

# Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post [luan@boaeiendom.no](mailto:luan@boaeiendom.no)

## SKRÅNINGEN 7

**PRISANTYDNING**  
**8 750 000,-**

NITTEDAL: Enebolig m/ godkjent hybel leilighet - Nesten 2 måls  
tomt tilsammen - Utviklingsmulighet?\* - Dobbel garasje

**BRA-I**  
**277 kvm**

## OM EIENDOMMEN

NITTEDAL/ROTNESHAGEN: Spennende eiendom med stort potensial! - Enebolig med utleiedel - Stor, solrik tomt med flott utsikt - Dobbelgarasje

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til barneskole, barnehage, busstopp og idrettsanlegg. Eneboligen ligger høyt og fint plassert på en skrånende tomt av meget god størrelse. Tomtens utforming byr på spennende utviklingsmuligheter – her er det nesten bare fantasien som setter grensene!

Skråningen 7 er en stor, innholdsrik enebolig med mye potensial og flere bruksmuligheter. Per i dag er hele boligen utleid, og fremstår med løpende leieinntekter. Ønsker man å flytte inn i hoveddelen selv, kan leieinntektene fra utleiedelen i underetasjen være med på å finansiere boligdrømmen.

Boligens hoveddel har vindfang, hall, gang, wc-rom, kott, vaskerom, bad/wc, 4 soverom, kjøkken, spisestue og stue i første etasje. I tillegg er det trappegang/kjellerstue, trimrom, 2 boder, fyrrom og vaskerom i underetasjen. Det er behov for modernisering, men her ligger alt til rette for å skape familiens drømmehjem i meget etterspurte omgivelser på Rotnes.

Velkommen til visning!

### NØKKELINFORMASJON

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Boligtype         | Enebolig     |
| Eierform          | Fast eiendom |
| Primærrom (P-ROM) | 234 m²       |
| Bruksareal (BRA)  | 308 m²       |
| BRA-I             | 277 m²       |
| BRA-E             | 31 m²        |
| Tomteareal        | 1955 m²      |
| Antall rom        | 9            |
| Antall soverom    | 7            |
| Etasje            | 2            |
| Byggeår           | 1970         |
| Energimerking     | E - Orange   |

### ØKONOMI

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Prisantydning            | kr 8 750 000,- |
| Primær formuesverdi      | kr 1 763 192,- |
| Sekundær formuesverdi    | kr 7 052 767,- |
| Omkostninger             |                |
| Boligkjøperforsikring    | kr 9 900       |
| Tinglysing pantedokument | kr 545         |
| Tinglysing skjøte        | kr 545         |
| Pantattest kjøper        | kr 297         |
| Dokumentavgift           | kr 218 750     |

### INNHold OG BESKRIVELSE

#### Entré

Hoveddelen har et fint inngangsparti med asfaltert adkomst, støpt velkomstterrasse på ca. 14 kvm og tilliggende utebod. I tilknytning til entreen er det et kott, samt direkte adkomst til kjøkken og hall. I hallen er det god plass til garderobeløsninger, og mellom hallen og stuen er det beholdt tidstypiske skyvedører med glassfelt.

#### Stue

Det er utmerket møbleringsfrihet i en stor, åpen og luftig stue, og utsikten via de store vinduene er naturskjønn og misunnelsesverdig. Stuen har både varmepumpe og åpen peis, og det er utgang til en markterrasse på ca. 22 kvm og videre ut til hagen.

## Kjellerstue

Via trappegang kommer du til kjellerstue, hvor du har tilgang til bl.a trimrom, 2 boder, fyrrom og vaskerom i underetasjen. Det er behov for modernisering, men her ligger alt til rette for å skape familiens drømmehjem i meget attraktive omgivelser.

## Kjøkken

Kjøkkenet i hoveddelen er tradisjonelt, og ligger fint plassert i et eget rom med fin utsikt og god plass til spisebord. Innredningen har grønne, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt stålkum. Det er integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

## Soverom

Boligens hoveddel har 4 soverom i første etasje.

