Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN



PROPR.NO

Selger
Rune Smådal
90585326

Prisantydning
8 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3214 Gnr. 59 Bnr. 891

Funkishytte fra 2020 | Panoramautsikt | 14 sengeplasser | Gulvareal på ca. 120 m² | Båtplass | Inkl. møbler

PRISANTYDNING
kr 8 900 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 1 692 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
85kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 868kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2020



Velkommen til vakre Godthullia 9





Lys og åpen stue med panoramautsikt.



Samlingspunkt med god takhøyde.



Elegant lyssetting og moderne design.



Stue med fleksibel møbleringsmulighet.





Åpen kjøkkenløsning mot stue.



Funksjonelt kjøkken med god benkeplass.



Kjøkken som gir rom for felles matlaging.



Lys kjøkkenløsning med naturlig dagslys.



Vidstrakt utsikt over fjorden og omkringliggende landskap.



Store vindusflater gir fri sikt mot horisonten.





Flott fjordutsikt som kan nytes året rundt.



Et utsyn som gir hytta en ekstra kvalitetsdimensjon.



Egen jacuzzi gir høy komfort gjennom hele året.





God avstand til naboer gir privat preg på uteplassen.



Hovedsoverom med takhøye vinduer og lys.



Sovekomfort med utsikt



Alt du ser på bildene medfølger.



Romslig soverom med nærhet til eget bad.



Stilrent bad med gulvvarme og moderne fliser.

Lys og funksjonell baderomsinnredning.



Komfortabelt bad for hele familien.





Soverom 1 med plass til dobbeltseng eller køyesenger.



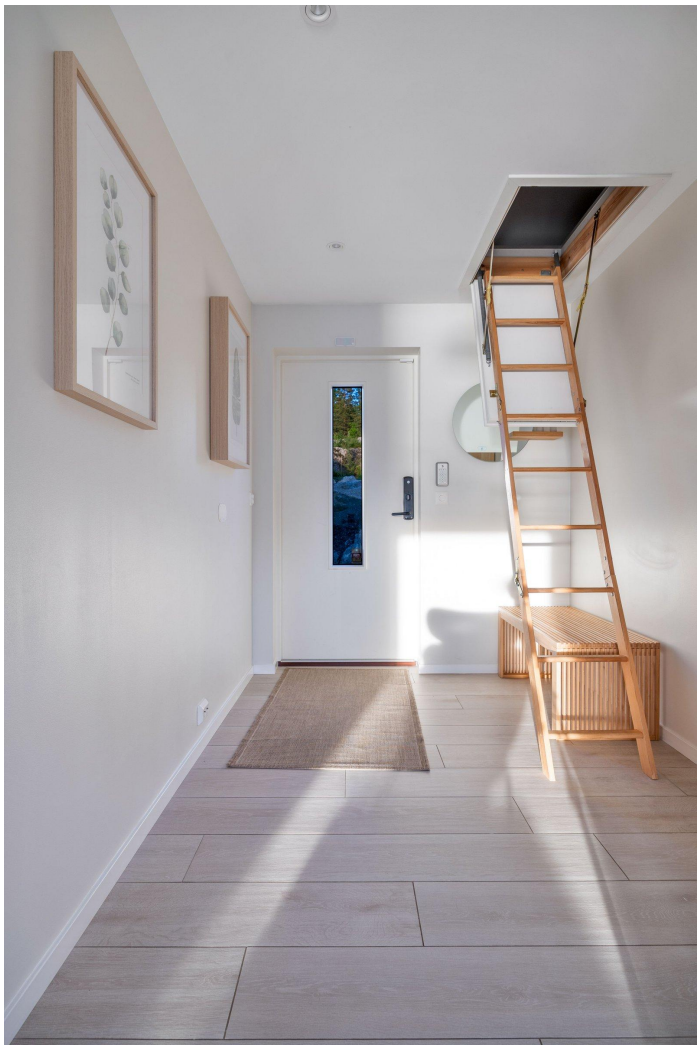
Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Adgang til hems med luke - I hemsen er det 8 sengeplasser.



Innredet som brukes for ekstra soveplass mellom de to andre rommene.



Innredet rom 1 i hemsen



Innredet rom 2.



Fasade





Badeplass - En båtplass medfølger



Badebrygge

Godthullia 5

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etasje

Om boligen

En lekker fritidsbolig med en luftig og åpen romfølelse. Fra gangen er det adkomst til stue/ spisestue/kjøkken i åpen løsning, med ekstra god takhøyde og store vindusflater som gir rommet en lys og god atmosfære. Utgang fra stuen til en stor platting, som strekker seg langs hele fremsiden av fritidsboligen, og hvor deler er overbygget. Her har man et godt og solrikt uterom på varme sommerdager. I tillegg er det tre gode soverom og to lekre, flislagte bad. Det ene badet ligger tilnyttet hovedsoverommet, som er utstyrt med skyvedører samt takhøye vinduer mot vest, -som ivaretar den nære fjordutsikten fra man våkner til man legger seg - en herlig foreldresone. Fra gangen er det luke til hems, som er inndelt i tre rom - fin til oppbevaring, gjestebesøk og/eller ungdomsavdeling. Hytta ligger idyllisk plassert innerst på Langebåt. Her har du kort gangavstand til brygge med egen båtplass og flotte bademuligheter.

Høydepunkter:
- Romslig og luftig oppholdsrom med god takhøyde
- Alt av inne- og utemøbler, samt interiør til en verdi av ca. kr 600.000 inkludert
- Jacuzzi inkludert
- 14 sengeplasser
- Store vindusflater som gir rikelig med lys og vakker fjordutsikt
- To lekre bad
- 85 kvm i første etasje + hems gulvareal på ca. 35 m²
- Gulvvarme i gang, stue/kjøkken og på begge bad
- Båtplass
- Gode parkeringsmuligheter på tomten
- Koselig sommerbutikk i nærheten

Se video av boligen: https://vimeo.com/954579375

Innhold

1.etasje: Entré/gang, stue/spisestue/kjøkken, tre soverom og to
bad.
2.etasje (Hems) med gulvareal på ca 35 m². Inndelt i 3 separat rom med lukeadkomst i entré og nedfellbar stige.

Parkering med elbillader

Biloppstillingsplass på tomten. Deler av veien inn på området, tilhører denne eiendommen. Det er tinglyst veirett over denne eiendom for videre adkomst til de øvrige tomtene i sameiet.

Beliggenhet

Hytta ligger i et naturskjønt område i Frogn kommune, kjent for sine vakre kystlinjer ved Oslofjorden og kombinasjonen av urbane fasiliteter og landlige omgivelser. Dette hytteområdet tilbyr en perfekt tilflukt fra hverdagen, omgitt av frodig landskap med skog og nærhet til sjøen, og gir en ideell balanse mellom ro og tilgjengelighet.

Den koselige dagligvarebutikken Hallangen Sommerbutikk ligger kun 15 minutters gange fra hytta. Med bil tar det cirka 45 minutter til Oslo og cirka 20 minutter til Drøbak sentrum, som også kan nås på 10 minutter med båt. Drøbak byr på sjarmerende spisesteder, butikker og alt annet man

måtte trenge.

For friluftsentusiaster gir Langebåtveien enkel tilgang til turstier, badeplasser og båtliv i Oslofjorden. Området er ideelt for de som ønsker å tilbringe tid utendørs, enten det er gjennom skogsturer, stranddager eller seiling på fjorden. Langebåtveien er dermed et perfekt sted for de som ønsker å eie en hytte i et vakkert og avslappende miljø, med rikelige muligheter for både avslapning og aktivitet i naturskjønne omgivelser.

Uteie

Eier har i hovedsak benyttet stedet til korttidsutleie. I 2023 gav dette kr 750.000 i brutto utleieinntekter. Aktiviteten knyttet til utleie ble i fjor tatt ned og ligger etter dette på ca det halve. Hvis virksomheten videreføres og myndighetene godkjenner at omfanget er å betrakte som næring også i fortsettelsen vil mva fordel fra byggekostnader kunne videreføres til kjøper i form av et fradrag i avtalt pris med kr 600.000,-.

Velforening

Årlig velavgift totalt ca kr 15 000,-. - Dette inkluderer følgende:

Pliktig medlemskap i velforeningene. Kostnader i forbindelse med Vel medlemskap vil tilkomme og velforeninger inkluderer vei, vann, kloakk og båtbrygge, og administreres via Langebåt Vel, Lyksetveien Veilag og Godthullia sameie.

1. Langebåt Vel (håndterer vei inn til området).
Pliktig medlemskap.
Årskontigent: kr. 3 000,-
Formann: Henning Kolstad
Mail til styret: post@langebaat.no / hko.henkol@gmail.com

2. Lyksetveien Veilag. Pliktig medlemskap.
Årskontigent: kr. kr. 1 000,-
Formann: Einar Olsrud
Mail til styret: lyksetveienveilag2019@gmail.com

3. Sameiet Godthullia Vei & Vann. Pliktig medlemskap. Foreningen samordner vei, vann/ kloakk samt fellesutgifter til kloakk og båtbrygge sammen med Langebåt Feriehjem.
Årskontigent: kr. 11 000,-
Formann: Rune Smådal - Mail til styret: rune.smadal@gmail.com

Båtplass ved Langebåt Bryggeanlegg rett nedenfor hytta. Båtplassene er ikke nummererte, og hvilken plass man disponerer avgjøres ved årlig loddtrekning hvis partene ikke er enige.

Adkomst

Fra Oslo: E6 sydover. Ta av ved Nesset og følg fv 156 mot Nesoddtangen. Ta til venstre inn Nesoddveien og følg denne mot Fagerstrand. Ta til venstre ned Hallangsveien og følg denne innover. Ta til høyre inn Langebåtveien i t-krysset og følg veien forbi butikken og videre nedover. Sving så av til venstre ved plassen til Langebåt velhus - inn Tiurliveien, deretter første til høyre inn på Lyksetveien med bom. Ring selger når du ankommer bommen, så åpner vi for deg.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger høyt og vestvendt til med en nær og flott fjordutsikt til Oslofjorden. Tomten er på ca. 1 868 kvm og flott opparbeidet med steinmur,

støpt og flislagt platting på markterrassen, plenområder med ferdiglagt gressplen, samt diverse beplantning. Skjermet og fin hage med god plass til flere møbleringsmuligheter.

Hvitevarer og inventar

Alt av hvitevarer og inventar medfølger.
Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Gulvvarme entre, begge bad og stue/kjøkken.
Mitsubishi varmepumpe. Elektrisk oppvarming.
Gulvarme kan også styres via app.
Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 14.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode. Forbruket har vært relativt høyt pga utleie av hytta hele året.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd RØD C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til selger.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, kan vi tilrettelegge privatvisning så langt det er mulig. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Internett

Telenor - mobilt bredbånd

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 25.03.2020. Denne ligger vedlagt i prospektet. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Regulering

Fritidsboligen ligger i et uregulert område avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende og omfattes av Kommuneplanen Id KPLAN2013 - Navn

KOMMUNEPLAN 2013-2025. Plantype
Kommuneplanens arealdel, status
Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 17.06.2013.
Delarealer Delareal 1 070 m.
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
Delareal 511 m
KPHensynsonenavn HS370
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Dette kan bety begrensninger for utvikling/
påbygging, gjenoppbygging etc.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Privat felles vannforsyning. Vann kommer fra felles brønn delt mellom 5 hytter. Eiendommen har en tinglyst rettighet til tilgang på vann fra denne brønnen på naboeiendommen. Tilknytning avløp: Privat fellesanlegg for hyttefeltet. Godkjent avløp går ned til felles renseanlegg på feriehjemmets eiendom (nedsiden). Det er ordinært vannklosett inne på hytten. Vann/avløp var en egen byggesak hvor det foreligger ferdigattest utstedt av Frogn kommune 18.03.2020. Adkomstvei: Privat adkomstvei som vedlikeholdes av brukerne. Det er tinglyst veirett til øvrige naboeiendommer over denne.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger, men rask overtakelse kan være mulig. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/
rettigheter
som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting
til ny hjemmelshaver:

18.09.2017 - Dokumentnr: 1016986 - Jordskifte
Jordskiftesak 15-201400REN-JLST Godthullia gnr. 59.
Regler
om sambruk
Retting av jordskiftesak opprinnelig tinglyst
24.10.2016 med
dokumentnummer 971825
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1962 - Dokumentnr: 3823 - Registrering av
grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0215 Gnr:59 Bnr:1
12.01.2017 - Dokumentnr: 36669 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:0215 Gnr:59 Bnr:891
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave
23.02.2017 - Dokumentnr: 167023 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0215 Gnr:59 Bnr:1015
2020/2343817-1/200 17.04.2020 21:00 -
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3022 GNR: 59 BNR: 887
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3022 GNR: 59 BNR: 889
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3022 GNR: 59 BNR: 890
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3022 GNR: 59 BNR: 891
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3022 GNR: 59 BNR: 1015
Bestemmelse om pliktig deltakelse til Sameiet
Godthullia Vei
og VA
2020/2343817-2/200 17.04.2020 21:00 -
BESTEMMELSE OM
MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
Rettighetshaver: LYKSETVEIEN VEILAG
ORG.NR: 915 700 691
2020/2343817-3/200 17.04.2020 21:00 -
BESTEMMELSE OM

MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
Rettighetshaver: LANGEBÅT VEL
ORG.NR: 879 614 392
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved
innvielse av bud aksepteres disse av budgiver/ kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av
kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten
andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i
handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det
ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og fylt utegenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
222 500 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

238 200 kr (Omkostninger totalt)

---

9 138 200 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN
FROGN kommune
gnr. 59, bnr. 891

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 27.06.2025 **Rapportdato:** 30.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15882-2103 **Referansenummer:** KF5473

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan **Vår ref:** Haugan

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan

Uavhengig Takstingeniør

takst@thomashaugan.no

970 83 083

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsaklig standard fra byggeår. Normal bruksslitasje.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Tretak, tekket med bånn/platetekking.
Takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert stål/metall fra byggeår.
Trebindingsverksvegger med utvendig panelkledning og malt fiberpuss.
Trekonstruksjoner.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse, med kodelås.
Tofløyet skyvedør med glassfelt.
Malt terrassedør med glassfelt.
Skyvedør med glassfelt.
Uteplass med heller. Størrelse på ca 52 kvm. Deler er overbygd.
Utvendig terrengtrapper.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med fliser og laminatgulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.
Betongdekke mot grunn.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speil og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassvegg.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speil og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdør og uttak til vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate.
Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/kjøl/frys. Oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Fordelerskap i skyvedørsgarderobe på ene soverom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mitsubishi varmepumpe på kjøkken.
Høiax varmtvannsbereder i skyvedørsgarderobe på ene soverom.
Sikringsskap i entre. Automatsikringer.
Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert såle/plate på antatt fast byggegrunn.
Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret.
Utvendig vann/avløpsledninger fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

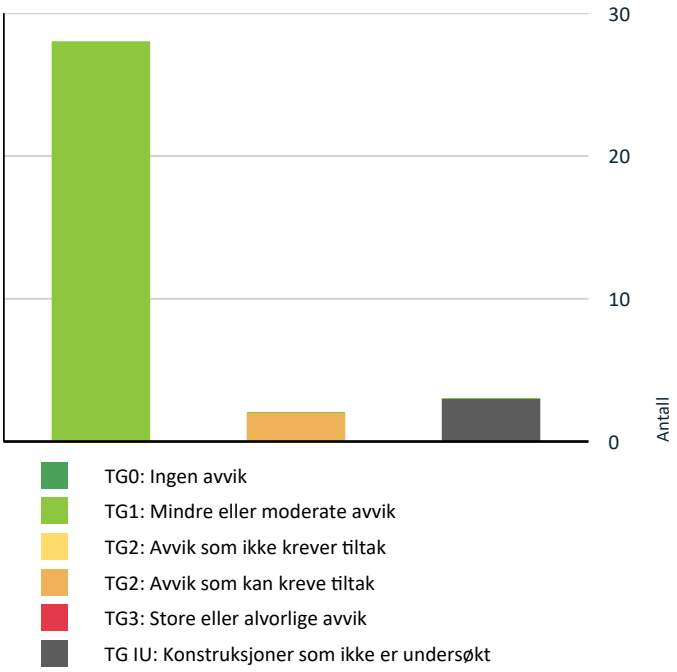
Fritidsbolig

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp. Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert. Det presiseres at det var mye løsøre i bygningen, slik at alle overflater/rom var noe vanskelig å besiktige.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår	Kommentar
2020	Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tretak, tekket med bånn/platetekking. Besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert stål/metall fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Trebindingsverksvegger med utvendig panelkledning og malt fiberpuss.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner. Innredet hems/loftsareal med innredet rom.
Adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse, med kodelås.
Tofløyet skyvedør med glassfelt.
Malt terrassedør med glassfelt.
Skyvedør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uteplass med heller. Størrelse på ca 52 kvm. Deler er overbygd.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprukne heller og stedvis ujevnheter. Noe knepping/knasing ved påtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater med fliser og laminatgulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser, hvorav det ble registrert noe små bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn.

TG 2 Radon

Bygningen er ikke utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m3. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200
Bq/m3. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 og grenseverdien på 200Bq/m3 et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).
Radongassnivået i boliger varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt ovenfor.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier på 200 Bq/m3. Målinger ble utført i 2023 og viste verdier på 130-150 bq og er over tiltaksgrensen, men er under grenseverdien.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
• Andre tiltak:

Påregnelig med tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Bad/vaskerom fra byggeår. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Små lokale partier med bom i fliser kan forekomme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speil og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Små lokale partier med bom i fliser kan forekomme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 25 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speil og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdør og uttak til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate. Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/kjøl/frys. Oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

Små sår/hakk i kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Fordelerskap i skyvedørsgarderobe på ene soverom.
Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. Det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Forventet brukstid for plastrør er 25- 50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen.

TG 1 Varmesentral

Mitsubishi varmepumpe på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder i skyvedørsgarderobe på ene soverom. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre. Automatsikringer.
El-billader på husvegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999.
Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert såle/platepå antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
TG for byggegrunn vurderes ikke.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Terrengforhold

Varierende terrengforhold. Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann/avløpsledninger fra byggeår.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

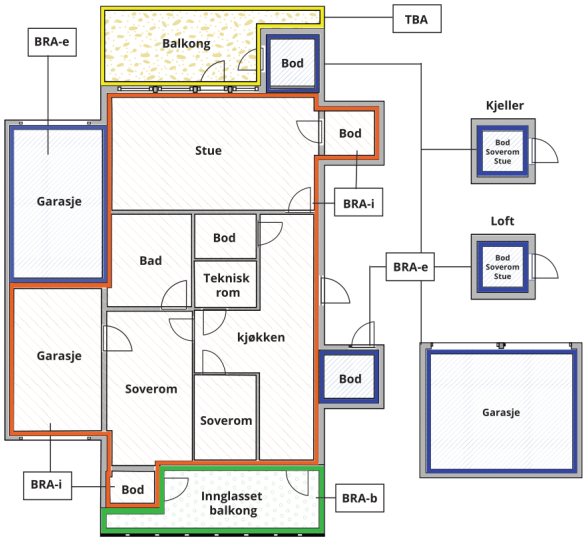
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	85			85	52
Hems					
SUM	**85**				**52**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Hems			

Kommentar

Takhøyder på ca 2,32 m, samt mønt himling.
3 innredet rom på loft/hems med gulvareal på ca 37 kvm. Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	85	0

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Thomas A. Haugan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	59	891		0	1867.9 m²	Iflg. EDR	Eiet

Adresse
Godthullia 9

Hjemmelshaver
Smådal Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nyere hyttefelt på Søndre Hallangen i Frogn kommune. Nærhet til skog og mark, fjorden og Drøbak. Kort vei til vannet. m.m. Bilvei til Fagerstrand med forretninger, båthavn, strender m.v. Til Drøbak sentrum med forretninger, kafeer, restauranter, vinmonopol, båthavn, strender m.m. tar det ca. 20 min. med bil. Ca. 15-20 min. med bil til Vinterbro kjøpesenter og ca. 35-40 min. med bil til Oslo.
Fine sol- og lysforhold, og meget god utsikt fra tomten.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat fellesvannforsyning for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Privat fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Uregulert område.

Om tomten

Tomt med belegningsstein, terrengtrapp, plen m.m.
Parkering på tomten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring				

Kommentar

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KF5473

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN

30 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Godthullia 9	Godthullia 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Smådal, Rune

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Felles brønn og pumpeanlegg med fire andre hytter.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Det har på vårparten tidvis vært tilløp til sukkermaur ute- og innendørs. Etter å ha lagt ut åte har problemet forsvunnet for resten av sesongen, men finnes altså i området utendørs.

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

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingen ble utført vinter/vår 2023 og viste forhøyde verdier på 150bq i stue og 130 bq i soverom. Radonmannen gav tilbud om å installere luftavsug for kr 35.000 med garanti om å komme under målekrav på 100bq, men vi vurderte dette som ikke nødvendig siden hytta først og fremst har vært benyttet sommerstid når verdiene naturlig er lavere samt at det i stor grad luftes naturlig.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 95533870

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Smådal, Rune	**2025-10-30**

Identification

bankID Smådal, Rune

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Smådal, Rune	30/10-2025 23:00:15	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Kontrakt for sameiet Godthullia Vei & VA med vei og VA-anlegg.

1.1. Sameieavtalen gjelder følgende hytteeiendommer.

De fem naboeiendommene Godthullia 5, 7, 9, 11 og 13, (kalt A, B, C, D og E) beskrevet nedenfor, inngår en sameieavtale for veier og VA-anlegg med felles drikkevann i sameiet Godthullia Vei & VA. Sameiet Godthullia Vei & VA, Godthullia hyttefelt, 1455 Nordre Frogn får gnr 59, bnr 1015.

Eiendommer med gnr/bnr, adresse og hjemmelshavere:

A). Gnr 59, bnr 886,	Godthullia 5, 1455 Nordre Frogn	Rune Smådal.
B). Gnr 59, bnr 887,	Godthullia 7, 1455 Nordre Frogn	Anders Smådal - Tore Smådal.
C). Gnr 59, bnr 891,	Godthullia 9, 1455 Nordre Frogn	Tore Smådal.
D). Gnr 59, bnr 890,	Godthullia 11, 1455 Nordre Frogn	Anders Smådal.
E). Gnr 59, bnr 889,	Godthullia 13, 1455 Nordre Frogn	Svein Ødegaard.

Kontaktperson for tiltakshaverne:

Tore Smådal - Tlf 90171866 - E-post: tore.smadal@gmail.com

1.2. Samarbeid om felles vei og VA-anlegg for Godthullia 5, 7, 9, 11 og 13, (kalt A, B, C, D og E).

De fem naboeiendommene danner et tinglyst sameie med like store andeler og forpliktelser.
Sameiet Godthullia Vei & VA og skal etablere og vedlikeholde felles veier og plasser, vann og avløp for eiendommene med adresse Godthullia 5, 7, 9, 11 og 13. (Nevnt som A, B, C, D og E ovenfor).
Det gjelder tilførselsvei og alle veier og plasser innenfor tomteområdet for eiendommene.
Under vedlikehold av veier og plasser gjelder normalt både sommer og vintervedlikehold.
Det gjelder etablering felles borebrønn for drikkevann med pumpeutstyr og vannledningsnett med vedlikehold og oppfølging etter gjeldende regelverk for felles drikkevannsanlegg.
Det gjelder ledningsnett for avløpsvann med felles overføringsledning og tilkobling til ledningsnettet for Sameiet Langebåtveien 132.
Andel av felles renseanlegg med Sameiet Langebåtveien 132, Langebåtveien 132, gnr 59, bnr 8.

2. Partsforhold og styre:

2.1: Med mindre annet er særskilt avtalt i denne kontrakt, eier eiendommene Godthullia 5, 7, 9, 11 og 13 (A, B, C, D og E) like store deler av de beskrevne delene i sameiet, nærmere bestemt 5x 1/5.
Det etableres et styre med en representant fra hver av partene i sameiet, sammen velger de formann.
(Se for øvrig pkt. 1.1 - 1.2.)

3. Bruk:

3.1: Hver av sameierne har rett til å bruke veier og VA-anlegg tilpasset sitt bruk etter 1/5 eierandel.
Bruk av anleggsdeler ut over normalt bruk for egen andel i perioder eller ved spesielle anledninger kan avtales mellom medlemmene eller som et eget vedlegg til denne kontrakten.
Kjøring inne på feltet skal være hensynsfull og følge fartsbegrensinger fastsatt av styret i sameiet.
Parkering av biler skal normalt skje på den enkeltes eiendom eller på angitte biloppstillingsplasser dersom ikke annet spesielt er avtalt, og skal ikke være til hinder for alminnelig ferdsel på felles veier.
Vann og avløp er tilpasset normalt bruk hvor hver hytte har rett til forbruk som tilsvarende sin part.
Ingen må tilføre noe i avløpet som medfører økte kostnader på grunn av nødvendig ekstra tilkalling av servicepersonell, slamsugebil, ødelagt biologi eller gjentetting i renseanlegg og infiltrasjonsbed, og tilsvarende som går ut over de andre sameierens rettigheter.*(Se Nyttige huskeregler fra Norsk Vann).*
Der har man eks på hva som ødelegger biologien i renseanlegget og dermed ødelegger renseevnen.
I tillegg er bilvask strengt regulert i området pga forurensingsrisiko for grunn- og drikkevann.

3.2: Store felles renseanlegg dimensjoneres med en samtidseffekt for at renseanlegget skal være best mulig tilpasset en normal belastning, og en slik tilpasning er viktig for en stabilt høy rensegrad. Men anlegget kan overbelastes med 50 % for en kortere periode uten at det går ut over rensegraden. Ved normalbelastning regner vi en teoretisk belastning for 106 personer som samtidig kan bruke 150 liter vann hver pr døgn, mens man for en langhelg med 50 % tillegg kan være 160 personer. De færreste bruker i snitt 150 liter vann hver pr dag, og beregning av infiltrasjonsbedets kapasitet som representerer det biologiske trinnet og sikkerheten i systemet, er konservativt vurdert. Men det kan være en fordel om man ved de største sommerfestene samordner dette med medeier av renseanlegget (Langebåtveien) og forsøker å tenke litt i fellesskap på hvordan anlegget belastes.

