegging

På kartet benevnt som H810_1, H810_2-14.

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Hensynssonen angir også områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Unntak gjelder tiltak for samferdsel og offentlige formål. Innenfor område med felles planlegging med vedtatte reguleringsplaner, gjelder ikke hensynssone H810.

VEDLEGG II – Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjer til § 6 om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

Krav til universell utforming er lovfestet og betyr i denne sammenhengen at bygninger og utearealer skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle. Det innebærer blant annet å unngå fysiske barrierer som hindrer deltakelse og sosialt liv. Universell utforming skal også vektlegges ved oppgradering av etablerte boligområder i forbindelse med utskifting av ledningsnett, vedlikehold av trafikkområder etc.

- a. Prinsippet om universell utforming bør ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Den til enhver tid gjeldende strategi for universell utforming i Nesodden kommunes skal legges til grunn i planarbeidet.
- b. Universell utforming bør være et grunnleggende prinsipp i all planlegging. I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivarettatt.
- 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. Parkeringsanlegg for personer med nedsatt funksjonsevne og heiser fra parkeringsanlegg bør være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
- f. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001, eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn.

Retningslinjer til § 7 om barns interesser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder og tettstedsnære naturområder.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.
Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdommens kommunestyre, skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Retningslinjer til § 8 om kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 11-9 nr. 5, 6)

Beplantning bør være bie- og humlevennlige planter og gjerne bær- og fruktplanter.
For bestemmelser om terreng og vegetasjon se § 19 og 21.

Retningslinjer til § 12 om overvann (pbl. § 11-9 nr 3, 6 og 8)

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element, herunder bruk av grønne tak, naturlig vegetasjon, dammer og vannspeil. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes, eller på annen måte utnyttes som ressurs og naturens selvrensingsevne.

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

Stedegen håndtering av masser (massebalanse)

Hovedregelen er at masser skal forbli innenfor tiltaksarealet/prosjektområdet så langt det er mulig. Tiltakshaver må på etterspørsel fra kommunen kunne dokumentere at man har vurdert mulighetene for å oppnå massebalanse innenfor tiltaksarealet/prosjektet.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter).

Hvis masser med fremmede skadelige arter skal mellomlagres eller flyttes, må det gjøres en risikovurdering med tanke på spredning, og om det eventuelt må gjøres tiltak for å hindre slik spredning. Dersom det i et prosjekt likevel oppstår utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Håndtering av overskuddsmasser, der stedegen håndtering (massebalanse) ikke er mulig

Dersom massebalanse ikke er mulig, skal all deponering eller mellomlagring kun skje på arealer godkjent for formålet, og være hjemlet i lov. Områder med høye naturverdier eller viktige økosystemfunksjoner kan ikke godkjennes for deponering eller mellomlagring.

Det skal foretas nødvendige undersøkelser for å klassifisere massene etter kjemisk eller biologisk forurensning (fremmede arter). Dersom det i et prosjekt likevel oppstår

utilsiktet spredning av fremmede arter, skal det iverksettes egnede tiltak for å avverge eller begrense skaden.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. All håndtering av overskuddsmasser, i alle typer prosjekter, skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

For mindre mottak av masser kan det gis dispensasjon fra kommuneplanen etter søknadsbehandling (jf. plan- og bygningsloven kapittel 19). Dispensasjon bør kun brukes unntaksvis, for eksempel dersom behovet er akutt, det vil ta for lang tid å få regulert området og området er egnet til formålet og har liten grad av konflikt med andre hensyn og interesser. Det kan ikke gis dispensasjon for større tiltak, jf. plankravet som ligger i plan- og bygningsloven § 12-1 uavhengig av kommuneplanens bestemmelser, med mindre det foreligger særlige grunner.

Deponering av forurensede masser

Deponering av masser skal alltid være siste utvei, og kun utføres dersom andre alternativer er vurdert.

Deponering og mellomlagring av masser skal kun skje på arealer godkjent for formålet og i tråd med gjeldende lover

Deponering av masser skal ha hjemmel i detaljreguleringsplan.

Behovet for transport av masser inn og ut av et hvert område skal minimaliseres. Mellomlagre eller midlertidige anlegg for bearbeiding av masser skal ikke etableres på steder som kan gjøre skade på naturmangfoldet eller gi avrenning til vassdrag.

Overskuddsmasser og forurensede masser skal leveres til godkjent deponi.

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

Ved transport av organiske masser inn eller ut fra området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av fremmede arter.

Anleggsmaskiner må rengjøres før de tas ut av området dersom de har vært i kontakt med fremmede arter.

Støv- og støyskjermingstiltak skal vurderes ved plassering i nærheten av etablerte boligområder. Ved utbygging i områder avsatt til sentrumsformål, i nærings- og industribygg,

bygg for tjenesteyting, samt i boligområder med over 20 boenheter skal plassering av mellomlagre og midlertidige anlegg dokumenteres i reguleringsplanforslaget, med en vurdering av negative konsekvenser for naturmiljøet, støy og lokal luftforurensning (svevestøv mv).

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

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

Retningslinjer til § 19 om vegetasjon (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

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

Fra forskriften: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog.»

Bevaring av eiker innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjer til § 21 om byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon skal det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget. Det forutsettes at nye bekkeløp dimensjoneres til å ta unna flomvann. Gjenåpning av bekkelukkinger skal ikke øke flomfaren for omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer til § 28 om kulturmiljø og kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 7)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt

dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20. Oppdatert datasett med Kulturminner, som kan lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.no), skal ligge til grunn for all saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Alle tiltak nær kjente kulturminner skal oversendes fylkeskommunen, samt alle tiltak i uregulerte områder. For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner skal alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner legges fram for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom kulturminnemyndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, ansees dette som avklart. Tiltak innenfor alle reguleringsplaner eldre enn 2005 må oversendes fylkeskommunen for vurdering av kulturminnehensyn, både for kjente kulturminner og en vurdering av behov for arkeologiske registreringer for å påvise hittil ukjente kulturminner. Eksempler på tiltak som skal oversendes er tilbygg på eksisterende boliger, utbedring/anleggelse av veier og turløyper, eller etablering av parkeringsplasser, renseanlegg, verandaer, plattinger, skjul, drivhus o.l. eller søknader om å dele og selge eiendom.

Retningslinjer til § 29 om sentrumsformål (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur 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 byggeteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

Blokkbebyggelse er betegnelse på bygninger som er høyere enn 2 etasjer og med 4 enheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus unntatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på en boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter og vertikale naboskiller.

Blågrønn struktur er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

Boligbygning defineres av Standard for bygninger / Matrikkelen punkt 1: Bolig.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Byggeområder er områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt allmenntilleggsformål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

Enebolig er en frittliggende bolig uten felles naboskiller som er beregnet på én husstand.

Friluftsområde er naturpregede områder, i eller utenfor bebygde områder, som er tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter.

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsboliger.

Frittliggende blokkbebyggelse kan være punkthus, stjerneblokk eller skiveblokk. Lameller er skiveblokker plassert tilnærmet parallelt. Punkthus og stjerneblokk har en sentral adkomstkjerne, mens skiveblokker har minst to adkomstkjerner.

Generasjonsbolig/generasjonsleilighet er en betegnelse som ikke brukes i plan- og bygningsloven og skal forstås som en bolig for to generasjoner i samme familie.

Gårdstilknyttet næringsvirksomhet er næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.

Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Hybelleilighet er en egen boenhet. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i 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.