## Bad

Badet er helfliset og romslig, og har både badekar og en dusjnise med regnfallsdusj. Innredningen har en heldekkende dobbelservant, og på veggen er det et innfliset speil. På badet er det vegghengt toalett, og på wc-rommet, som ligger vegg-i-vegg, er det et gulvmontert toalett. Vaskerommet har plassbygde skap og opplegg for vaskemaskin. Det er hele fire soverom i hoveddelen, og to av rommene har plassbygde skap.

## Utleiedel

Utleiedelen i underetasjen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst og repos i tre. Ved inngangspartiet har utleiedelen en østvendt uteplass på ca. 13 kvm med morgensol og naturskjønn utsikt. Utleiedelen inneholder en entré, et bad/wc, et kjøkken og en stue med alkove. I entreen er det plassbygde garderobeskap, samt plass til skohyller og knaggrekker.

Kjøkkenet i utleiedelen ligger i eget rom, er enkelt utformet, og innredet med under- og overskap og en benkeplate med nedfelt kum. Det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr, og på ytterveggen er det montert en snurreventil. Badet må totalrenoveres for å oppnå dagens krav til standard. Her er det servantseksjon, toalett og dusjarmatur. Stuen er romslig og fin med god møbleringsfrihet, og det er montert en luft-til-luft varmepumpe.

## Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje, i en tilliggende carport og på en stor, asfaltert gårds plass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Teknisk

Sikringsskap med automatsikringer er montert i en av bodene, og det er montert egen strømmåler til utleiedelen i underetasjen. Boligens varmtvannsbereder fra 1986 rommer ca. 198 liter.

## Hage

Eneboligen ligger høyt og fint plassert på en skrånende tomt av meget god størrelse. Tomtens utforming byr på spennende utviklingsmuligheter – her er det nesten bare fantasien som setter grensene!

Den høye beliggenheten sikrer ikke bare gode solforhold, her er også utsikten upåklagelig. Den store hagen strekker seg over to nivåer, og er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og barkebed. Det er rikelig med boltreplass, samt god plass til trampoline, grønnsakshager og drivhus om ønskelig.

## Område

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til barneskole, barnehage, busstopp og idrettsanlegg, samt kort vei til togstasjon, matbutikker og populære turområder.

## Offentlig transport

Kollektivtilbudet består av buss eller tog. Nærmeste bussholdeplass er Solliveien, som ligger ca. 200 meter unna. Videre er det ca. 13 minutters gange til Nittedal stasjon på Rotnes som er tilknyttet Gjøvikbanen. Herfra bruker toget ca. 30 min til Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 11 min til Hakadal, 18 min til Skedsmokorset, 20 min til Strømmen, 24 min til Lillestrøm, 33 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn.

## Skole og barnehage

Eneboligen ligger rett ved Rotnes barneskole. Det er gangavstand til Nittedal ungdomsskole og kort vei til Bjertnes videregående skole. Kommunen har flere barnehager, og nærmeste er Stubben barnehage.

## Rekreasjonsområder

Området er et «tur-mekka» for den friluftinteresserte. Med store uberørte naturområder og et mylder av turveier, deriblant langrennsløyper vinterstid. Fra Sagerud, 1 km fra eiendommen, er det enkel tilgang på skiskytteranlegget, og løype mot Varingskollen og Ørfiske.

Det finnes en populær badeplass ved Høldippeldammen litt nord for Nittedal stasjon, samt ved Ørfiske. Av fritidsaktiviteter har Rotnes noe for enhver; fotballbane, lekeplass, idrettshall, svømmehall, badevann, hesteridning og golfbane.