4. Beslutninger

4.1: Vedtak om vedlikehold ut over standard sommer- og vintervedlikehold av veier og plasser eller kostnader til pålagt serviceavtale og slamtømming for felles renseanlegg fattes med simpelt flertall. Det kan gjelde oppgradering av veier, nødvendig rensing av brønn eller utskiftning av pumpe, hvor hver av partene har en stemme. I noen sameier har man valgt en fagkyndig part som utnevnes etter enighet mellom partene og kan rådspørres og evt. gir råd ved faglige spørsmål eller ved dissens. Man kan for eksempel rådføre seg med servicepartner eller andre fagpersoner med kjennskap til renseanlegget, og en felles valgt fagperson for veier og drikkevannsbrønn.

4.2: Vedtak om investeringer fattes ved enstemmighet ved nødvendige utbedringer som kun er av utseendemessig karakter.
Dersom vedlikeholdet kan ha betydning for driften av VA-løsningen og kan ha betydning for sikkert og rent drikkevann eller har forurensingsmessige følger, skal en nøytral fagkyndig part som er utnevnt av partene i felleskap rådspørres og saken da avgjøres ved simpelt flertall.

4.3: Uenighet mellom sameierne skal normalt avgjøres ved flertallsvedtak, eller ved stemmen til en eller flere nøytrale personer som alle parter har akseptert på forhånd. Navn på firma eller fagkyndige som skal tre inn ved spesielle beslutninger under pkt 4 kan med fordel bestemmes før en slik situasjon oppstår for å unngå at det skal oppstå gnisninger mellom partene.

4.4: De fem 1/5 delene tilhører de aktuelle eiendommene inngår naturlig i eiendommens eiendeler også i forhold til pantsetting ved låneopptak for eiendommene.
Dersom en av partene går konkurs eller begjærer akkord, skal de andre partene ha full driftsrett til alle deler av sameiet inntil saken løses i minnelighet eller ny eier overtar den siste parten.

5. Drift og vedlikehold hvor ansvarsområdene deles mellom andelshaverne

Ansvaret for å følge opp sommer- og vintervedlikehold av veier, drift av drikkevannsbrønn med vann-prøver og oppfølging av ledningsnett, det felleseide renseanlegget og formann/kasserer vervet går på rundgang slik at alle har ansvar for å følge opp et fagområde som f. eks. drikkevann hvert 5. år.
Det blir et driftsområde for fire av medlemmene og formann/kasserer for den femte andelseieren.
De 5 fagområdene: ***1. Veier, 2. Drikkevann, 3. Ledningsnett, 4. Renseanlegg, 5. Formann/kasserer.***
Normalt rulleres alle ansvarsområdene årlig eller hvert annet år etter hva som bestemmes av styret.
Andelshaverne skal i fellesskap lage rutiner for hvilke oppgaver i forhold til sameiet som følger med hver av de fem ansvarsområdene.

5.1: Veier og plasser er et av punktene der Sameiet har ansvar for etablering, drift og vedlikehold. Styret i sameiet legger premissene for hva den som har ansvar for dette driftsområdet skal styre etter i forhold til type vedlikehold som skal ligge under driftsansvarliges myndighet, og hva som skal vurderes som oppgraderinger og investeringen som behandles av styret.

5.2: Felles drikkevann. Sameiet er i fellesskap ansvarlig for å sikre at drikkevannet fra brønnen ikke gir risiko for sykdom eller helseplager, og kvaliteten på drikkevannet bør kontrolleres >1 gang pr år. Hytteiere i Frogn kommune som ønsker å sjekke kvaliteten på drikkevannet sitt kan hente vann-prøveflasker og følgeskjema på servicetorget på Rådhuset. Vannprøven må være på minimum 0,5 liter og må leveres på servicetorget før 12.00 på tirsdager. Prøven bør være så fersk som mulig. Kommunen har avtale med Eurofins, men dere står fritt til å velge andre akkrediterte laboratorier. Prisen vil variere etter hva dere ønsker å få undersøkt.
Vannprøvene vil blant annet gi signaler om behov for å rense brønnen eller andre nødvendige tiltak.

5.3: Ledningsnett. Det som slippes i avløpet kanskje den viktigste faktoren både i forhold til hvordan renseanlegget fungerer og ledningsnettet, fordi mye av det som kan skape problemer i ledningsnettet gjerne gir både tekniske problemer og problemer med biologien i renseanlegget.
Fett vil skape avleiringen i ledningsnettet og dreper i tillegg biologi i renseanlegget slik at man både får problemer med kvaliteten på utslippsvannet og kan få gjentetting av renseanlegget.
Mange av de typene toalettpapir som selges på tilbud som resirkulert papir inneholder ofte store mengder lim i forhold til papir som gir problemer med at papiret ikke løser seg opp i ledningsnett og renseanlegg, og skaper ofte behov for spyling og slamsuging av ledningsnett. I tillegg kan det ligge upåvirket i slamavskilleren for anlegget uten å løse seg opp, ved at det inneholder for mye lim.
Når enkelte butikker har dette på tilbud vet faktisk slamtømmerne at det blir mye spyling av rør.
To viktige regler for driften av ledningsnettet er derfor å unngå fett og resirkulert toalettpapir.

5.4: Renseanlegg. Alle eiere av renseanlegg plikter å ha skriftlig service- og vedlikeholdsavtale med godkjent servicepartner.
Slamtømming følger kommunens forskrift om tømming, eller etter behov som påvises av service-partner eller i følge annen avtale med servicepartner eller etter *driftsinstruksen til anleggseier*.
Servicepartner bør gjennomføre service >2, gjerne 3 ganger pr år på anlegg for samlet avløpsvann.
Årlig rapportering sendes kommunen og anleggseier. Rapporten skal dokumentere tidspunkt for utførte reparasjoner, slamtømming, vedlikehold og hva som er kontrollert ved besøk.
Det er tegnet serviceavtale med Wallax minirenseanlegg som er leverandør av minirenseanlegget.

5.5: Driftsinstruks. *Alle separate renseanlegg krever også tilsyn etter en driftsinstruks for anlegget.*
Sameiet Godthullia skal dele denne driftsinstruksen med Langebåt dersom ikke annet avtales, og det er fordelaktig at alle som bruker anlegget er kjent med driftsinstruksen for anlegget.
Ikke nødvendigvis når det gjelder alt vedlikehold, men med tanke på hva som kan slippes i avløpet.

Man kan gjøre en tilleggsavtale til denne sameieavtalen der man deler ansvaret på ukebasis eller månedsbasis etter en fastsatt avtale der man skal sjekke aktuelle punkter etter driftsinstruksen og krysse av med dato og signatur for gjennomfør ettersyn/kontroll.

Man kan også avtale at ettersynet kun foretas av en av partene mot en avtalt godtgjørelse, men alle husstander som benytter anlegget bør være kjent med anlegget, driftsinstruksen og veiledningen:
"Nyttige huskeregler fra Norsk Vann".

5.6: Manglende oppfølging. Dersom noen med ansvar for drift av en del av sameiet som f. eks. drikkevann eller veier ikke følger opp sin del, skal styret på en vennlig måte gjøre oppmerksom på dette, og dersom det ikke endres må dette utføres av de andre. De som utfører ettersynet i tillegg til eget ansvarsområde skal i så fall ha en rimelig godtgjørelse for arbeidet, og har krav på å få dekket nødvendige utlegg enten hos den/de som har forsømt sine plikter eller i et vedlikeholdsfond som vi anbefaler opprettet. En slik dialog vil alltid være avhengig av hvilket forhold partene har til hverandre, men for en god dialog kan man vurdere en gjennomgang med en nøytral fagperson.

5.7: Alle vedlikeholdskostnader skal deles likt mellom partene.
Med driftsutgifter menes løpende kostnader til vedlikehold som påkjøring av sand på veien, skraping og vintervedlikehold, rensing av borebrønn, strømkostnader, slitedeler, slamtømming spylekostnader av ledningsnett og kostnader til serviceavtaler.
Strømutgifter til vannpumpe og varmekabler for felles ledningsnett bør kjøres over en egen felles måler, eller alternativt en "minusmåler" dersom det må gå via en av hyttene. Strømkostnader for hver enkelt privat stikkledning kobles opp mot aktuell hytte og dekkes av den enkelte hytte.

Med vedlikeholdsutgifter menes her kostnader som påløper for å holde anleggsdeler og området rundt i god stand. I den forbindelse regnes reparasjoner og utskiftning av deler som vedlikehold.

5.8: Nødvendig vedlikehold. Ved uenighet om spesifikt vedlikehold er nødvendig, skal som nevnt under pkt 4 en nøytral fagperson rådspørres. Kostnadene fordeles likt mellom partene.
Når det gjelder betaling av drifts- og vedlikeholdsutgifter anbefales å opprette en konto til formålet. Sameierne kan bli enige om å innbetale en fast årlig sum som ligger i overkant av anslåtte kostnader. Dersom det påløper høyere kostnader skal også de utgiftene deles likt.
Hvis man opparbeider en reserve i fondet kan partene bli enige om å stå over et år eller justere den årlige innbetalingen.

6. Salg/Oppløsning:

6.1: Dersom en av partene selger sin eiendom skal vedkommende orientere andre parter i sameiet om salget og aktuell kjøper om sameieavtalen. Ny eier må forplikte seg til og tre inn i sameieavtalen på de vilkår som er regulert i avtalen og som tidligere eier har vært en del av.

6.2: Ved en eventuell overdragelse av en av eiendommene skal en ny eier betale 1/5 av drift og vedlikeholdskostnader og delta i ettersyn og annet nødvendig vedlikehold på lik linje med de andre eierne (Se pkt 5. Drift og vedlikehold).

6.3: Den eneste forutsetning for oppløsning av sameiet er dersom det kommer pålegg om tilkobling til offentlig vann og avløp, eller det opprettes et større kommunalt grendeanlegg som sameierne etter kommunens pålegg må forplikte seg til å koble seg opp mot, eller sameierne i fellesskap blir enige om en slik tilkobling.

7. Mislighold:

Dersom den ene part varig, og til tross for advarsler misligholder pliktene etter avtalen, har medeierne rett til å kjøpe ut dennes andel etter en pris som tilsier en linjer avskrivning på 60 % av anleggets etableringskostnader de 10 første årene og 40 % for de 10 neste - totalt 20 år avskrivning. Dette skal meldes til Frogn kommune ved at denne eiendommen da mister sin utslippstillatelse.

8. Underskrift:

Hver av sameierne har sin kopi av avtalen og en kopi leveres Frogn kommune, med kopi til de som eventuelt oppnevnes som nøytrale fagpersoner av styret i sameiet Godthullia Vei og VA.

Sted og dato:

A). *Gnr 59, bnr 886, Godthullia 5, 1455 Nordre Frogn* — Rune Smådal. *(Sign)*

B). *Gnr 59, bnr 887, Godthullia 7, 1455 Nordre Frogn* — Anders Smådal & Tore Smådal. *(Sign)*

C). *Gnr 59, bnr 891, Godthullia 9, 1455 Nordre Frogn* — Tore Smådal. *(Sign)*

D). *Gnr 59, bnr 890, Godthullia 11, 1455 Nordre Frogn* — Anders Smådal. *(Sign)*

E). *Gnr 59, bnr 889, Godthullia 13, 1455 Nordre Frogn* — Svein Ødegaard. *(Sign)*

Sameierne har signert alle kopiene av avtalen og er underforstått med avtalens innhold.

Avtalen er utarbeidet av ansvarlig søker/prosjekterende for ledningsnett for sameiet Godthullia Vei & VA og felles renseanlegg i Langebåtveien 132.

Arne Gerhardsen
Mob 98255862
arne@gerhardsen.com
Imer as
Vardeveien 126
1850 Mysen

Nyttige huskeregler for hva man kan putte i avløpet – **Enten du har eget renseanlegg eller er tilkoblet offentlig nett** - *En liten hilsen fra* **Imer as**

Nyttige huskeregler fra Norsk Vann

Vær obs på hva du heller i vasken eller toalettet!

- *Bruk bare miljømerkede vaskemidler* – se etter Svanen og blomsten.
- *Bruk rist over sluk i oppvaskkummen*
- *Ikke hell matrester eller kaffegrut i vasken*
- *Ikke bruk kjemiske avløpsåpnere* som foreksempel «Plumbo» når avløpet er tett – bruk heller kokende vann eller mekanisk rengjøring
- *Ikke hell olje, løsemidler eller flytende fett i avløpet*
- *Ikke bruk antibakterielle såpeprodukter eller blekemidler* som inneholder klor – det dreper bakteriene i renseanlegget
- *Ikke kast hår, bleier, bind, våtservietter eller Q-tips i toalettet* – det kan føre til tilstopping og problemer

NB! Fett kan i tillegg til å ødelegge biologi føre til gjentetting av rør.
Hvis man unngår fett i avløpet eller annet som kan tette avløpet og samtidig ødelegge biologi eller skape tekniske problemer, vil risikoen for tette rør være vesentlig mindre.
Man bør følge rådene fra Norsk Vann, men dersom det likevel ikke er mulig å åpne rørene finnes det avløpsåpnere som er mer skånsomme mot biologi. De er kostbare men det er enda mer kostbart å ødelegge biologien i renseanlegget.