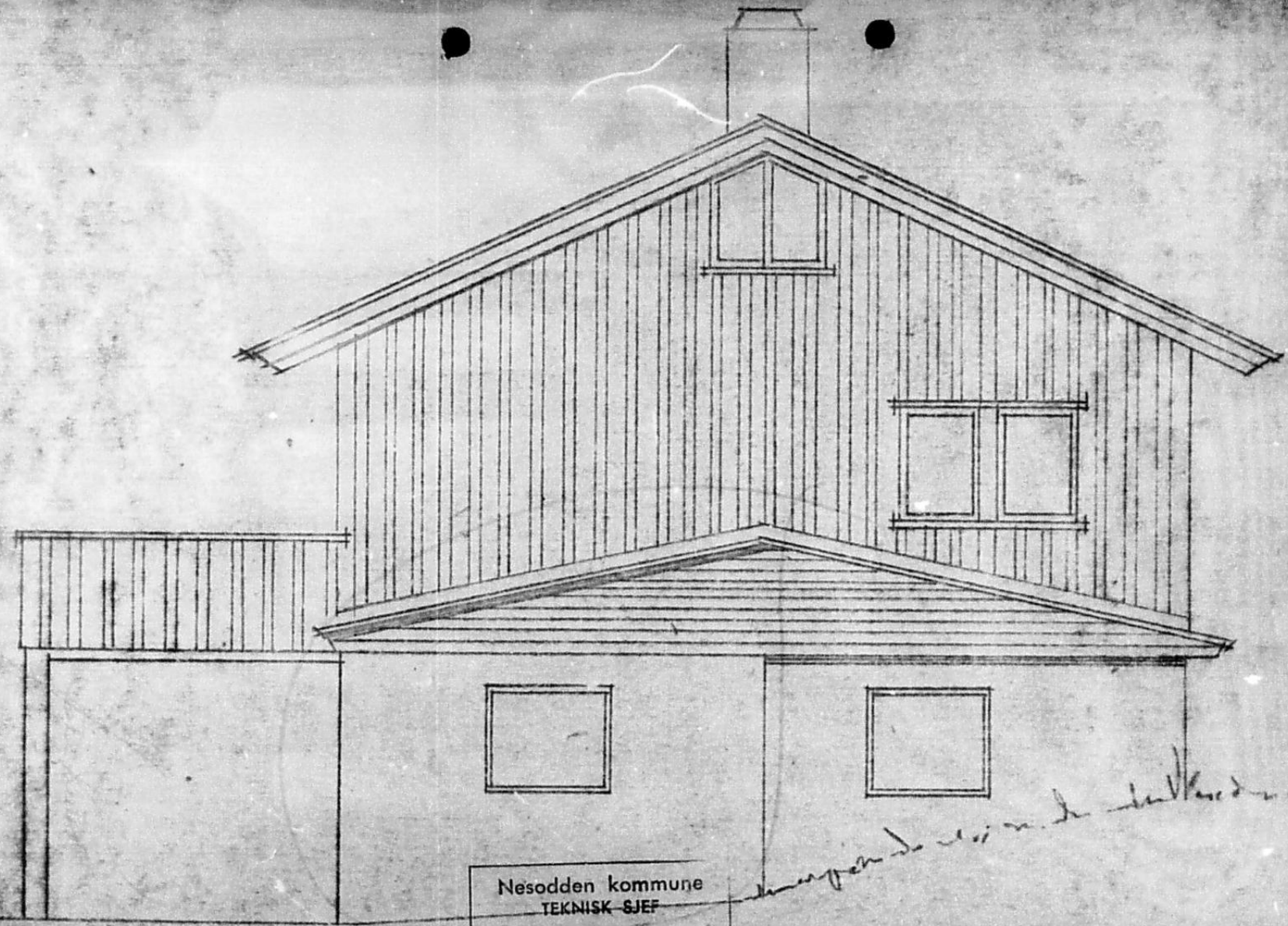
Treleddsstrategien er en strategi som Norge har innført for overvannshåndtering. Ulike tiltak skal:

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.

Bilag nr. 4



NORD

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
03. 08. 81
Ark. nr.
Beh. av

ingen detaljer i takkledning

TILBYGG 10 M² ROLT EIKRIM

30/6-81. 2F.

BL NR. 02

GARD.

VASKEROM

WC

KUM

V.M.

DØS

TØRK- OG ARB. RUM

120 x 100

120 x 100

HEVE-SKYVEDØR

160 x 210

TILBYGG 10 M² - ROLF EINHORN

3/6 - 81

Q.F.

BG. NR 03

Bilag Tr.

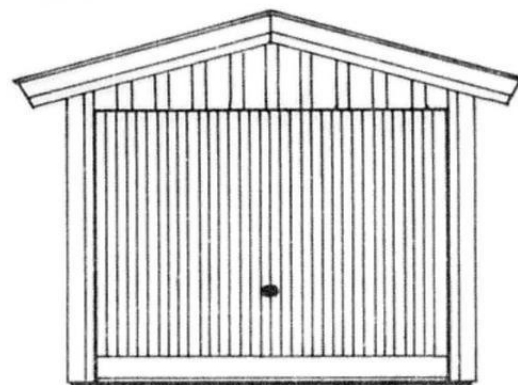
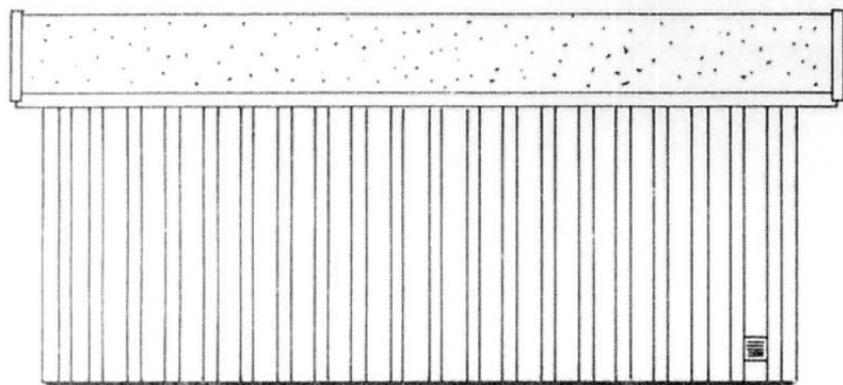
5

400

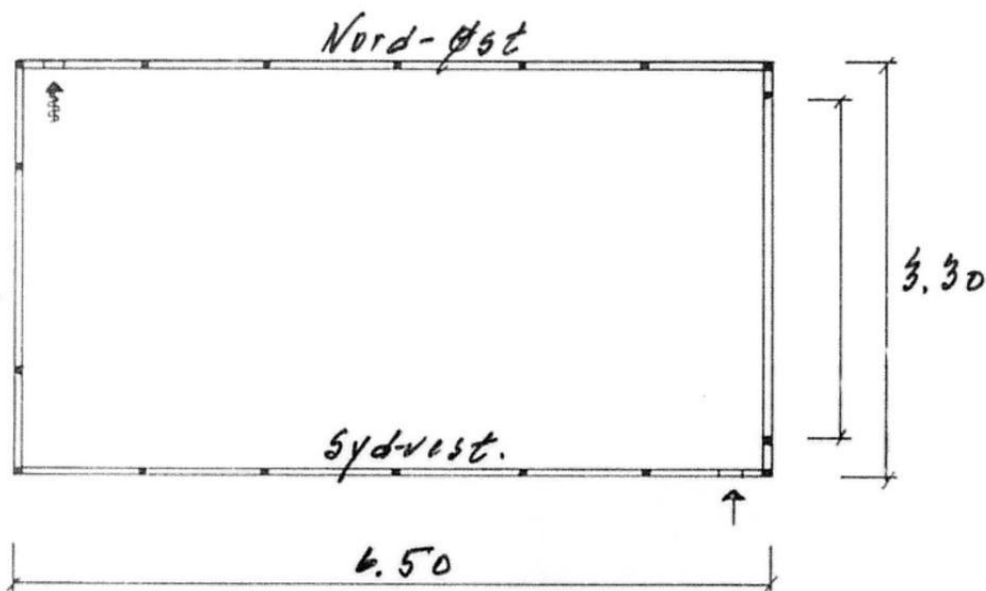
25

500

25



Syd-Øst.