Ved ungdomsskolen ligger Nittedals sentralidrettsanlegg med flere fotballbaner, friidrettsbane og Rotneshallen. Varingskollen Alpinsenter ligger ca. en 11 minutters kjøretur fra eneboligen. Senteret har et utmerket familietilbud med varierte bakker for alle ferdighetsnivåer, samt to serveringssteder med varmestue.

## Matbutikk

Coop Mega og Rema 1000 ligger i tilknytning til Mosenteret, ca. 1,3 km unna, og ved Nittedal stasjon ligger Bunnpris. Mosenteret har flere forretninger, bank, apotek, vinmonopol og gode servicetilbud. I samme område ligger kommunens nye kulturhus. Også Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger godt innen rekkevidde med bil eller offentlig kommunikasjon.

## Oppvarming

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i begge boenhetene. I tillegg er det panelovner i enkelte rom, samt vedfyringsmuligheter i en åpen peis i stuen i første etasje.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.



## Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhentning av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

-Ja -Det har vært tegn til fukt/mugg i dusjen i kjellerleiligheten. Utover dette er vi ikke kjent med andre feil eller skader på våtrommene. Badene er fra 2005.

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

-Ja -Husker ikke navn. Dette ble utført rundt 2005 av et foretak innleid av tidligere eier (Thomas' morfar). -kun av faglært -Arbeid utført av -Vet ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

-Ja -Dette er kun blitt gjenfortalt til oss, men det har blitt bekreftet at jobben med oppgradering av bad (rundt 2005) ble utført av fagkyndige.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Nei.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

-Ja -Det har vært det tidligere, men forrige eier har drenert ifm legging av ny asfalt. Det har ikke vært problemer i vårt eie.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Nei.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

-Ja -Det er en hybel med egen inngang nede i front, samt tilgang fra kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja -Så vidt vi forstår, så ja. Huset ble opprinnelig bygget slik.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

-Ja -Naboen skal bygge garasje og endre fasade på boligen sin, men dette har ingen innvirkning på bruken av Skråningen 7. Det var bygg og deleforbud i en periode i påvente av ny reguleringsplan for området, dog ble forbudet opphevet og reg.plan fra 2011 gjelder fortsatt. Det er uvisst om det kommer, og når det kommer, ny reg.plan for området.

21 Er det foretatt radonmåling?

-Ja -Det ble foretatt målinger og installert aggregat for utsuging av radon og hele underetasjen. Mener dette var i 2018.

21.1 Radonmåling

-År -2018 -Verdi -Usikker, finner ikke dokumentasjonen.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

## Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



## BILDEGALLERI







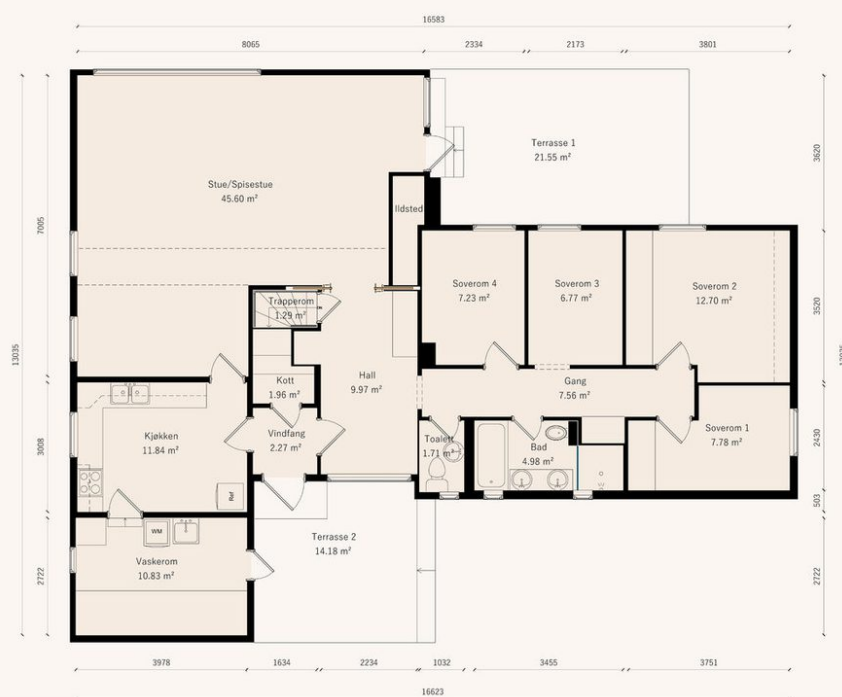












Skråningen 7

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

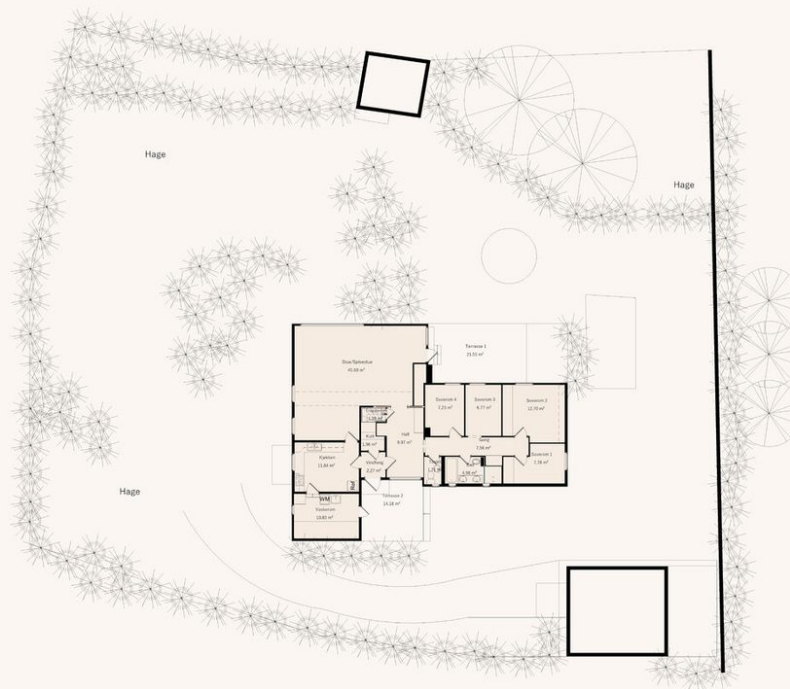




Skråningen 7

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Skråningen 7

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





## Skråningen 7

### 1.Etasje

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)     | 138.80m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)    |                      |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)  |                      |
| Terrasse-og balkongareal (TBA) | 35.73m <sup>2</sup>  |
| Ikke måleverdig areal(ALH)     | 2.70m <sup>2</sup>   |

|       |                      |
|-------|----------------------|
| BRA   | 138.80m <sup>2</sup> |
| P-rom | 138.80m <sup>2</sup> |
| S-rom |                      |



Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



## Skråningen 7

### Underetasje

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)     | 137.87m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)    |                      |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)  |                      |
| Terrasse-og balkongareal (TBA) | 12.85m <sup>2</sup>  |
| Ikke måleverdig areal(ALH)     |                      |

|       |                      |
|-------|----------------------|
| BRA   | 137.87m <sup>2</sup> |
| P-rom | 118.44m <sup>2</sup> |
| S-rom | 19.43m <sup>2</sup>  |