Spar på vannet, spar penger, spar miljøet!

- *Reparer kraner og toalettsisterner som lekker*
- *Bruk vannbesparende dusjhoder og toaletter* – det reduserer både bruk av kjemikalier og strømforbruket i renseanlegget



Foto: Ole Lien, Norsk Vann

Det er like viktig å følge rådene fra Norsk Vann enten man har egen renseløsning eller er tilkoblet offentlig nett. Store kommunale anlegg er også avhengig av aktiv biologi. Dersom det likevel oppstår vanskelige situasjoner anbefaler vi å søke råd hos leverandør eller andre fagfolk.

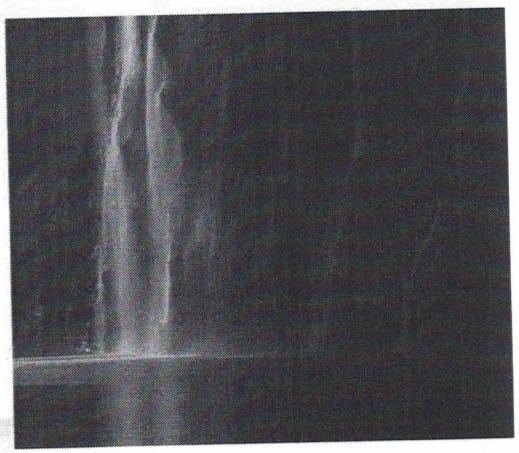
Med vennlig hilsen

Arne Gerhardsen
Arne Gerhardsen
arne@gerhardsen.com
Mob 98255862
Imer as
Værdeveien 126
1350 Mysen



Hva bør du vite om avløpsrenseanlegget ditt?

Informasjon til huseiere med private avløpsrenseanlegg

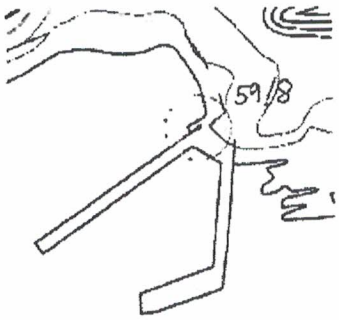


Brosjyren er laget etter idé fra brosjyrer gitt ut av Vannområdeutvalget i Morsa.

Brosjyren er utarbeidet av stiftelsen Norsk vann med enkelte tillegg av Imer as, som er et uavhengig foretak med hydrogeologisk og avløpsteknisk kompetanse med grunnundersøkelser og prosjektering av renseløsninger som fagområde.

ERKLÆRING – RETT TIL BÅTPLASS OG ADKOMST

Eier av gnr. 59 bnr 8 (Rettighetsgiver) i gir med dette eier av gnr. 59 bnr. 886, gnr. 59 bnr. 887, gnr. 59 bnr. 889, gnr. 59 bnr. 890, gnr. 59 bnr. 891 (Rettighetshaver), i Frogn kommune, rett til båtplass for en båt - etter Rettighetsgivers anvisning - ved bryggeanlegg på eiendommen gnr. 59 bnr 8, jf. kart nedenfor. Båtplassen gir ikke rett til hensetting av løsøre osv, ei heller rett til båtopplag på land.



Bruken av båtplassen forutsetter at Rettighetshaver betaler en årlig fastsatt avgift til dekning av drift og vedlikehold. Avgiften skal beregnes som selvkost. Ordningen med årlig avgift kan suppleres og/eller erstattes med tvunget medlemskap i bryggeforening eller lignende. Rettighetshaver plikter å innrette seg etter evt. ordensregler for bruk av bryggeanlegget, herunder at det settes grenser båtstørrelse til fortøyning i anlegget.

Rett kopi bekreftes

I tillegg har Rettighetshaver rett til adkomst over gnr. 59 bnr. 8. Adkomstretten gir ikke rett til parkering eller opphold på gnr. 59 og bnr. 8.

Rettighetsgiver har uforpliktende planer om oppføring av molo/bølgebryter. Om oppføring av slik molo finner sted videreføres rettigheter og plikter slik dette er beskrevet i erklæringen her til denne nye molo/bølgebryter.

Rett kopi bekreftes

Rettighetsgiver har rett til å endre inndeling/fordeling av båtplassene etter skriftlig varsel en måned før endringen iverksettes. I forbindelse med nødvendig vedlikehold og evt. ombygging av bryggeanlegget bortfaller retten til båtplassen i den perioden og i den utstrekning arbeidene pågår og hindrer bruken. Bortfall av båtplassen må varsles en måned på forhånd.

Etter varsel om endring av inndeling/fordeling eller vedlikehold/ombygging plikter Rettighetshaver å flytte/fjerne båten innen fristen, hvis ikke kan Rettighetsgiver gjennomføre flytting/fjerning for Rettighetshavers regning og risiko – herunder evt. å legge båten i opplag.

Ved vesentlig brudd mot ordensreglene, eller manglende betaling av årlig avgift eller medlemskap i en evt. bryggeforening, bortfaller retten til båtplass og adkomst. Bortfall krever to skriftlige advarsler. Ved bortfall skal erklæringen her slettes.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 59 bnr. 8 i Frogn kommu

Doknr: 9524 Tinglyst: 07.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted, dato: Oslo, 23/12 2008

FOR KARSTEN IMS for Rettighetsgiver Apprendo ANS ihht fullmakt fra Fellesforbundet avd. 1 Oslo-Akershus org.nr. 940015723

Vedtekter for
LYKSETVEIEN VEILAG
1455 Nordre Frogn

Org.nr. 915 700 691

(tidligere rode 8, Langebåt vel)

Revidert og rettskraftig 1.08.2017, tinglyst, «fredet» i 3 år

§ 1 Organisering og formål

Veilaget organiseres som en forening, og skal stå for drift, vedlikehold og nødvendige utbedringer av Lyksetveien, avstikker fra Tiurliveien under Langebåt vel. Lyksetveien strekker seg fra Tiurliveien i nord, til sydgrensen av Godthullia 6 (gnr/bnr 59/884) i syd.

Sideveier til Lyksetveien, herunder Godthullia, er ikke omfattet av veilaget.

Veilaget skal også kreve inn kontingent og eventuelle avgifter til dekning av veilagets utgifter.

§ 2 Medlemskap

Alle bebygde tomter med adkomst via Lyksetveien er pliktige medlemmer av veilaget. Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Tomter som fradeles, og andre ubebygde eiendommer med adkomst via Lyksetveien, har rett til å bli medlem i veilaget fra det tidspunktet utbyggingen starter. De blir samtidig forpliktet til å rette seg etter vedtekter og vedtak fra årsmøte og styre.

Tidligere ubebygde eiendommer som bebygges plikter å betale en engangs tilknytningsavgift som vederlag for tidligere investeringer. Avgiften fastsettes på årsmøtet i samsvar med gjeldende rett for innpåkjøp, jf. veiloven § 53 tredje ledd andre punktum. Det skal tas hensyn til avskrivninger av tidligere investeringer. Tilknytningsavgiften skal fastsettes etter hvor mye sammenlignbare eiendommer har betalt av tidligere investeringer, hvor lenge det er siden investeringen ble gjennomført og etter hvordan tilstanden på veien er på tidspunktet for innpåkjøpet.

Tilknytningsavgift betales inn på veilagets bankkonto og skal benyttes til nødvendig framtidig drift, vedlikehold og tiltak på veien.

Eiere av andre eiendommer i området kan søke styret om adkomst via Lyksetveien samt tilhørende medlemskap, mot å betale tilknytningsavgift. Opptak av nye eiendommer og de nærmere vilkårene for dette vedtas på årsmøtet jf. § 6.

§ 3 Regnskaps- og arbeidsår

Regnskaps- og arbeidsåret i veilaget regnes fra 1. mai til 30. april.

§ 4 Ordinært årsmøte

Årsmøte i veilaget avholdes én gang i året, i juni-måned.

Bare medlemmer har møte- og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet skal treffe beslutninger i følgende saker:

- Velge ordstyrer og referent
- Behandle årsmeldingen fra styret
- Behandle regnskap
- Lage arbeidsplan dersom behov
- Fastsette kontingentens størrelse, samt eventuelle avgifter og / eller ekstraordinære innbetalinger
- Behandle innkomne saker
- Velge nye styremedlemmer der noen står på valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av styreleder og to av medlemmene som er valgt på møtet. Protokollen skal sendes medlemmene i signert utgave.

§ 5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret, eller representanter for mer enn 1/3 av medlemmene, krever det.

Foruten kravet til hvilke saker som skal behandles, gjelder reglene for ordinært årsmøte tilsvarende så langt de passer.

§ 6 Avstemning – flertallsvedtak - mindretallsvern

Årsmøtet, og/eller ekstraordinært årsmøte, treffer beslutning med alminnelig flertall av de frammøtte, inkludert fullmakter. Hvert medlem har én stemme hver.
Følgende saker krever 2/3 flertall av de frammøtte, inkludert fullmakter:

- Opptak av nye medlemmer uten opprinnelig adkomst via Lyksetveien, jf. § 2, femte ledd.

- Vedtektsendringer.

- Ekstraordinære innbetalinger beløpende til 10 ganger den ordinære kontingenten.

Ekstraordinære innbetalinger gjelder kostnader til tiltak som går ut over vanlig løpende vedlikehold, for eksempel opprusting, større utbedringer/reparasjoner og eventuelle omlegginger. Slike kostnader dekkes som hovedregel av veilagets oppsparte midler. Dersom veilagets oppsparte midler ikke dekker kostnadene skal de kreves inn og fordeles mellom de medlemmene som benytter den delen av veien som tiltaket gjelder, etter den enkelte eiendoms nytte av tiltaket. Kostnadene kreves inn forskuddsvis. Foreninger er selveiende.

Medlemmenes plikt til å dekke veilagets kostnader gjelder derfor kun internt i laget og ikke ovenfor tredjepart.

Avstemning skal skje skriftlig (anonymt) dersom ett av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlig avstemning anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

Flertallsvedtak må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtak må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

Medlemmer som mener at flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

§ 7 Innkalling til årsmøte / ekstraordinært årsmøte

Årsmøtet / ekstraordinært årsmøte kalles inn av styret. Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest to uker før møtet. Sakslisten skal framgå av innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Ved forslag til vedtektsendringer skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

Forslag til saker som skal behandles på årsmøtet må være styret i hende innen 1. mai.

§ 8 Styret

Styret for veilaget velges på årsmøtet.

§ 9 Styrets sammensetning

Styret skal ha tre medlemmer og én vararepresentant. Årsmøtet velger styreleder. Styret selv velger kasserer og sekretær blant styrets medlemmer.

Samtlige medlemmer velges for en periode på to år av gangen, men forskjøvet slik at ikke hele styret skiftes ut samtidig. Styreleder og vararepresentanten står på valg samtidig. Det samme gjelder kasserer og sekretær.

§ 10 Styrets oppgaver

Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret:

- Forberede, innkalle til og arrangere årsmøte / ekstraordinært årsmøte
- Sørge for ordnet regnskap, herunder å arkivere bilag i samsvar med regnskapslovens bestemmelser
- Regnskap og bilag skal være tilgjengelig for medlemmene

- Utarbeide forslag til budsjett for veilaget
- Utarbeide forslag til arbeidsplan for veilaget
- Lede driften av veien, herunder sette bort arbeid og føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøte og godkjent budsjett og arbeidsplan
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på veien
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføring av styrets oppgaver
- Kreve innbetaling av kontingent, samt eventuelle avgifter og / eller ekstraordinære innbetalinger
- Sette i verk misligholdssanksjoner etter vedtektenes § 16
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret
- Avholde styremøter etter behov
- Utarbeide årsmelding

Aktiviteten gjennom året og saksbehandlingen fra eventuelle styremøter skal omhandles i styrets årsmelding.

§ 11 Avstemninger i styret

Styret er vedtaksdyktig når minst to av styrets medlemmer er til stede.

Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Når bare to av styrets medlemmer er til stede, treffes beslutning bare ved enstemmighet.

§ 12 Kontingent

Hvert medlem er pliktig til, uoppfordret, å betale kontingent til veilagets konto innen 31. juli. Det sendes ikke ut egen kontingent-faktura.

Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøtet på bakgrunn av påløpte og framtidige utgifter veilaget har hatt eller vil få til forvaltning av veien, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer eller lignende, og til administrasjon av veilaget.

§ 13 Medlemmenes plikter

For å redusere vedlikehold, omkostninger og dugnadsarbeid til et minimum, plikter hvert enkelt medlem selv å sørge for følgende kontinuerlige vedlikehold for den del av veien som grenser til den respektives tomt:

- Fjerne trær, grener og busker på sin tomt som er til sjenanse for ferdselen på veien.
- Fjerne trær som har røtter som kan skade veien
- Fjerne ugress, kvister og løv fra grøfter og kontrollere at vann kan løpe fritt gjennom rør etc.