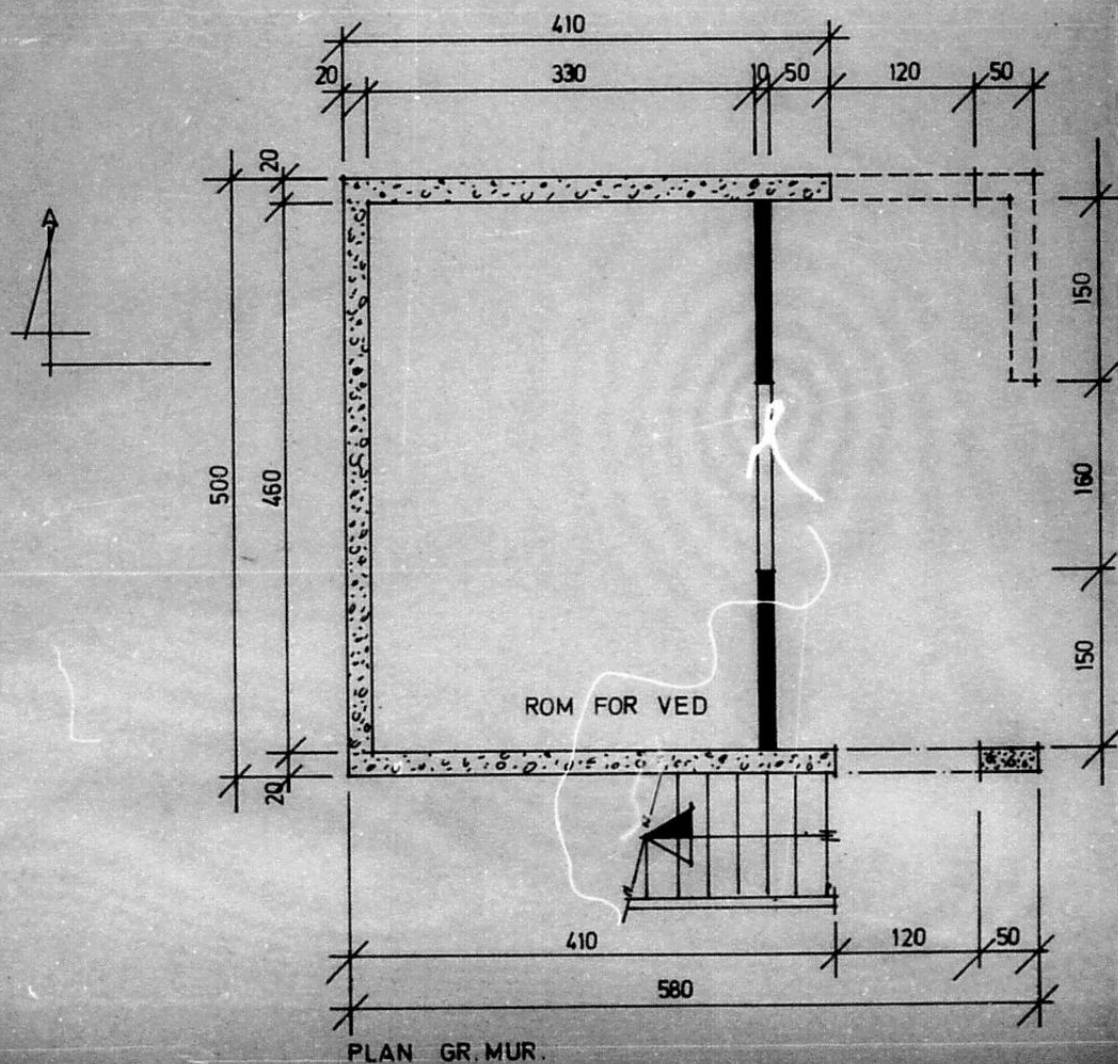
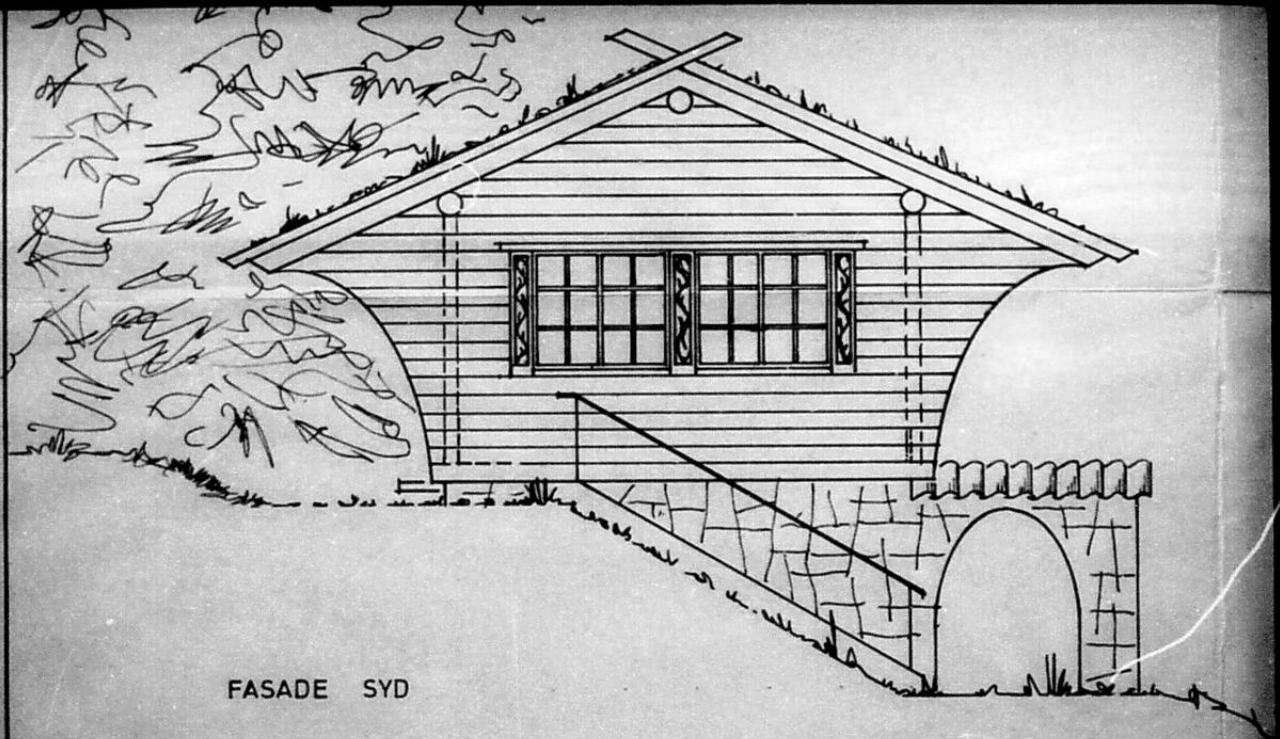
Vedr. Gnr. 10/79.
Rok f Einram.

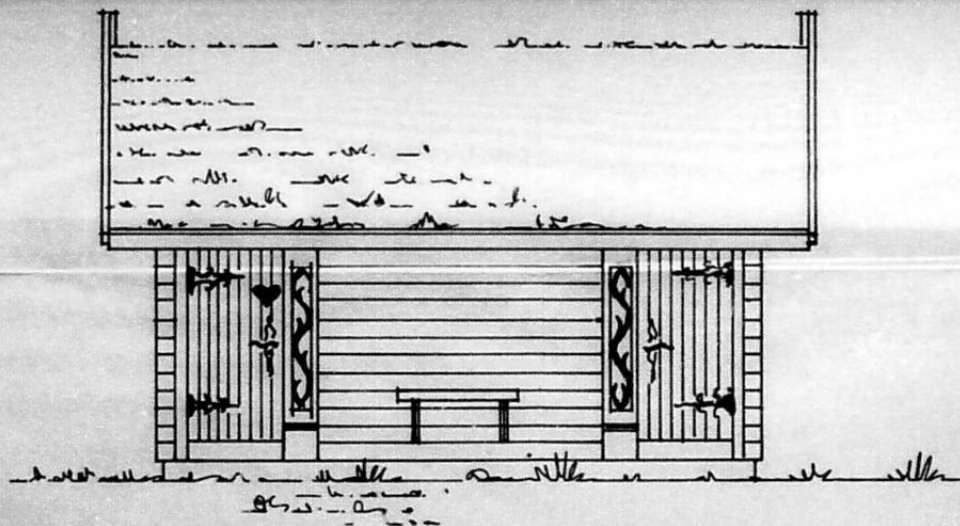


Karlshus Bruk
1640 Råde

Garasjetype: OMEGA

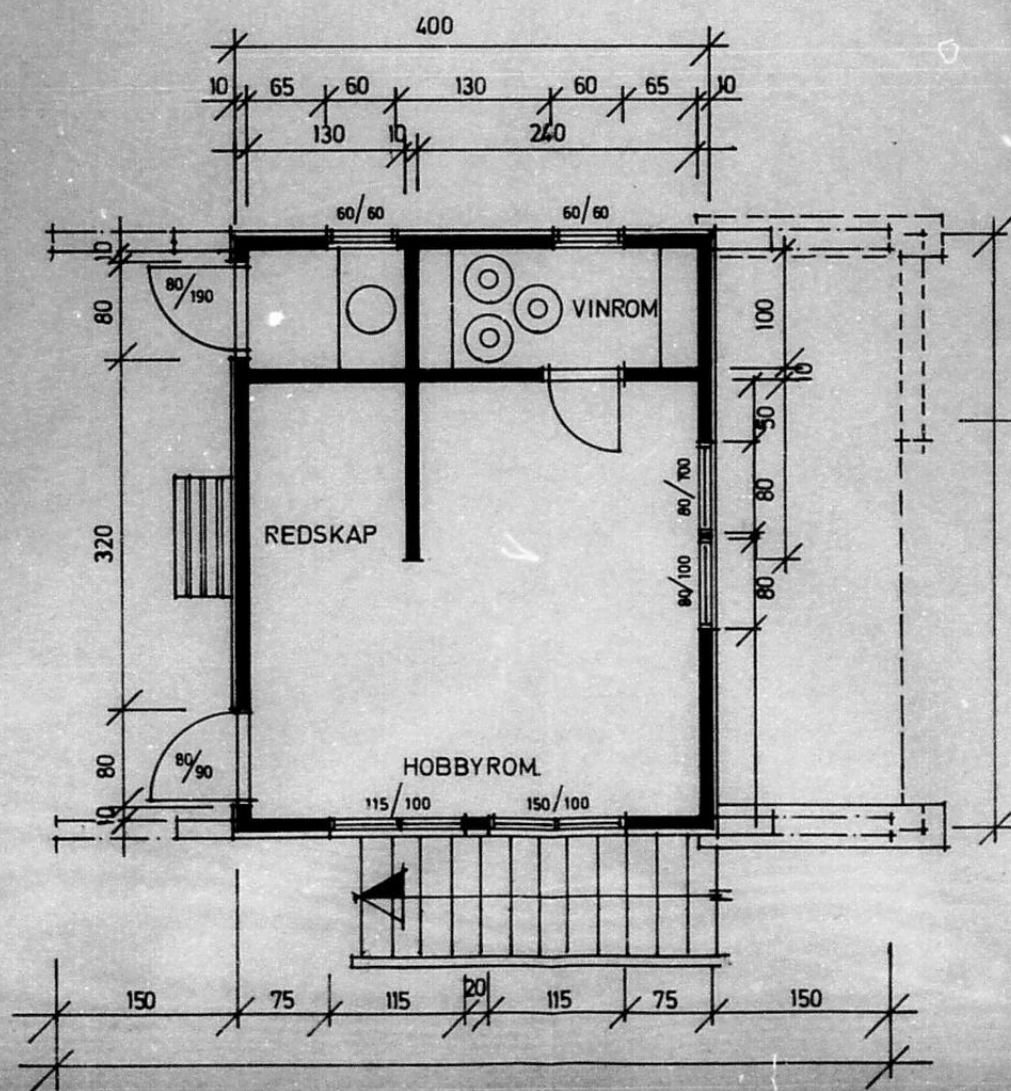
Teknisk etat
- 2 JUNI 1977
Arkivnr.