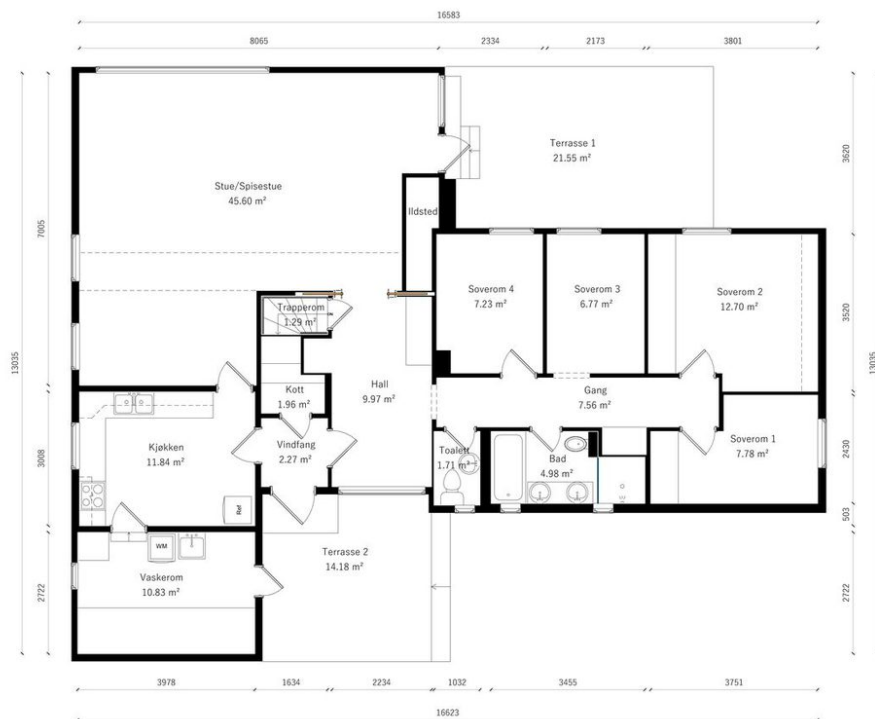


Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D





## Skråningen 7

### 1.Etasje



Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



## Skråningen 7

### Underetasje

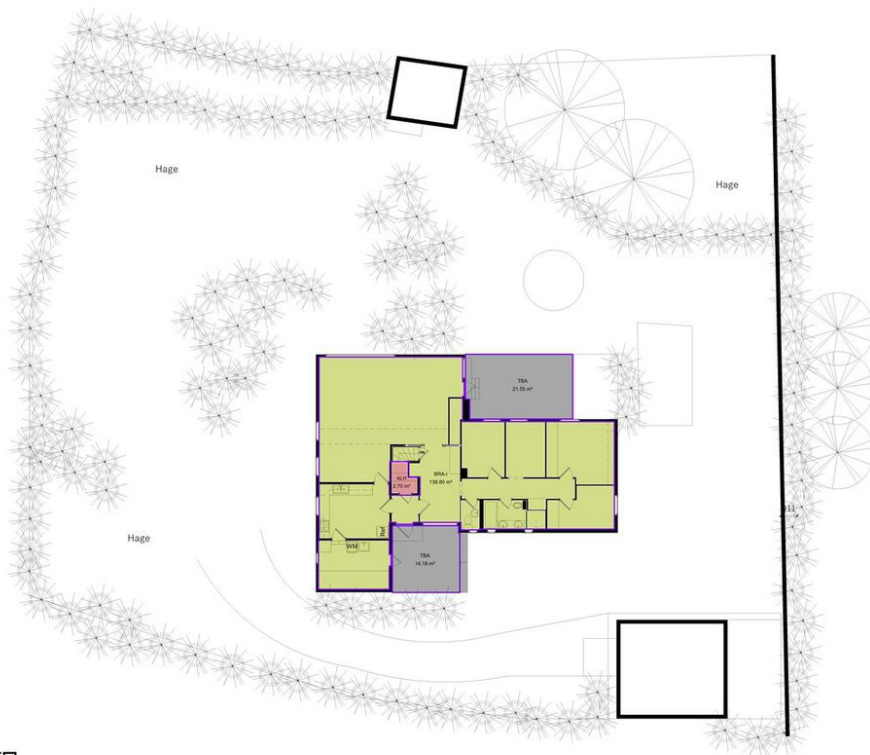


Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D





## Skråningen 7

### 1.Etasje

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)     | 138.80m <sup>2</sup> |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)    |                      |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)  |                      |
| Terrasse-og balkongareal (TBA) | 35.73m <sup>2</sup>  |
| Ikke måleverdig areal(ALH)     | 2.70m <sup>2</sup>   |