Medlemmer som ikke har tomt som grenser til veien, plikter å bistå den / de medlemmer, hvis tomt de har adkomst over, enten ved dugnad eller økonomisk.

Medlemmer som har eiendommer som ikke grenser til veien, men som grenser til fellesareal som grenser til veien, plikter også å utføre vedlikehold som beskrevet for denne delen av veien, eventuelt i samarbeid med andre nabomedlemmer i tilsvarende situasjon.

§ 14 Vedlikeholdsarbeid

Alle medlemmer er pliktig til å bidra økonomisk og / eller ved dugnad til vedlikeholdet av veien som ikke er omfattet av § 13.

Veien bør gås gjennom før det ordinære årsmøtet for å avdekke vedlikeholdsbehovet slik at det er kontinuitet i vedlikeholdet.

Vedtak om vedlikeholdsarbeider skal fattes av årsmøtet. Større vedlikeholdsarbeider skal i utgangspunktet utføres ved kjøp av eksterne tjenester.

Styret kan imidlertid ved behov innkalle til dugnad, og medlemmene er pliktig å delta. Slik innkalling må være sendt til medlemmene senest to uker før dugnaden skal gjennomføres.

Medlemmer som av ulike årsaker ikke møter på dugnad, kan primært enten gjøre avtale med andre om utførelse av dugnad for seg, eller i forkant av dugnaden gjøre avtale med styret om utførelse av alternativt arbeid på et alternativt tidspunkt. Alternativt kan det avtales innbetaling av et beløp som står i forhold til det arbeidet som skal utføres på dugnaden.

§ 15 Bruk av veien

Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter.

Medlemmene har et ansvar for ikke selv å foreta, eller rekvirere, transport på veien som overstiger den belastningen veien tåler, eller transport med materiell som har metallbelter.

Skader som blir påført veien av det enkelte medlem, besøkende til medlemmets eiendom, eller som følge av transport rekvirert av medlemmet, skal utbedres av det enkelte medlem.

Utbedringen skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, og i sin helhet bekostes av det enkelte medlem.

Styret skal godkjenne utbedringen etter at den er utført. Styret har rett til å pålegge tilleggsarbeid dersom det mener at arbeidet ikke er tilfredsstillende utført.

Det er ikke adgang til å anlegge parkeringsplasser som strekker seg ut i veibanen. Parkering skal etableres innenfor den enkeltes tomtegrenser.

§ 16 Sanksjoner ved medlemmers mislighold

For det tilfelle at noen av veilagets medlemmer misligholder lagets vedtekter eller pålegg fra årsmøte eller styre, kan styret iverksette følgende misligholdssanksjoner:

Ved mislighold av ordinær kontingentinnbetaling utover tre måneder, jf. § 12, kan styret som sanksjon nekte medlemmet å kjøre på veien, herunder inndra eller skifte adkomstutstyr til bommen, inntil utestående kontingent er betalt.

Ved annen form for mislighold av lagets vedtekter eller pålegg fra årsmøtet eller styret kan nektelse av å kjøre på veien bare skje dersom veilaget har fått rettskraftig fastslått at det foreligger et mislighold. Styret plikter å oppheve nektelsen så snart misligholdet opphører.

§ 17 Ansvar for skader på veien

Medlemmer og andre som bruker veien, og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de slik påfører veien.

Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for å få utført utbedring for medlemmets / brukerens regning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av de frammøtte. Vedtektsendringer kan ikke skje før tre år etter at denne saken er rettskraftig med mindre endringene er enstemmige.

§ 19 Forholdet til veiloven

Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene, og skal gjelde for forhold som ikke er omhandlet i veilagets vedtekter. Ved eventuelt motstrid skal vedtektene gå foran denne loven.

§ 20 Oppløsning

Oppløsning av veilaget kan kun skje gjennom avstemning på to årsmøter med minimum 3 måneders mellomrom, og det må ved begge avstemningene oppnås minimum 2/3 flertall blant de fremmøtte inkludert eventuelle fullmakter. Veilagets midler tilfaller da Langebåt vel, øremerket for vedlikehold av Lyksetveien.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 59, Bruksnummer 891 i 3214 FROGN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.06.2024 kl. 21.00
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.06.2024 kl. 20.58

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/796072-1/200 09.07.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 900 000
Omsetningstype: Gave
SMÅDAL RUNE
FØDT: 24.12.1975

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2017/1016986-1/200 18.09.2017 21:00 **JORDSKIFTE**

Jordskiftesak 15-201400REN-JLST Godthullia gnr. 59.
Regler om sambruk
Retting av jordskiftesak opprinnelig tinglyst
24.10.2016 med dokumentnummer 971825
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2343937-1/200 17.04.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 886
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 887
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 889
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 890
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 1015
Bestemmelse om pliktig deltakelse til Sameiet
Godthullia Vei og VA

2020/2343937-2/200 17.04.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: LYKSETVEIEN VEILAG
ORG.NR: 915 700 691

2020/2343937-3/200 17.04.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: LANGEBÅT VEL
ORG.NR: 879 614 392

2023/170024-1/200 15.02.2023 13:25 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 35 000 000
Panthaver: ROMERIKE SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 911
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1962/3828-1/5 04.09.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 1

2017/36669-1/200 12.01.2017 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 886

2017/36687-1/200 12.01.2017 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 890

2020/901194-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0215 GNR: 59 BNR: 891

2024/51513-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3022 GNR: 59 BNR: 891

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 59, Bruksnummer 891 i 3214 FROGN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.06.2024 kl. 21.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.06.2024 kl. 21.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/796072-1/200 09.07.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 900 000
Omsetningstype: Gave
SMÅDAL RUNE
FØDT: 24.12.1975

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2017/1016986-1/200 18.09.2017 21:00 **JORDSKIFTE**

Jordskiftesak 15-201400REN-JLST Godthullia gnr. 59.
Regler om sambruk
Retting av jordskiftesak opprinnelig tinglyst
24.10.2016 med dokumentnummer 971825
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2343937-1/200 17.04.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 886
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 887
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 889
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 890
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 1015
Bestemmelse om pliktig deltakelse til Sameiet
Godthullia Vei og VA

2020/2343937-2/200 17.04.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: LYKSETVEIEN VEILAG
ORG.NR: 915 700 691

2020/2343937-3/200 17.04.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: LANGEBÅT VEL
ORG.NR: 879 614 392

2023/170024-1/200 15.02.2023 13:25 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 35 000 000
Panthaver: ROMERIKE SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 911
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1962/3828-1/5 04.09.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 1

2017/36669-1/200 12.01.2017 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 886

2017/36687-1/200 12.01.2017 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3214 GNR: 59 BNR: 890

2020/901194-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0215 GNR: 59 BNR: 891

2024/51513-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3022 GNR: 59 BNR: 891

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 G
1440 DRØBAK

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/01935-21	Luisa Rodriguez Pedersen	25.03.2020

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 59 bnr 891 Godthullia 9 - Ny fritidsbolig

Det vises til søknad mottatt 18.03.2020.

Tiltakets art:	Ny fritidsbolig
Tiltakets adresse:	Godthullia 9
Gnr./bnr./fnr./snr.:	59/891/0/0
Ansvarlig søker:	Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK
Tiltakshaver:	Svein Ødegård, Bjørn Farmanns gt 3, 0271 OSLO

Søknad om ferdigattest med dokumentasjon er mottatt 17.01.2020 og komplettert med godkjent ledningsnett til felles avløpsanlegg 18.03.2020. Med dokumentasjonen har ansvarlig søker bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og på grunnlag av mottatt dokumentasjon gir kommunen ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtakene i saken.

Merknader:

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1. Det

gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Med hilsen

Therese Aas
Avdelingsleder

Luisa Rodriguez Pedersen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
G01_14_01935_Gjennomføringsplan_7

Kopi:
Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Follo Brannvesen IKS, Teglveien 18 B, 1400 SKI
Enhet for teknisk drift og forvaltning, Eva Torday, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Mathias Harang

Mottakere:
Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK

SLIK KAN DU KLAGE PÅ VEDTAKET

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er klageorgan i denne saken. En klage skal sendes til kommunen. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK.

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra du mottok brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid anmode om utsatt iverksetting av vedtaket, altså søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, Pb. 10, 1441 Drøbak eller pr epost postmottak@frogn.kommune.no , og må begrunnes. Avgjørelsen om utsettelse kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet videre inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt arkiv på epost postmottak@frogn.kommune.no eller servicetorget tlf 64 90 60 00

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst (fordel) for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket

endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
14/01935	G	1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
7	17.01.2020	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	59	891				Frogn samfunnsutvikling	Godthullia 9	1455	NORDRE FROGN

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO Forstøtningsmur	Prosjektering av forstøtningsmur	2	Bar Bakke Landskapsarkitekter AS 990 379 386		31.10.2017			☒
Arkitektur	Arkitekturprosjektering	1	Drøbak Arkitektkontor AS 943 515 026	25.04.2014				☒
Rørleggerarbeider	Vann og avløpsinstallasjoner	1	TK Rørservice AS 998746752		21.09.2016			☒
Felles renseanlegg	Felles renseanlegg for fem hytter - ansvarlig foretak har søkt selv	1	IMER AS - ansvarlig foretak har søkt selv					☐
Oppmåling/Utstikking - nybygg	Oppmålingsteknisk prosjektering	1	Follo Oppmåling AS 913509331		14.09.2016			☒
Oppmåling/Utstikking - adkomstvei	Oppmålingsteknisk prosjektering	1	Follo Oppmåling AS 913509331		22.05.2018			☒
UTFØRELSE Grunnarbeider	Gravning, sprenging, plannering og utomhusarbeider	1	R/S AnleggsgartnerService AS 998041937				05.12.2019	☒
Bygg	Komplette bygningsmessige arbeider	1	Anders Smådal AS 951 227 161				01.11.2019	☒
Rørleggerarbeider	Vann og avløpsinstallasjoner	1	TK Rørservice AS 998746752				01.11.2019	☒
Oppmåling/Utstikking - nybygg, adkomstvei	Plassering av tiltak i terreng	1	Follo Oppmåling AS 913509331				11.12.2019	☒

Kommuneplan for Frogn 2023-2035
Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Frogn kommunestyre: 19.6.23
15.12.22 Revidert i tråd vedtak etter 1. gangs behandling
28.2.23 Teknisk oppretting av henvisninger til andre §
16.5.23 Endringer etter høringsperiode
26.6.23 Endringer i tråd med vedtak etter 2. gangs behandling
1.11.23 Bestemmelser knyttet til § 23-2 punkt 2 som ikke er rettskraftig grunnet innsigelse er merket i rødt
1.2.24 Teknisk oppretting av tabell 4 om MUA.

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser

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

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

2. Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommuneplan, med følgende unntak;
   - Bestemmelsenes § 23 om utnyttelsesgrad, samt møne- og gesimshøyder gjelder for regulert areal, der eldre plan ikke omhandler utnyttelsesgrad og byggehøyder eller der dette ikke er fastsatt iht. gjeldende teknisk forskrift og standard.
   - Bestemmelse § 23-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen.
   - Bestemmelser om unntak fra støyforskriften for støyfølsom bebyggelse i sentrumsområder.
   - Bestemmelser om skilt og reklame gjelder også i regulerte områder.
   - Bestemmelsesområde #5 om småbåthavn på Husvikholmen.

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

§ 2 Folkehelse (pbl § 1-1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan avtales om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

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

§ 5-2 Avfallshåndtering

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

§ 5-3 Nettstasjoner

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

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

Nettstasjoner for elektrisk energi

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

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

Tabell 1: Byggegrenser langs offentlige veier

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

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

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

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

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

Tabell 2.

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

Tabell 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Lekeplasser (pbl § 11-9 pkt. 5)

1. Lekeplasskrav i planer

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

2. Lekeareal plassering

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

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

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

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form.

3. Lekeplassenes minimumsstørrelse

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

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

4. Stigningsforhold

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

5. Kapasitet

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

- Lekeplass ved inngang/oppgang maks. 30 boenheter

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

6. Avstand

Lekeplassene skal anlegges innenfor følgende avstander fra bolig:

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

7. Plassering og utforming

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

8. Trinnvis utbygging

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

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

1. Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

2. Utforming, plassering og kvaliteter

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

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

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

3. Krav om utomhusplan

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

4. Uteområder for skoler og barnehager

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

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

1. Stedskvaliteter

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

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

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

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

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

2. Terrengtilpasning

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

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

1. Godkjenning av skilt, reklame og belysning

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

2. Generelle regler

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

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

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

3. Formkriterier og plassering

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

4. Vedlikehold av skilt og reklame

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

5. Belysning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I forslag til reguleringsplaner skal det redegjøres for:

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

§ 15-2 Parkering (pbl § 11-9 pkt. 5)

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

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

   Tabell 5: Parkeringskrav for boliger

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

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

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

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

Tabell 6: Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

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

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

5. Parkeringskrav for næringsvirksomheter

For næringsvirksomhet avsettes det parkering etter tabellen under.