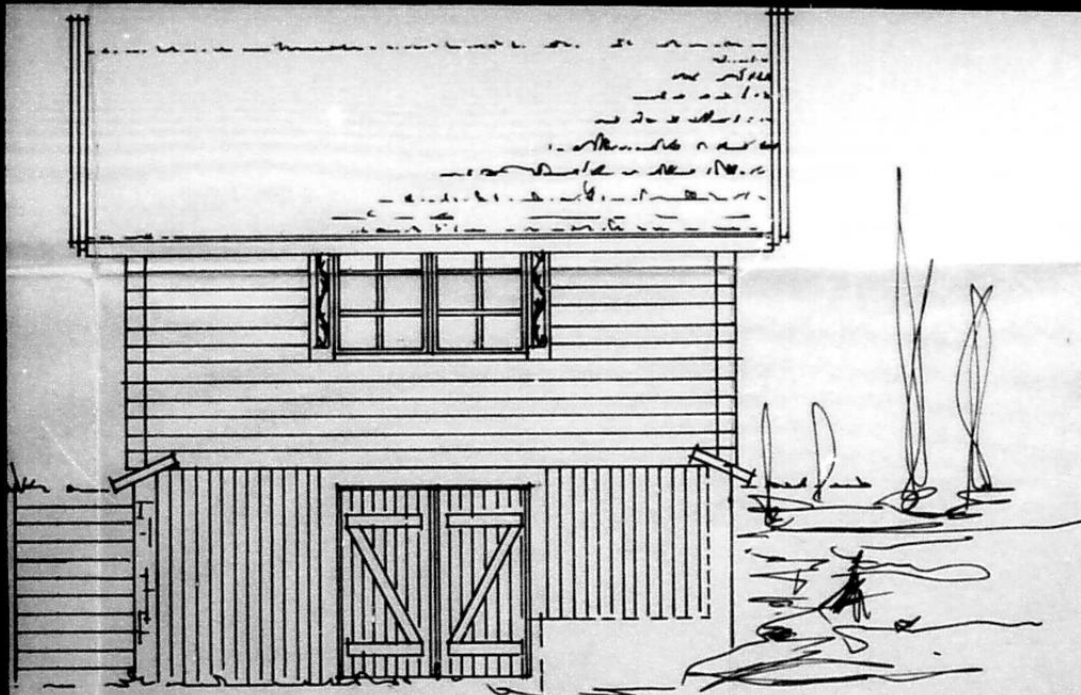




FASADE VEST

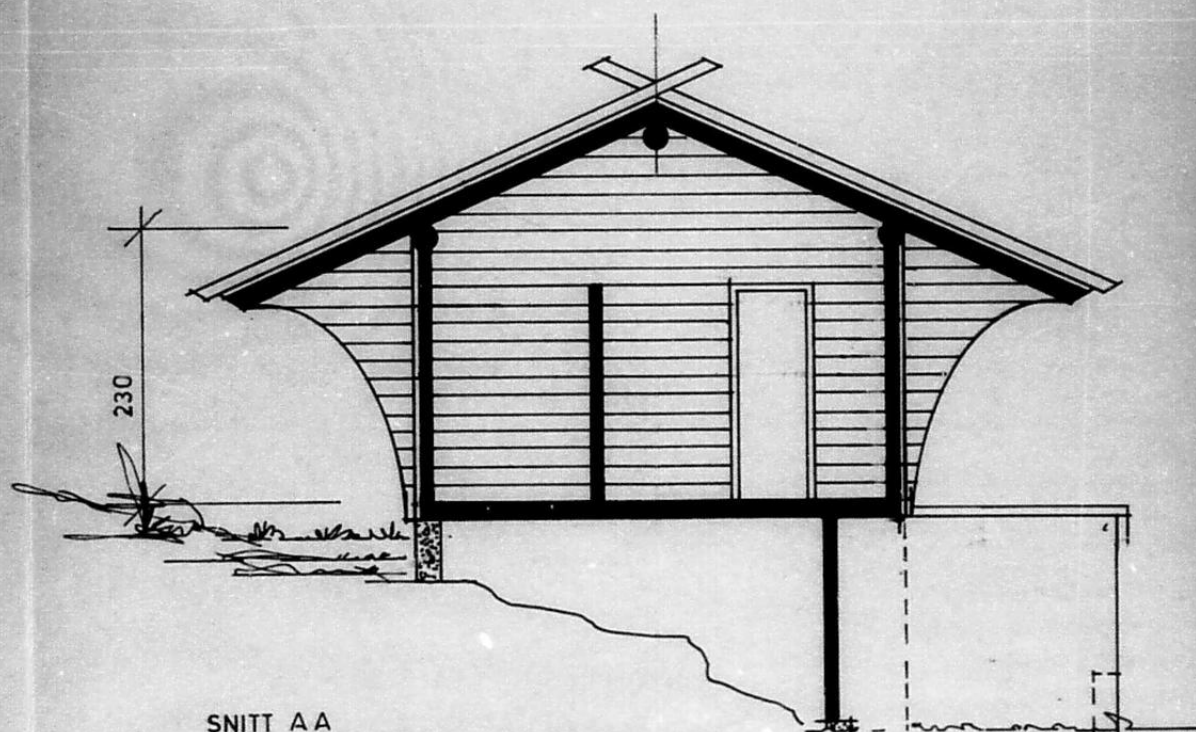
FASAD





BILAG: 4

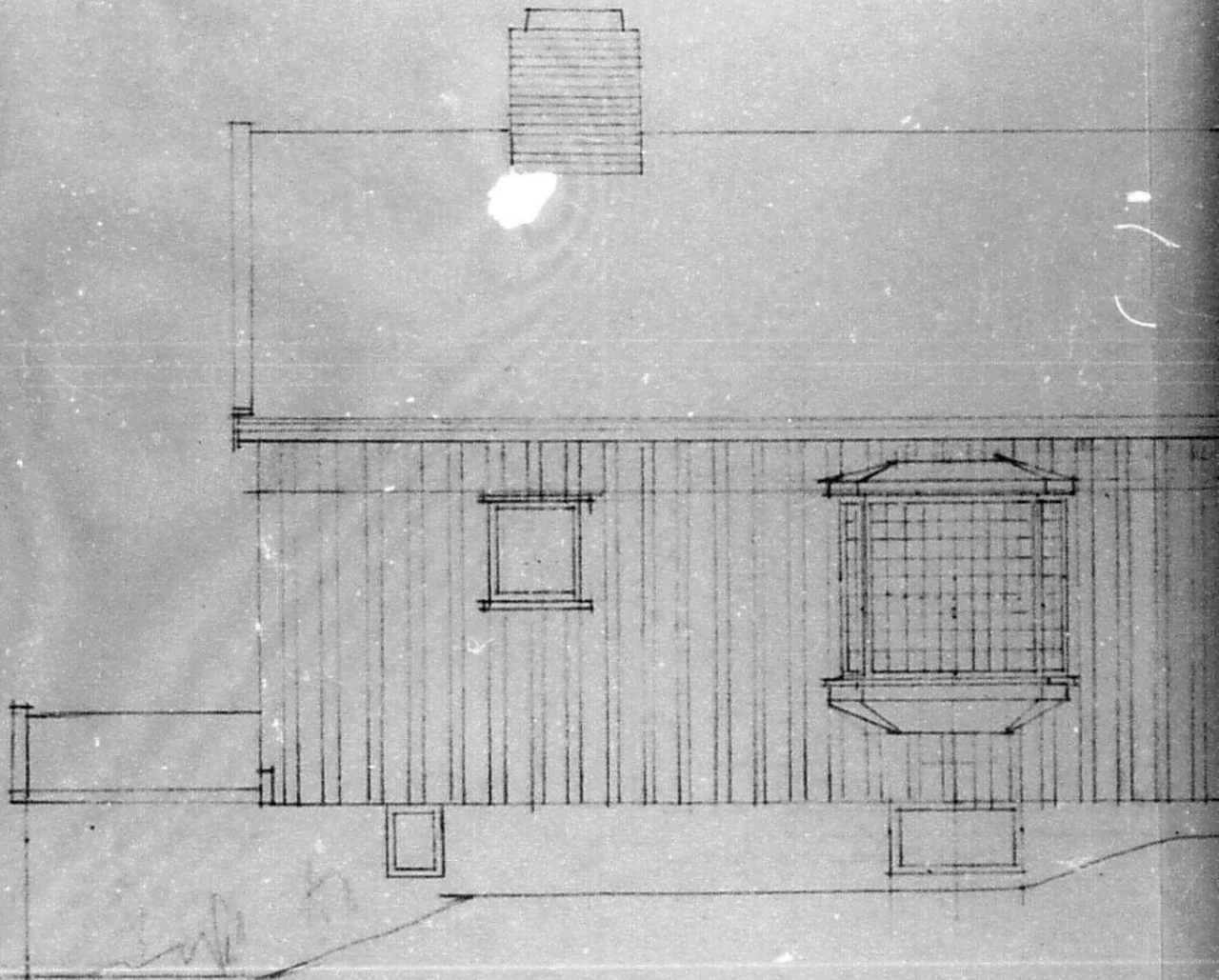
FASADE ÖST



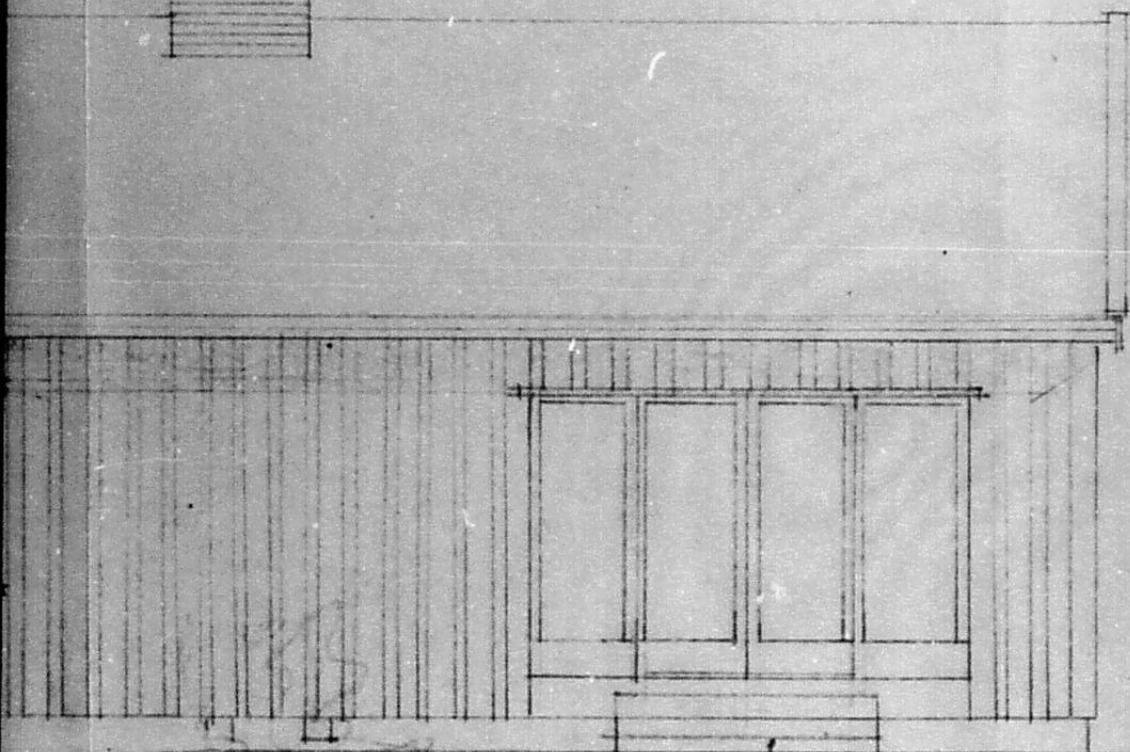
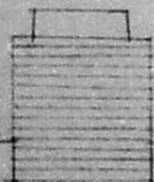
SNITT AA

Teknisk etat
2 2 AUG. 1973
Arkivnr

REDSKAPSBOD			