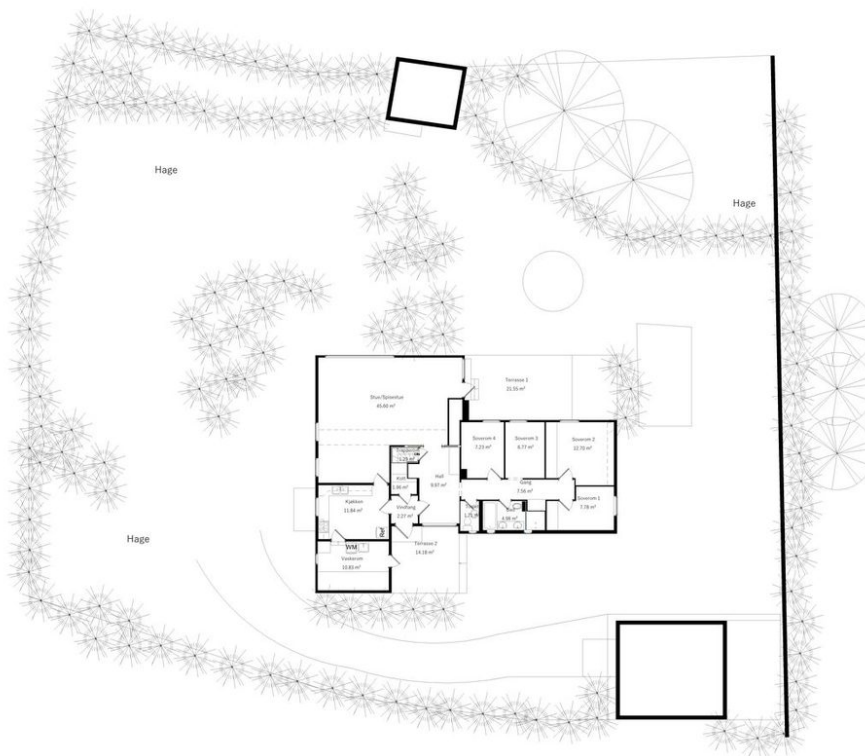
|       |                      |
|-------|----------------------|
| BRA   | 138.80m <sup>2</sup> |
| P-rom | 138.80m <sup>2</sup> |
| S-rom |                      |



Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



## Skråningen 7

### 1.Etasje



Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D















## BELIGGENHET

---

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Utheim i Nittedal. Her bor man i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til skoler og barnehager, noe som forenkler hverdagslogistikken betydelig. Både Rotnes skole (1-7 trinn) og Nittedal ungdomsskole (8-10 trinn) ligger kun fem minutters gange unna, og det er flere barnehager, som Rotnes Fus og Stubben, i gangavstand.

Området er ideelt for de som verdsetter en aktiv livsstil og nærhet til naturen. Rett utenfor døren finner man turmuligheter i skog og mark, og Nittedal er omkranset av Nordmarka, Romeriksåsen og Lillomarka. For organiserte aktiviteter tilbyr Nittedal Idrettslag et bredt spekter av idretter, inkludert fotball, friidrett og langrenn. Nittedal sentralidrettsanlegg og flere treningssentre er også lett tilgjengelige.

De daglige innkjøpene kan gjøres hos blant annet Bunnpris eller Coop Mega, og Mosenteret Nittedal Senter dekker de fleste shoppingbehov. For et utvidet kulturtilbud huser Kulturverket Flammen både Nittedal Bibliotek med meråpent-tilbud, og Rotnes Kirke. Området har gode kollektivforbindelser med buss fra Solliveien, kun tre minutter unna, og tog fra Nittedal stasjon som tar deg til Oslo S på omtrent 30 minutter.