Tabell 7: Parkeringskrav for næringsvirksomheter

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

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

6. Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

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

7. Frikjøp (jf. pbl § 28-7)

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

8. Plassering og utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17 Støy (pbl § 11-9 pkt. 6)

1. **Planlegging av støyfølsom bebyggelse**

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

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

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

side av boliger.

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

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

2. Kombinerte formål

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

3. Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 18 Luftkvalitet (pbl § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner skal det redegjøres for:

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

§ 20-2 Masseforvaltning

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

§ 20-3 Miljøoppfølgingsplan MOP

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

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

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

§ 21-1 Ras og skredfare

1. Kvikkleire

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

2. Steinsprang

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

3. Jord og flomskred

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

§ 21-2 Overvann, bekker og flom

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

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

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

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

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

§ 21-3 Havnivåstigning

Sikring av bebyggelse og installasjoner mot stormflo

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

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

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

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

§ 21-4 Forurensing av grunn

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

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

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

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

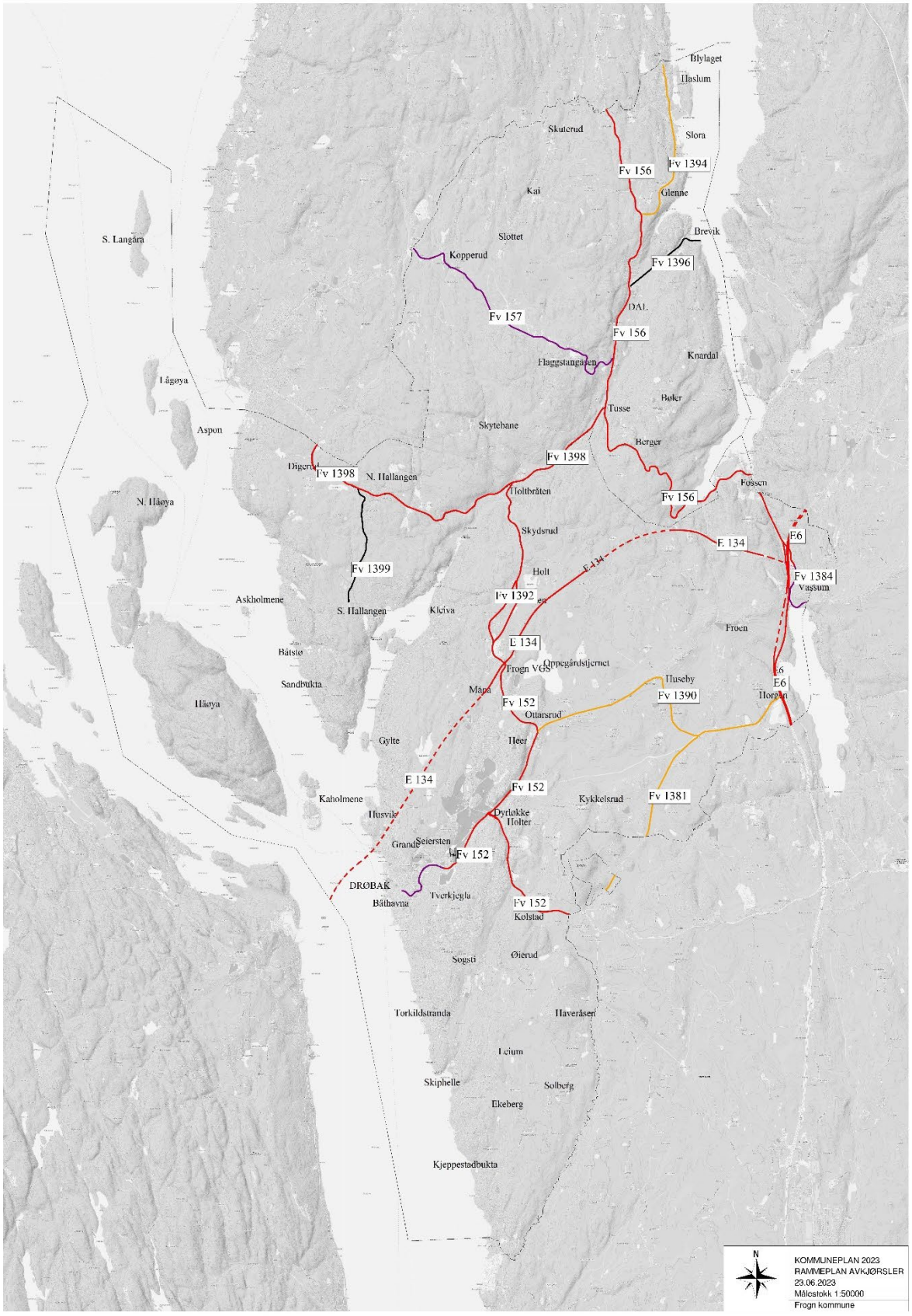
   a. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
   b. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For veger der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B - avkjørselsfri veg - kan slik tillatelse ikke gis.
   c. Driftsavkjørsler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

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

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

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

Kart 1. Rammeplan for avkjørsler



Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

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

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

2. Det tillates oppført kun én frittliggende sekundærbygning med BYA på inntil 35 m². Med sekundærbygning menes anneks, uthus, bod, garasje, carport, drivhus, utestue eller lignende. Sekundærbygninger som ligger utenfor byggeforbudssonen langs sjøen kan benyttes til varig opphold.

   Alle sekundærbygninger skal være i én etasje. Loft, kjellere og andre rom uten målverdig areal tillates ikke. Unntak er krypkjeller og kaldloft med maksimal høyde på 1,5 meter.

   Oppføring av frittliggende sekundærbygning tillates kun dersom tiltaket:
   - underordnes fritidsboligen, tilpasses eksisterende bygningsmiljø og plasseres nært fritidsboligen på tomten
   - ikke er til hinder for allmenn ferdsel
   - ikke forringer naturmiljøet
   - ikke medfører økt eksponering mot sjø eller kyststi

   (OBS! Denne bestemmelsen (merket i rødt) har ikke rettsvirkning, den avventer endelig avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet. Inntil da gjelder § 17-2 punkt 2 i KPA2013.)

3. Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig som ikke inngår i et bebygd areal (BYA), tillates med samlet areal inntil 40 m². Trapper i terreng som er nødvendig for atkomst til fritidsboligen omfattes ikke av bestemmelsen.

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

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

   For fritidsbebyggelse innenfor byggeforbudssonen gjelder § 7-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 24 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr3)

I formålet inngår både offentlige og private deler av grønnstrukturen.

§ 24-1 Grønnstruktur - turdrag

Arealformålet angir viktige forbindelseslinjer og innfallsporter til utmarka.

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

§ 24-2 Grønnstruktur - naturområde

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

§ 24-3 Grønnstruktur - friområde

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

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

§ 25-1 Fellesbestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 25-3 LNF 2 - «ordinært» LNF

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

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

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

§ 26-1 Fellesbestemmelse

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

§ 26-2 Friluftsområder i sjø

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

§ 26-3 Ferdselsområder

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

Bestemmelser til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 27-1 Hensynssone H130 – Sikringssone transport

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

§ 28 Støysoner (pbl § 11-8 a)

§ 28-1 Hensynssone H210 - Rød sone

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

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

§ 28-2 Hensynssone H220 - Gul sone

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

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

§ 29 Faresone (pbl § 11-8 a)

§ 29-1 Hensynssone H310 – Ras- og skredfare

Hensynssone H310_1 Aktsomhetsområde for kvikkleire

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

Hensynssone H310_2 Kartlagt fareområde for kvikkleire

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

Hensynssone H310_3 Aktsomhetsområde steinsprang

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

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

§ 29-2 Hensynssone H320 – Flomfare

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

§ 29-3 Hensynssone H350 – Brann og eksplosjonsfare

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

§ 29-4 Hensynssone H370 – Høyspenningsanlegg

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

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

§ 29-5 Hensynssone H390 – Annen fare

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

§ 30 Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

Rekkefølgekrav til infrastruktur H430
Hensynssonene omfatter utbyggingsområder der det stilles krav til etablering av infrastruktur før utvikling av utbyggingsområdet.

Hensynssone H430_1, Holter-Tomta
Framtidig næringsareal på Holter-Tomta kan ikke utvikles før det er etablert tilfredsstillende atkomst med trafikksikker løsning for gående og syklende langs atkomstveien. Dersom det velges atkomst fra Kykkelsrudveien skal krysset Kykkelsrudveien x fv. 152 oppgraderes. Krysset må kanaliseres etter en detalj- / byggeplan godkjent av aktuell vegmyndighet. Alternativer til regulert kryss skal vurderes. Alternativ til atkomst til næringsarealet via Kykkelsrudveien kan være fra Holter deponi i sør.

Hensynssone H430_2 Nordre Elle
Framtidig boligområde på Nordre Elle kan ikke utvikles før følgende er etablert:

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

Hensynssone H430_3 Skiphelle Fjordhotell
Videre utvikling for næringsområdet ved Skiphelle Fjordhotell kan ikke skje før det er etablert ny atkomstveg med tilstrekkelig vegstandard frem til området. Ny atkomstløsning må avklares gjennom detaljregulering.

Hensynssone H430_4 Elleveien
Innenfor sonen kan det ikke gis unntak for plankrav etter § 3 før det er etablert trafikksikker løsning for gående og syklende langs Elleveien.

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

§ 31 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)

§ 31-1 Båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven

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

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

§ 31-2 Båndlagt etter lov om kulturminner

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

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

§ 31-3 Båndlagt etter annet lovverk

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

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

§ 32 Krav om felles planlegging – detaljregulering

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

Retningslinjer til hensynssoner

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

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

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

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

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

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

Følgende retningslinjer gjelder:

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

Unntak fra dette er:

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

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

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

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

- Hensynssone H530_2 Skiphelle

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

§ 33-3 Bevaring av landskap, H550

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

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

- Hensynssone H550_1 Seiersten-Kopås-Oscarsborg-Håøya (jf. område 1 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_2 Eksponerte åssider Drøbak (jf. område 5 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_4 Kykkelsrud-Ermesjø-Berg (jf. område 14 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_5 Digerud kystlandskapssone (jf. område 23 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_6 Søndre Langåra (jf. område 28 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H550_7 Øierud-Leium-Haver (jf. område 33 i Kulturmiljøplanen)

§ 33-4 Bevaring av naturmiljø

Hensynssone H560 Kantsoner langs vassdrag

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

§ 33-5 Bevaring av kulturmiljø, H570

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

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

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

- Hensynssone H570_1 Festningsverk på Hallangsodden (jf. område 3 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_2 Tåjebukta-Håøybukta (jf. område 4 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_3 Eiendom gnr/bnr 71/35 – Hamsunhuset Maurbakken (jf. område 7 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_4 Tverrkjegla gård (jf. område 8 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_5 Ottarsrud-Huseby-Bjerke-Økern-Folkvang-Horgen (jf. område 12 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_14 Digerud gård (jf. område 25 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_15 Digerudgrunnen fyr (jf. område 2 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_16 Aspond (jf. område 31 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_17 Holmen (jf. område 32 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_18 Kolstad-Øyerud-Haver (jf. område 34 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_19 Solberg-Krogsrud-Ekeberg (jf. område 35 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_20 Buffersone Elle tåkeklokke (jf. område 37 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_21 Odalen øst-Elleodden-Skiphelle (jf. område 38 i Kulturmiljøplane)
- Hensynssone H570_22 Børrebråten feriehjem, Solbergstrand (jf. område 39 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_23 Sagakollen feriehjem, Solbergstrand (jf. område 40 i Kulturmiljøplanen)
- Hensynssone H570_24 Torkilsbyen-Rosekollen-Torkilstranda (jf. område 36 i Kulturmiljøplanen)

Bestemmelsesområder

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

1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)

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

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

2 Bestemmelsesområde for prioritert vekstområde

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

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

3 Gamle Drøbak: Kulturmiljø av nasjonal interesse (jf. område 6 i Kulturmiljøplanen)

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

4 Område avsatt til snødeponi

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

5 Område avsatt til småbåthavn på Husvikholmen

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

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

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

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 G
1440 DRØBAK

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/01935-21	Luisa Rodriguez Pedersen	25.03.2020

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 59 bnr 891 Godthullia 9 - Ny fritidsbolig

Det vises til søknad mottatt 18.03.2020.

Tiltakets art:	Ny fritidsbolig
Tiltakets adresse:	Godthullia 9
Gnr./bnr./fnr./snr.:	59/891/0/0
Ansvarlig søker:	Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK
Tiltakshaver:	Svein Ødegård, Bjørn Farmanns gt 3, 0271 OSLO

Søknad om ferdigattest med dokumentasjon er mottatt 17.01.2020 og komplettert med godkjent ledningsnett til felles avløpsanlegg 18.03.2020. Med dokumentasjonen har ansvarlig søker bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og på grunnlag av mottatt dokumentasjon gir kommunen ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtakene i saken.

Merknader:

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1. Det

gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Med hilsen

Therese Aas
Avdelingsleder

Luisa Rodriguez Pedersen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
G01_14_01935_Gjennomføringsplan_7

Kopi:
Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Follo Brannvesen IKS, Teglveien 18 B, 1400 SKI
Enhet for teknisk drift og forvaltning, Eva Torday, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Mathias Harang

Mottakere:
Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK

SLIK KAN DU KLAGE PÅ VEDTAKET

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er klageorgan i denne saken. En klage skal sendes til kommunen. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK.