arkitekt Kiel cansen 1456 NESODDHÖGDA TLF. 912577 / 911366	OPPDRAG ROLF EINRÉN.		
	TEGN.NR.: 01.111.73	ART.	RETTETT
	MÅL 1:50	PLAN, SNITT, FASADER	
	DATO 7.8.1973		



VEST

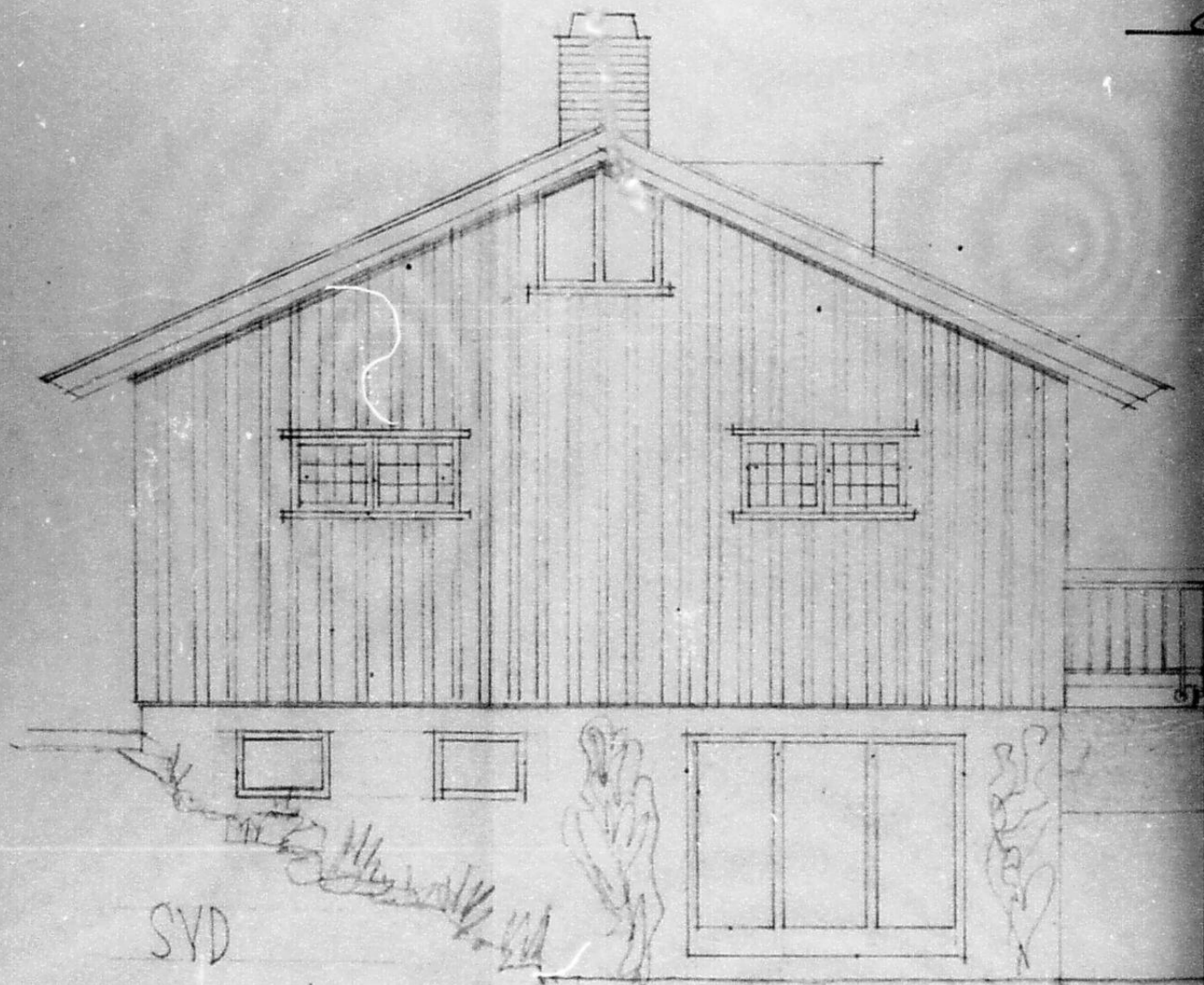


GODKJENDT

av bygningsrådet de

Ansvarshavende Brø

Bygningssjefen i Ne



Enebølgen E

gmr. bnr.

mål = 1:50

Rør, 21.7.58

[Signature]