## STANDARD

---

Informasjon om standard er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.09.2025.

Overflater innvendig:

Innvendige overflater består av malte og platekledde vegger, himlinger med malt flate og panel, samt gulv med parkett, fliser og belegg. Overflatene har normal slitasje etter alder og bruk.

Etasjeskiller er utført i betong og trebjelkelag. Det ble ikke observert vesentlige skjevheter eller unormale bevegelser.

Trapper mellom etasjene er utført i tre. Overflater og håndløpere viser normal bruksslitasje, men trappen vurderes som solid og funksjonell.

Innvendige dører er hovedsakelig formpressede finérdører fra byggeår og nyere. Enkelte dører har mindre bruksmerker, men funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

Vinduer og terrassedører er i tre med isolerglass. Enkelte vinduer har slitasje og kondens mellom glasslag, men vurderes å fungere som tiltenkt.

Kjøkken hoveddelen:

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benk. Det er avsatt plass til integrerte hvitevarer. Kjøkkenet fremstår som pent brukt, men av eldre dato.

Kjøkken sokkelleiligheten:

Kjøkkenet i sokkelleiligheten har glatte fronter og laminat benkeplate. Også her er innredningen eldre, men funksjonell.

Bad i hoveddel:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, speil, belysning, toalett og dusjløsning. Ventilasjon ved naturlig avtrekk. Overflater og tettesjikt vurderes å ha normal levetid for alder, og oppgraderinger bør påregnes over tid.

Bad i underetasje:

Dusjrom med flislagt gulv og malte vegger. Innredet med servant, dusjnisje og toalett. Rommet har enkel standard, men fungerer som tiltenkt.

Vaskerom:

Vaskerom har flislagt gulv med sluk og opplegg for vaskemaskin. Det er malte vegger og utslagsvask. Normal slitasje etter bruk.

Tekniske installasjoner:

Boligen er utstyrt med vannbåren varme og elektriske varmekabler i enkelte rom.

Det er etablert ventilasjon med naturlig avtrekk og mekanisk vifte enkelte steder.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gang.

Varmtvannsbereder er plassert i underetasje.



## BYGNINGSINFORMASJON

---

Informasjon om byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.09.2025.

Bygning: Frittliggende enebolig over to etasjeplan, underetasje/kjeller og 1. etasje, bygget i 1971. Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Det er ikke registrert synlige skader fra bakkenivå, men taket har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Det er stedvis registrert mindre skjevheter og overflateslitasje, men anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Kledningen antas å være fra byggeåret, med enkelte utskiftede partier. Overflatene viser naturlig værpåvirkning og normal aldring for en bolig av denne typen.

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre. Loftet er ikke innredet og ble inspisert fra luke. Det ble ikke observert tegn til fukt eller skader ved visuell kontroll.

Boligen har vinduer med isolerglass i trekarm, fra ulike årganger. Noen av vinduene viser tegn til slitasje og kondens, men funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

Ytterdøren er i tre med glassfelt, og terrassedørene er i tre med isolerglass. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater og beslag, men dørene fungerer som de skal.

Boligen har flere uteplasser, herunder markterrasse på terreng, platting ved inngangsparti og terrasse utenfor stue. Konstruksjonene er utført i tre og har normal slitasje etter alder og eksponering mot vær.

Grunnmuren er oppført i betong, og dreneringen antas å være fra byggeår. Det ble ikke observert synlige fuktsymptomer ved befarig, men tiltak kan påregnes på sikt ettersom dreneringens levetid er overskredet.

Garasjen er oppført i trekonstruksjon på støpt plate og tekket med betongtakstein. Det ble observert svertesopp i himling og undertak. Bygget er ikke vurdert i detalj etter NS3600-standard, men beskrives som normalt vedlikeholdt i forhold til alder.