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra du mottok brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid anmode om utsatt iverksetting av vedtaket, altså søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, Pb. 10, 1441 Drøbak eller pr epost postmottak@frogn.kommune.no , og må begrunnes. Avgjørelsen om utsettelse kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet videre inn for fylkesmannen til ny vurdering.

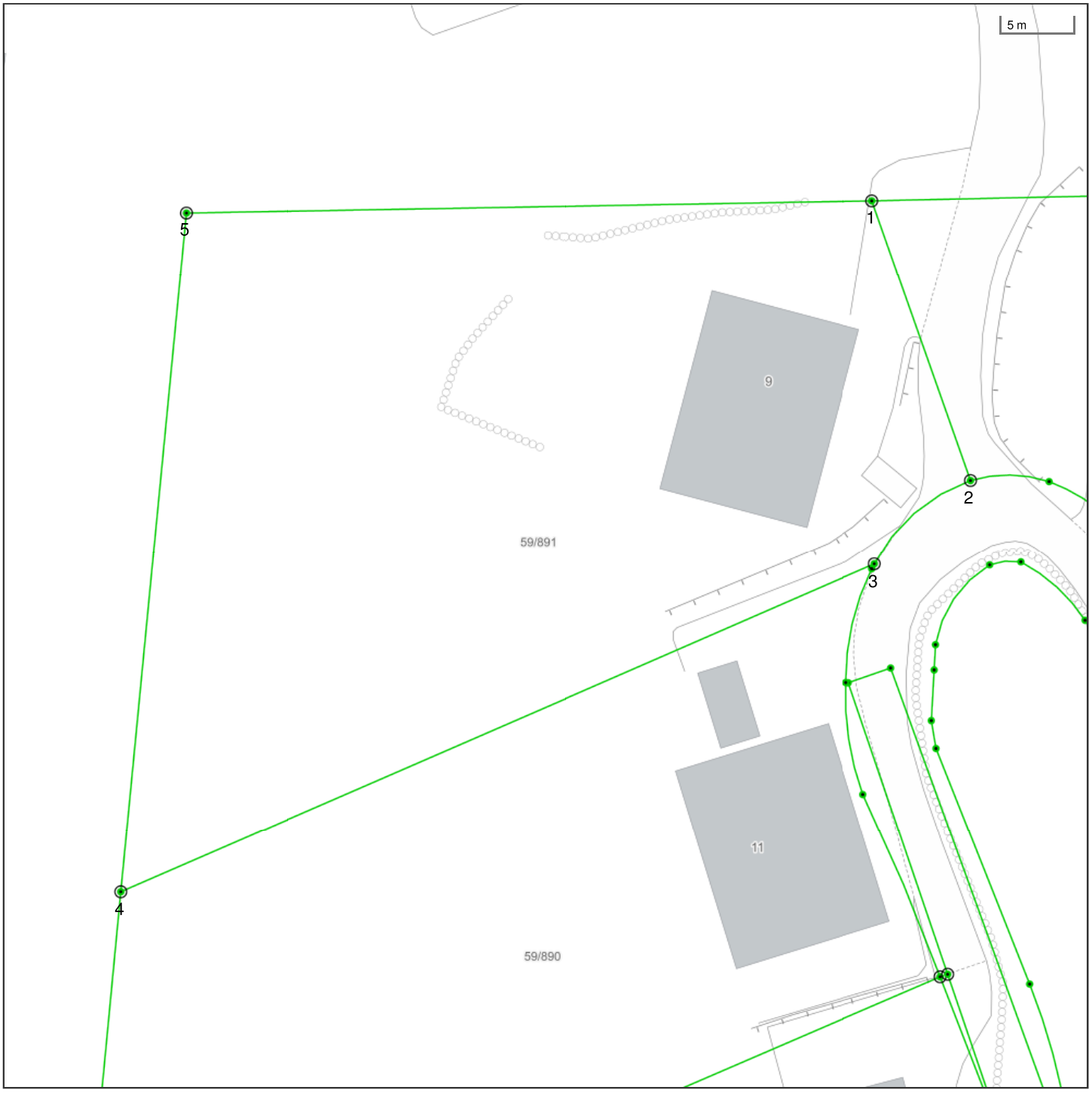
RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt arkiv på epost postmottak@frogn.kommune.no eller servicetorget tlf 64 90 60 00

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst (fordel) for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket

endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Utskriftsdato: 07.06.2024

Eiendomskart for eiendom 3214 - 59/891//



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.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 867,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6617623,83	**Øst**	590758,39	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6617640,52	590783,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,73	
2	6617621,25	590790,77	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,61	
3	6617615,27	590784,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,07	11,94
4	6617591,25	590732,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,17	
5	6617638,52	590735,766	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,39	

Utskriftsdato: 07.06.2024

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	891	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Renovasjon	1 693,75 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Frogn kommune

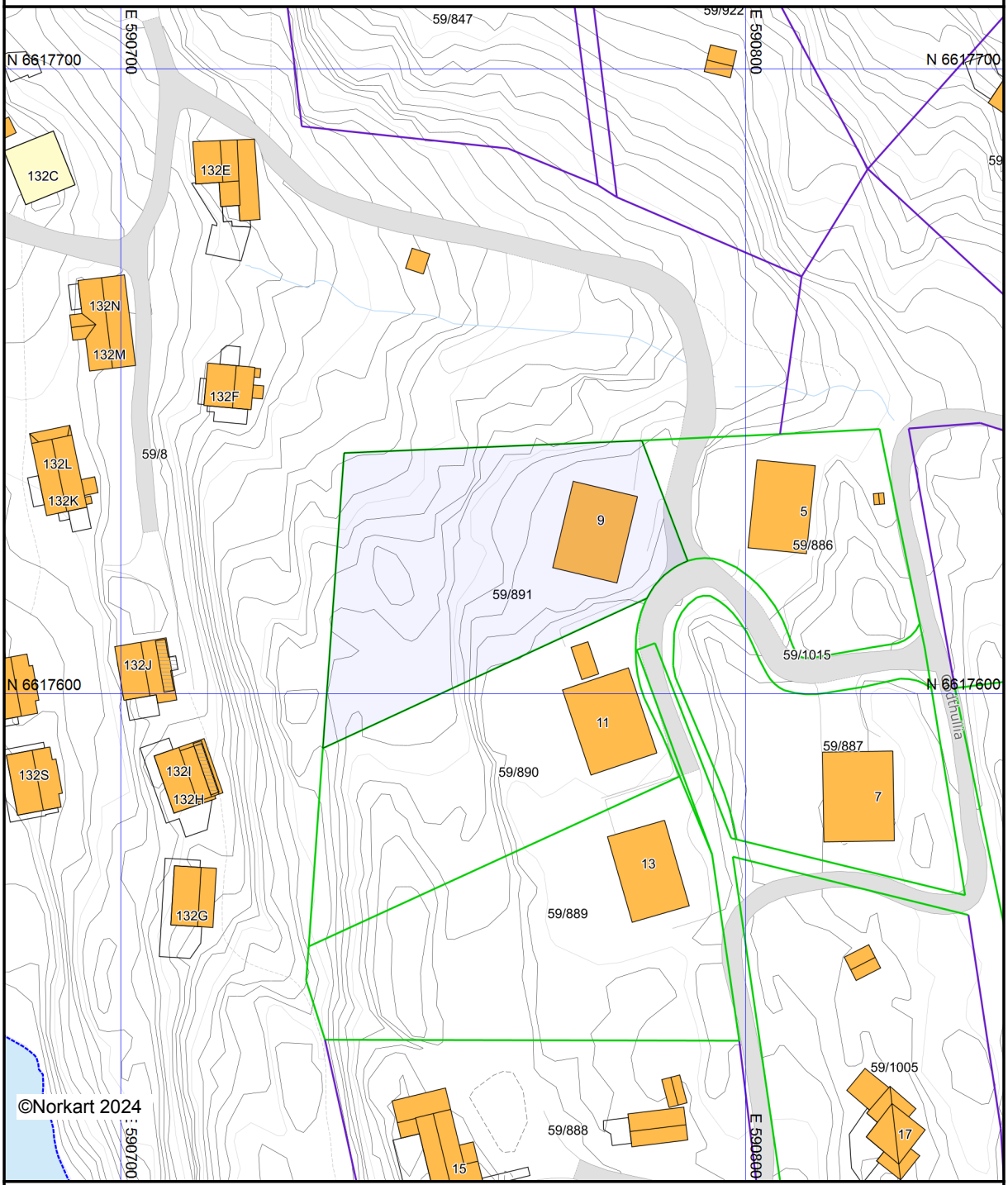
Grunnkart

Eiendom: 59/891
Adresse: Godthullia 9
Dato: 07.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

FROGN KOMMUNE

Informasjon om arealplaner og bestemmelser, se planrapport, plankart og bestemmelser

Viktige bestemmelser i kommuneplanen:

§ 2 i bestemmelsene sier når det er krav om regulering.

Kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser, byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsareal, parkeringsdekning etc. gjelder ved oppføring av bolig eller fritidsbolig.

100 – meters belte fra sjø - For eiendommer innenfor 100-metersbeltet langs sjø er det et generelt bygge- og deleforbud (§ 6-3 i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8).

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanen, med følgende unntak:

- *§ 17 i kommuneplanen om utnyttelsesgrad gjelder for tilsvarende regulert areal, der regulerings- og bebyggelsesplaner ikke omhandler utnyttelsesgrad eller utnyttelsesgrad ikke er fastsatt iht. gjeldende teknisk forskrift og standard.*
- *§ 10 i kommuneplanen om parkering gjelder for regulerte områder der det ikke er gitt egne bestemmelser om parkering i reguleringsplanen*

Planinnsyn med mer informasjon om arealplaner finner du her: http://tema.webatlas.no/frogn/planinnsyn

Byggegrenser

Dersom det er oppgitt byggegrenser i arealplanen, skal disse byggegrensene brukes.

Dersom det **ikke** er oppgitt byggegrenser i arealplanen, gjelder disse reglene:
Minste avstand fra eiendomsgrense er 4,0 m.
Byggegrenser etter veiloven er: 15 meter fra senterlinje kommunal vei, 50 meter fra senterlinje fylkesvei og riksvei, 150 meter fra senterlinje europavei.
Høyspentlinjer: Se Forskrift om elektriske forsyningsanlegg og brosjyren Bolig nær høyspentanlegg.
Sjø og vassdrag: 100 meter fra sjø og innsjø, 50 meter fra tjern, elver og bekker.

Midlertidig forbud mot tiltak

Se planrapport for informasjon om eiendommen ligger i område med midlertidig forbud mot tiltak.

Forbud mot boring i grunn

Hvis eiendommen ligger over tunnel, er det forbud mot boring i grunn. Se planrapport og arealplankart.

Overordnede planer og retningslinjer

For å sjekke om eiendommen ligger i et område hvor statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen gjelder, se forskrift

SEFRAK

Dersom det er SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen, kan det være begrensninger i mulighetene til å gjøre endringer på bygningene. Se Info om Sefrak bygninger

Kulturminner:

Se Områdeanalyse
Kulturminnesøk fra Riksantikvaren gir den mest oppdaterte informasjonen om kulturminner.
Fylkeskommunens kulturminneavdeling må varsles i god tid før tiltak skal gjennomføres dersom:

- området ikke er undersøkt for kulturminner tidligere og
- det er aktuelt med tiltak i grunnen som drenering, kabelgrøfter, vann- og avløpsledninger o.l.

Antikvarisk spesialområde

Verneforeningen gamle Drøbak har nabostatus og skal nabovarsles i alle bygge- og anleggssaker i gamle Drøbak, det vil si innenfor «Reguleringsplan for antikvarisk spesialområde i Drøbak».

Biologisk mangfold/Natur:
Se områdeanalyse
Kunnskap om biologisk mangfold er viktig for å vurdere om et tiltak kan gjennomføres.
Produktet «Naturtyper» inneholder data om viktige naturtyper og arter, men kartleggingene er ikke fullstendige. Det kan derfor likevel finnes andre verdifulle naturtyper eller arter på eiendommen.
Tiltakshaver skal vurdere konsekvensene av eventuelle tiltak i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kvikkleire aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Det er funnet kvikkleire i enkelte områder i kommunen.
Se mer informasjon her: https://register.geonorge.no/det-offentlige-kartgrunnlaget/kvikkleire/

Radonfare
Se områdeanalyse
Det kan i noen områder være for høye konsentrasjoner av radon i luft innomhus. Aktsomhetskart fra det sentrale østlandsområdet hjelper til med å identifisere de radonutsatte områdene.
Se mer informasjon og kart hos NGU: https://www.ngu.no/emne/radonfare

Støysone langs riks- og fylkesvei
Se områdeanalyse
Eiendommen kan ligge innenfor gul / rød støysone langs vei, se mer informasjon hos statens vegvesen for riks og fylkesveier: https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/miljo+og+omgivelser/stoy/stoykart.
Støysoner er ikke beregnet for kommunale veier.