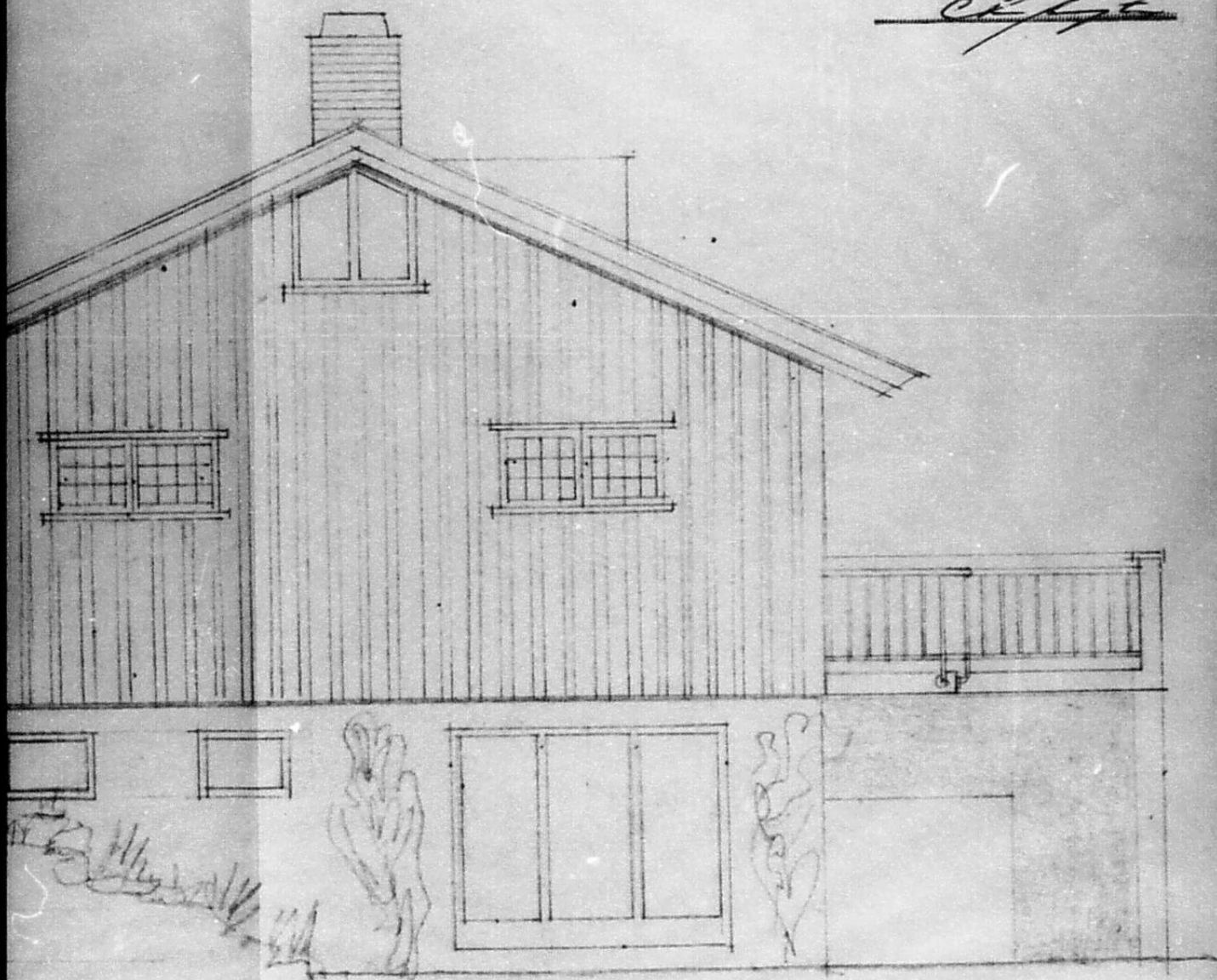
GODKJENT

av bygningsrådet den 16/9 - 1958.

Ansvarshavende Brönn. Högskola.

Bygningssjefen i Nesodden 20/8-58

C. E. E.



Enebølgen Eimrem.

gnr. bnr.

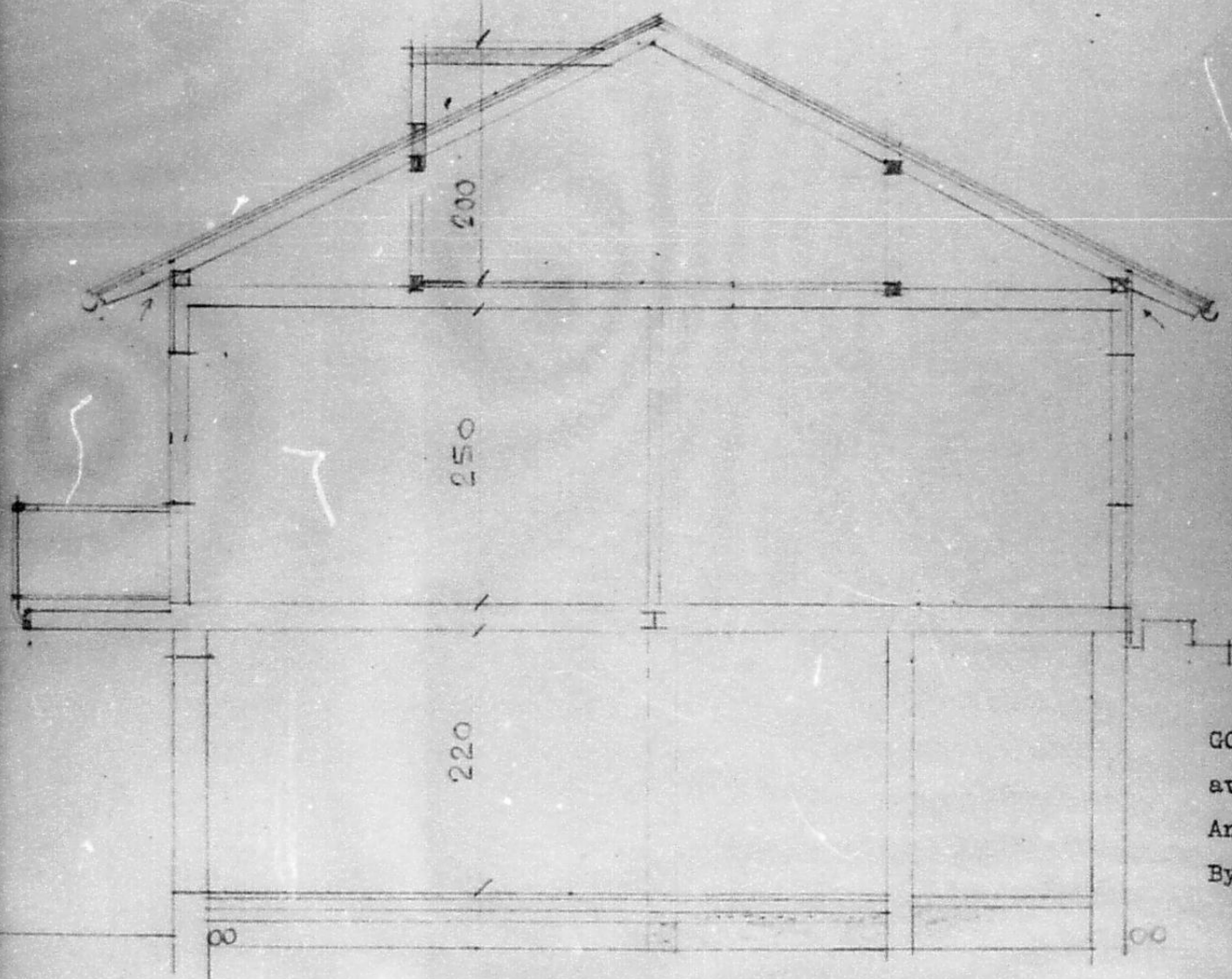
mål = 1:50

S. Løes

Nesodden

Koa, 21.7.58

Handtegn, ark. m. m.



SNITT.

GODKJENT
av bygnings
Ansvar
Bygning

E 131
mm.
mål
Rön; 2

14.00

8.00

BOD

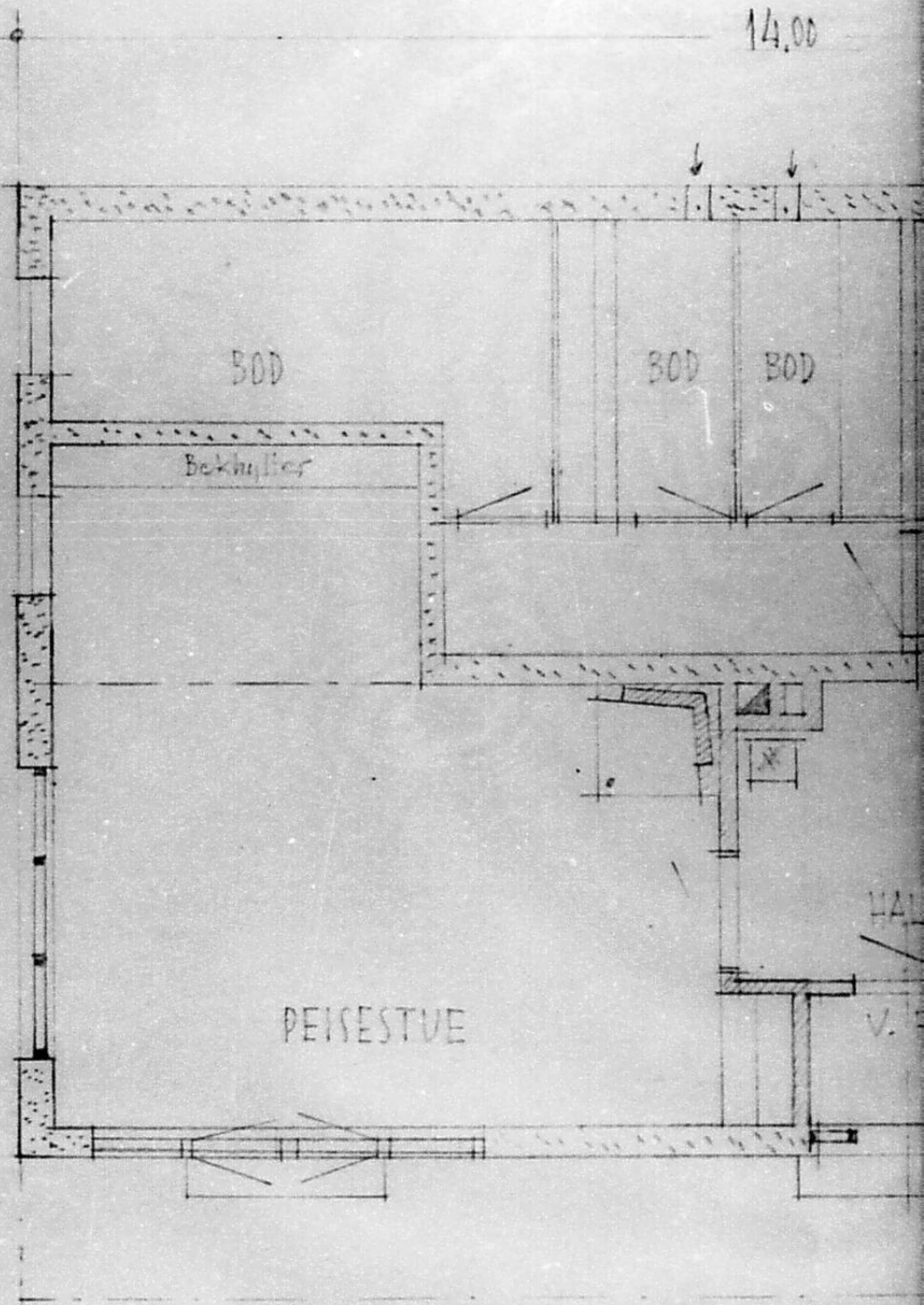
BOD

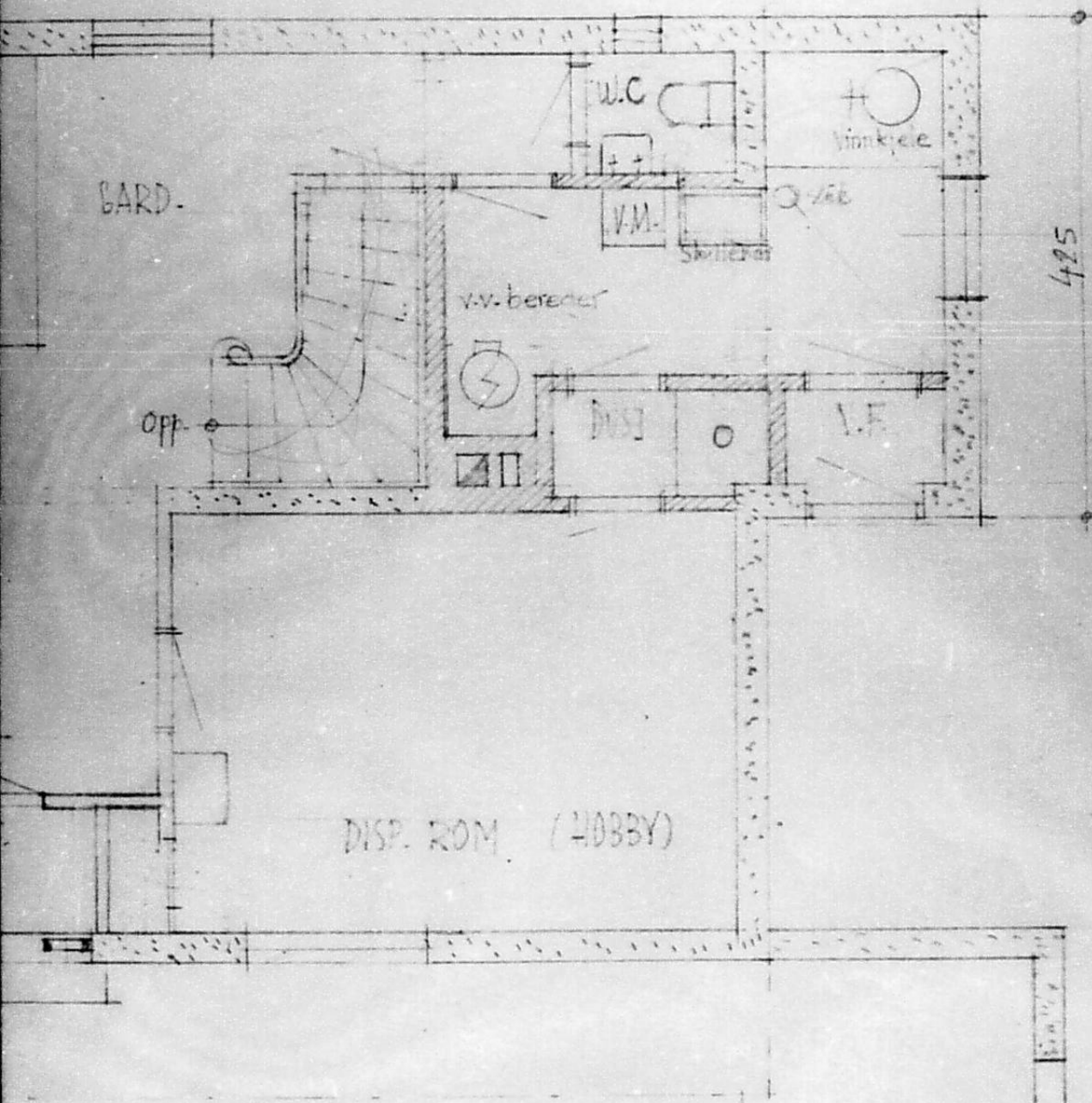
BOD

Bekhyller

PEISESTVE

PLAN - KJELLERETASIE





GODEKJENDT

av bygningsrådet den 16/9-1958.

Ansvarshavende Brødr. Hedningsstiftelse bnr.

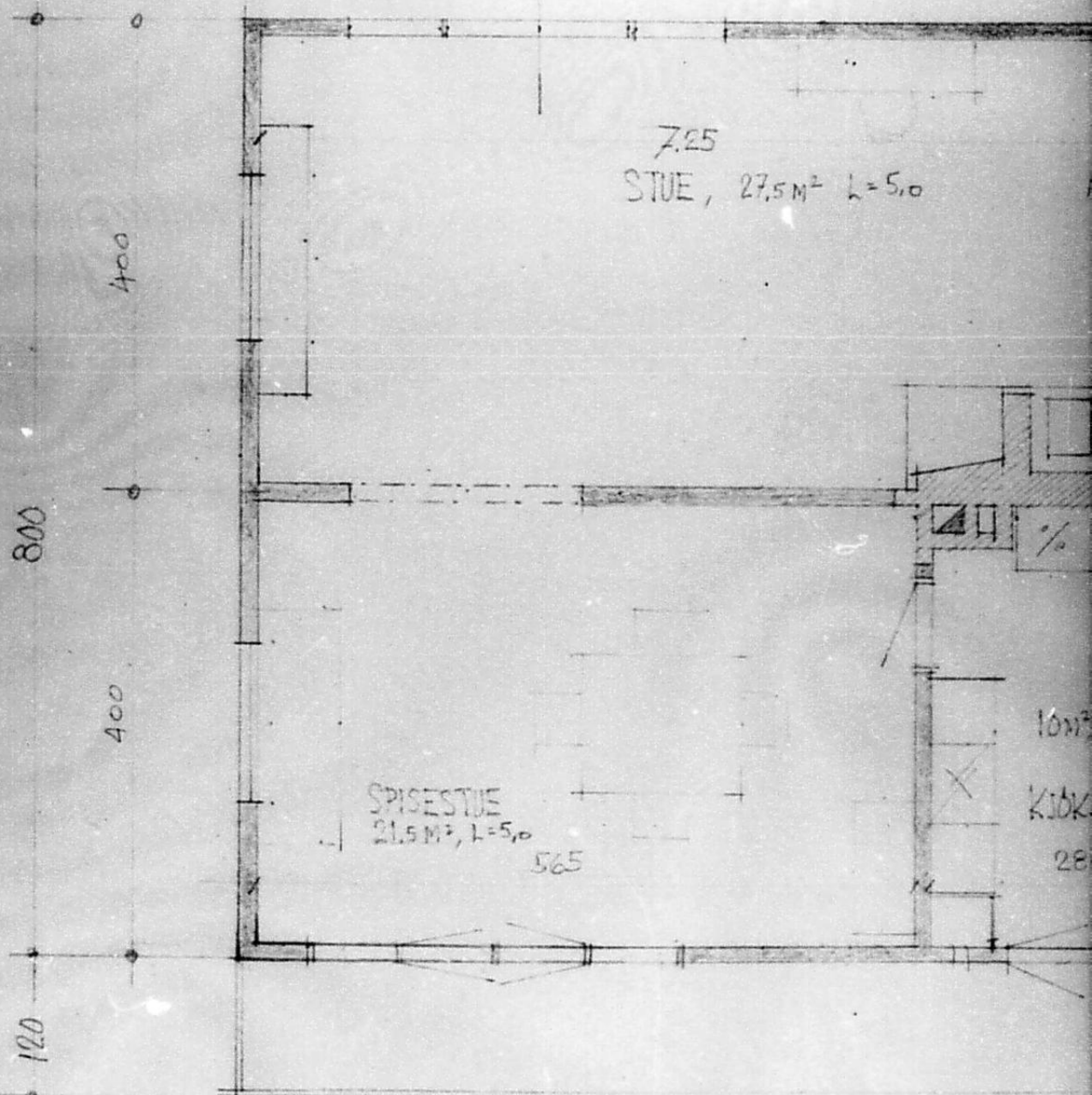
Bygningssjefen i Nesodden 2/8-60 mof. 1-50