Forurenset grunn
Se områdeanalyse
Dataene fra miljødirektoratet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private industrideponier. Se mer informasjon her: miljodirektoratet.no/forurenset-grunn.

Dyrkbar jord
Se områdeanalyse
Dyrkbar jord har samme lovmessig vern som dyrka jord i Jordlova. Dataene er fra NIBIO.
Se nibio.no/dyrkbar-jord for mer informasjon.

Flom aktsomhet
Se områdeanalyse
Dataene fra Norges vassdrags og energivesen (NVE) viser aktsomhetskart for flomfare og kan også ses her:
https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?ma=F728E
For Drøbak sentrum finnes også aktsomhetsdata som er laget i forbindelse med områdeplanen for gamle Drøbak.

Stormflo
Se områdeanalyse.
Dataene fra Kartverket viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen, og beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2050 og 2090.
Se det-offentlige-kartgrunnlaget/stormflo for mer informasjon.

Jord- og flomskred og steinsprang - aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser mulige steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå.
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser mulige utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp.
Se https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/aktsemdkart/ for mer informasjon.

Borehull og kilder
Se områdeanalyse
Viser registrerte grunnvannsbrønner, energibrønner og kilder\oppkommer fra «Granada».
https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/

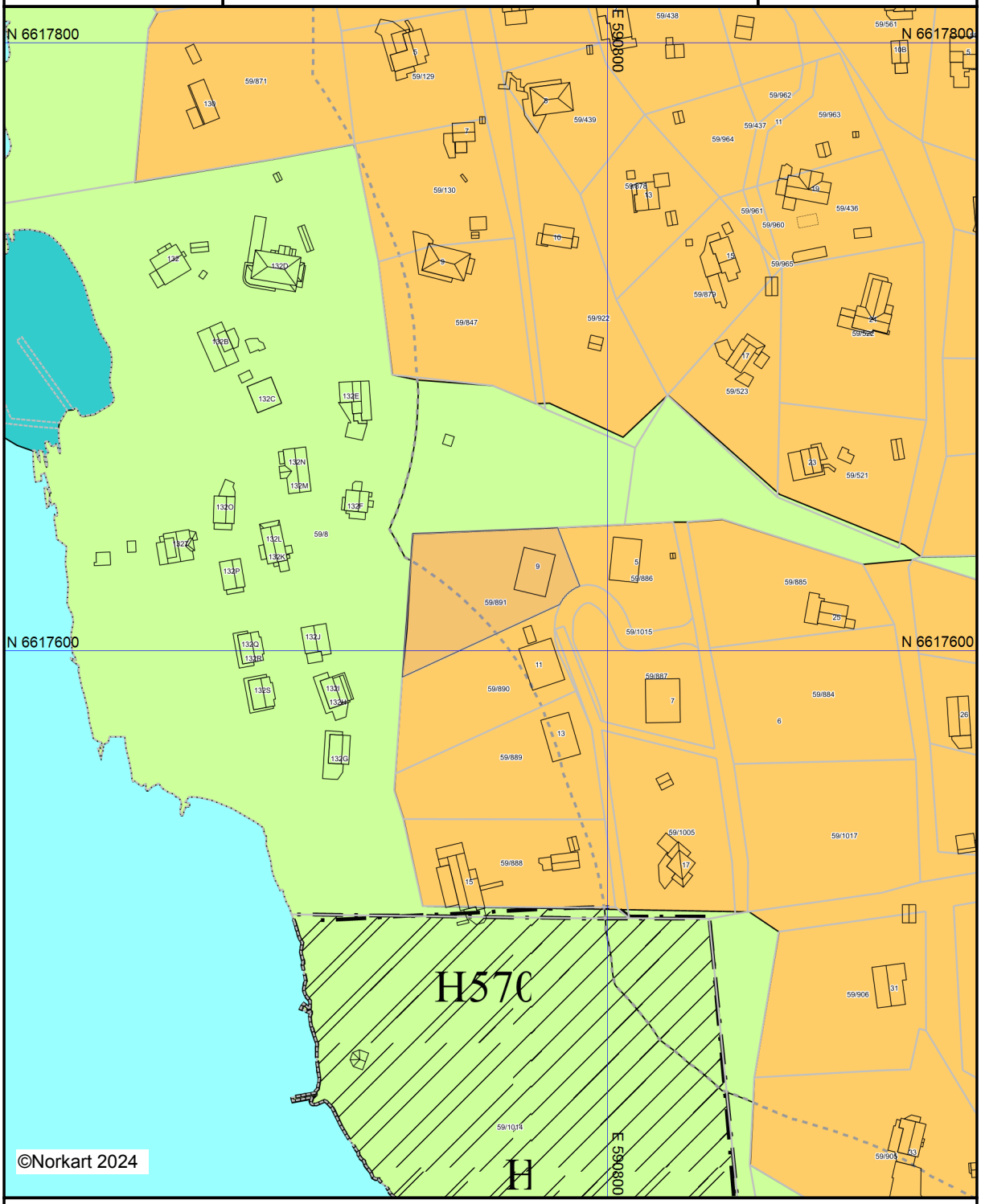
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/891
Adresse: Godthullia 9
Utskriftsdato: 07.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 314	Beregnet areal	1867.9
Etablert dato	04.09.1962	Historisk oppgitt areal	1560
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	59/891
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.11.2023 15.11.2023	OPPM-23/01678		59/1, 59/8, 59/886, 59/891, 59/1015
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.11.2023 15.11.2023	OPPM-23/01682		59/8, 59/889, 59/890, 59/891, 59/1015
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.11.2023 15.11.2023	OPPM-23/01683		59/8, 59/886, 59/890, 59/891, 59/1015
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	59/891
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.11.2016 02.11.2016	15/00692		59/1, 59/8, 59/886, 59/887, 59/891
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.11.2016 02.11.2016	15/00699		59/1, 59/8, 59/890, 59/891
Grensejustering Kart- og delingsforretning med grensejustering	02.11.2016 05.01.2017	15/00692		59/886 (-55,7), 59/887 (55,7) 59/1, 59/891
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kart- og delingsforretning med grensejustering	02.11.2016 05.01.2017	15/00692		59/1, 59/8, 59/886, 59/887, 59/891
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	02.11.2016 05.01.2017	15/00692	Tinglyst 02.02.2017	59/890 (-169,5), 59/891 (169,5) 59/8, 59/886
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	02.11.2016 05.01.2017	15/00692	Tinglyst 02.02.2017	59/886 (-144,1), 59/891 (144,2) 59/8, 59/890
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.11.2016 05.01.2017	15/00692	Tinglyst 28.02.2017	59/886 (-183,4), 59/887 (-204,8), 59/889 (-3,7), 59/890 (-35,6), 59/1015 (427,3) 59/1, 59/891
Skyldeling Skyldeling	04.09.1962			59/1 (-1560), 59/891 (1560)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6617623.83	590758.39		Ja	1867.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

SMÅDAL RUNE F241275*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tjuvholmen allé 21 0252 0252 OSLO	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
28.09.2015	0200-2015-0031	59/1, 59/14, 59/56, 59/436, 59/438, 59/441, 59/443, 59/444, 59/521, 59/522, 59/523, 59/524, 59/525, 59/526, 59/527, 59/555, 59/556, 59/558, 59/559, 59/561, 59/714, 59/878, 59/879, 59/880, 59/881, 59/882, 59/884, 59/885, 59/886, 59/887, 59/888, 59/889, 59/890, 59/891, 59/903, 59/904, 59/905, 59/906, 59/907, 59/908, 59/909, 59/910, 59/959, 59/962, 59/963, 59/964, 59/989, 59/1005, 59/1014

Kulturminne

Lokalitetsnr	113400	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	09.03.2024	Tilkn. eiendommer	59/8, 59/8/0/1, 59/8/0/2, 59/8/0/3, 59/8/0/4, 59/8/0/5, 59/8/0/6, 59/8/0/7, 59/8/0/8, 59/8/0/9, 59/8/0/10, 59/8/0/11, 59/8/0/12, 59/8/0/13, 59/8/0/14, 59/8/0/15, 59/8/0/16, 59/8/0/17, 59/8/0/18, 59/8/0/19, 59/8/0/20, 59/8/0/21, 59/8/0/22, 59/888, 59/889, 59/890, 59/891

Adresse

Vegadresse: Godthullia 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1455 NORDRE FROGN	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	309 Digerud	Tettsted	
Valgkrets	7 Nordre Frogn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300744217		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	25.03.2020

1: Bygning 300744217: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 25.03.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	87
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	87
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	98
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.06.2016	20.05.2019
Igangsettingstillatelse	14.06.2016	26.03.2020
Ferdigattest	25.03.2020	26.03.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Godthullia 9	H0101	59/891	87	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	87	87	0	0	0

Utskriftsdato: 07.06.2024

Oversiktskart for eiendom 3214 - 59/891//



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.

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

Utskriftsdato: 07.06.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	891	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st%20innsigelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR1
	Delareal 1 860 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Frogn kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 59/891
Adresse: Godthullia 9
Utskriftsdato: 07.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/891
Adresse: Godthullia 9
Utskriftsdato: 07.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Skipsled

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Formålsgrense

Utskriftsdato: 07.06.2024

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	891	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Godthullia 9, 1455 NORDRE FROGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

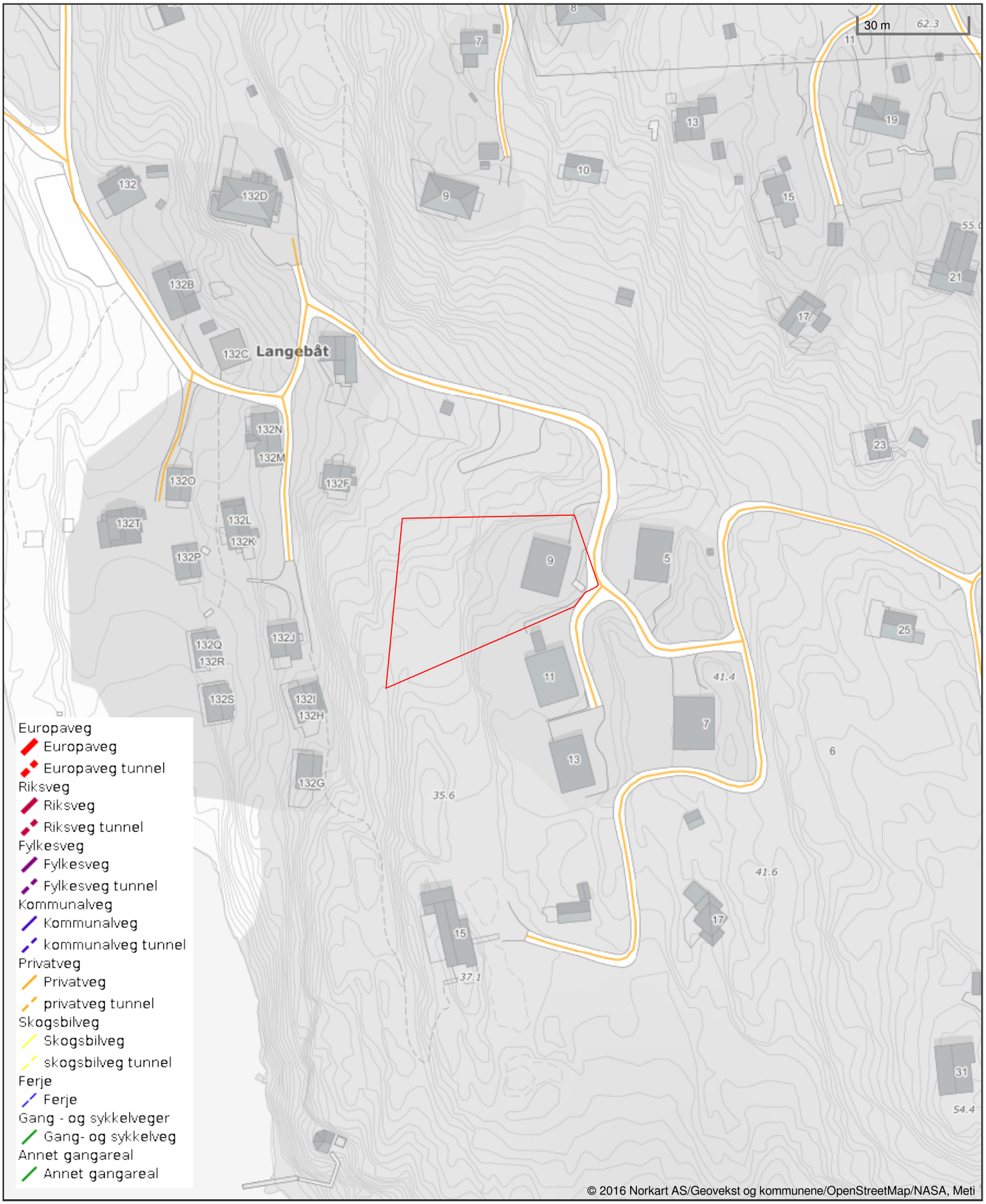
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 59/891//



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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.