Ulyst

Roa, 21-7-58

Erholdig Ervænn.
S. Løes
Nesodden
Hvortiden

14.00



PLAN - KETG. — 112 M²

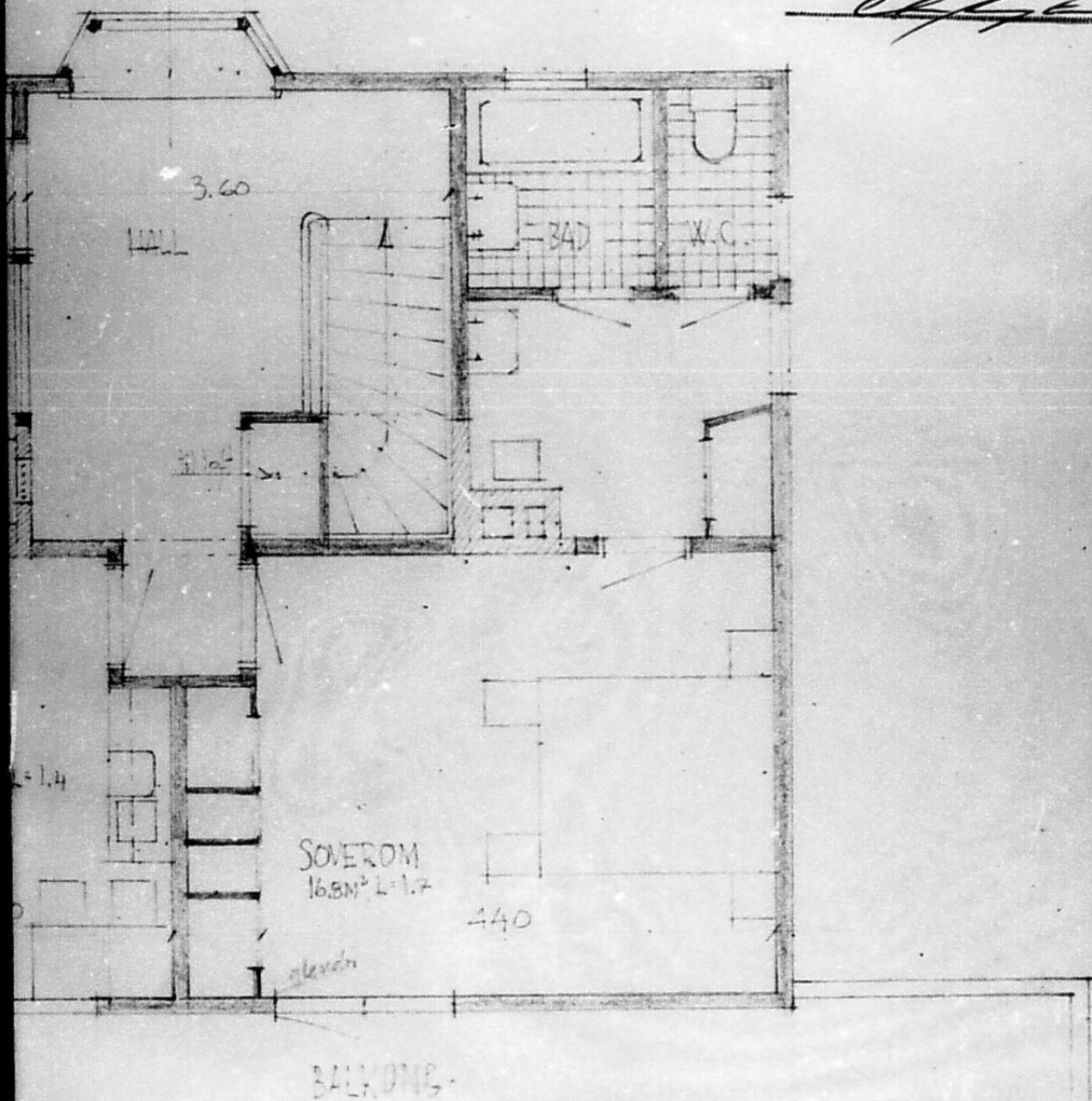
GODKJENT

av bygningsrådet den 16/9-1958.

Ansvarshavende Brödr. Hedningseth.

Bygningssjefen i Nesodden 20/10

OK



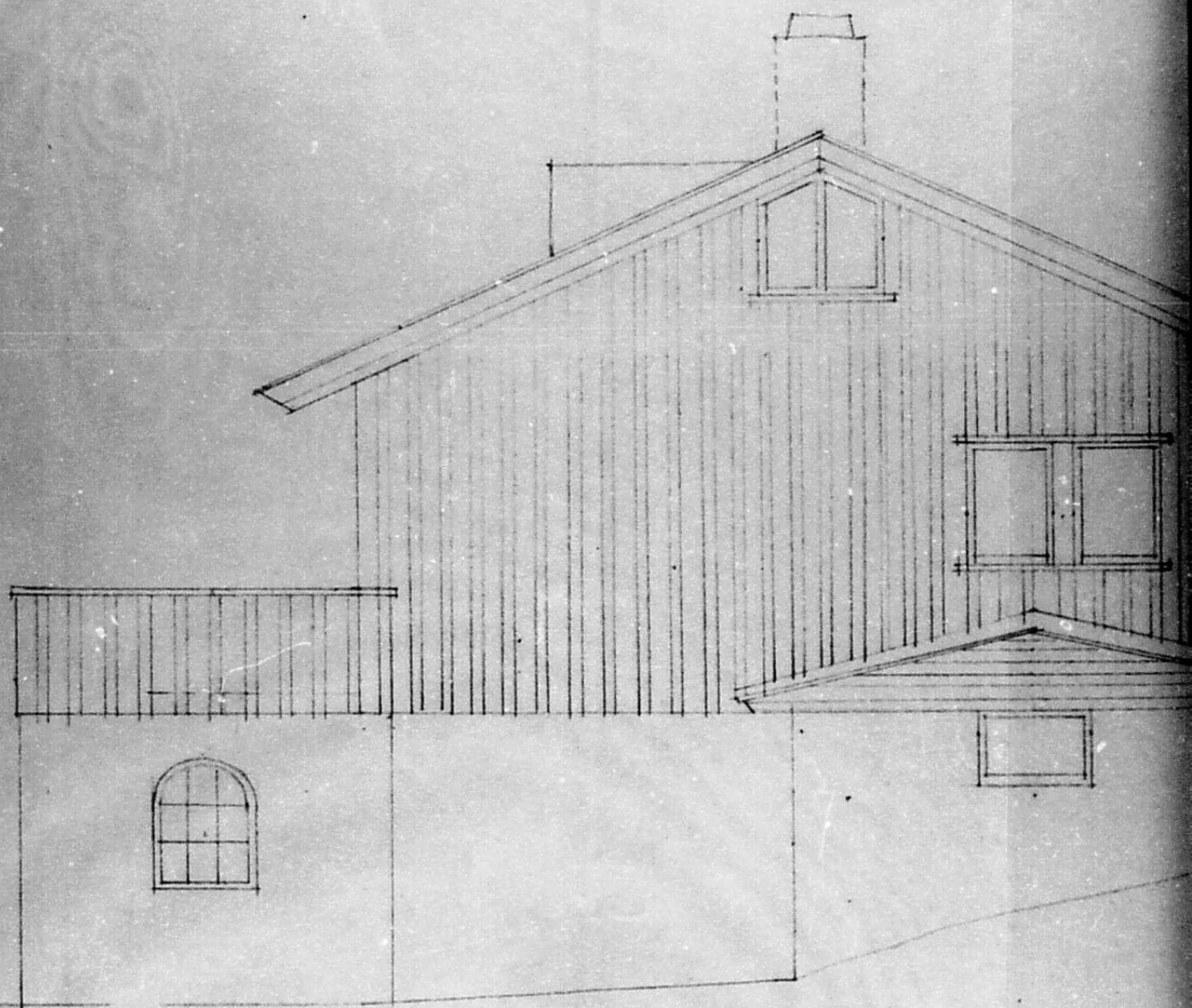
Enebolig Einnem.

ggr. bnr.
mål: 1:50

S. Løes
Nesodden

Rør, 21-7-58

Handwritten signature



NORD