Carport er oppført i trekonstruksjon og er ikke byggemeldt. Konstruksjonen fremstår enkel, men funksjonell.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

## BESKRIVELSE

---

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)

## INNHold

---

Eneboligen over to etasjeplan består av følgende rom:

Underetasje/kjeller: entré, stue, kjøkken, bad/wc, trimrom, fyrrom og tre boder.

1. etasje: vindfang, stue, spisetue, kjøkken, fire soverom, bad/wc, separat toalett og vaskerom.

Eiendommen har flere uteplasser:

Betongterrasse på 14 m<sup>2</sup> ved hovedinngangen.

Markterrasse på 22 m<sup>2</sup> utenfor stuen i hoveddelen.

Markterrasse/uteplass på 13 m<sup>2</sup> utenfor stuen i underetasjen/hybeldelen.

Eiendommen disponerer dobbel garasje med carport på 17 m<sup>2</sup>, flere biloppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass og et lite dukkehus/vedskjul i hagen.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Vann- og avløpsanlegget er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger som går fra eiendommen og ut til kommunalt hovedanlegg.

## PARKERING

---

Det er parkering på egen tomt med garasje, og carport.

Garasjen er oppført i trekonstruksjon på støpt plate og har plass til én bil.

Carporten er oppført i tre og gir plass til én bil, men er ikke byggemeldt.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for Rotnes (plan-ID 209).

Området er i hovedsak utbygd med eneboliger og småhusbebyggelse.

Det foreligger ingen kjente pågående reguleringsplaner eller utbyggingsprosjekter som direkte berører eiendommen.

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:



Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

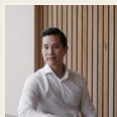
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### **Luan Bui**

Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 465 02 526

luan@boaeiendom.no

v 30.0, 12/10/2026, kl: 06:00





05.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3232/14/116/0/0

Adresse: Skråningen 7, 1482 Nittedal

| Dato siste feiing |
|-------------------|
| 12.02.2021        |

| Dato siste tilsyn |
|-------------------|
|                   |

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no).

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost [marit.pettersen@nrbr.no](mailto:marit.pettersen@nrbr.no).

### Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438



Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet  
Seksjonsleder

Marit Pettersen  
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

---

**Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)**

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

*Ved brann og ulykker, ring 110*  
Org.nr.: NO 976 634 438



# BOLIGENS SERVICEHEFTE

**Det er ingen boligmappe  
registrert på denne boligen.**

Boligmappa er serviceheftet til boligen din.  
Til huset, til leiligheten og til hytta.

Håndverkeren legger inn dokumentasjon,  
garantier og bilder. Selv laster du opp  
kvitteringer, fargekoder og andre nyttige ting.  
I tillegg finner du tilgjengelig informasjon fra  
matrikkelen og gunnbok, slik som rettigheter,  
heftelser og tidligere eiere



Post og besøk:  
Stensarmen  
3112 Tønsberg

Telfone:  
919 18 400

E-post:  
[kundeservice@boligmappa.no](mailto:kundeservice@boligmappa.no)



**BOLIGMAPPA**  
BOLIGENS SERVICEHEFTE

# BOLIGENS SERVICEHEFTE

**Det er ingen boligmappe  
registrert på denne boligen.**

Boligmappa er serviceheftet til boligen din.  
Til huset, til leiligheten og til hytta.

Håndverkeren legger inn dokumentasjon,  
garantier og bilder. Selv laster du opp  
kvitteringer, fargekoder og andre nyttige ting.  
I tillegg finner du tilgjengelig informasjon fra  
matrikkelen og gunnbok, slik som rettigheter,  
heftelser og tidligere eiere



Post og besøk:  
Stensarmen  
3112 Tønsberg

Telfone:  
919 18 400

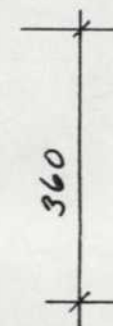
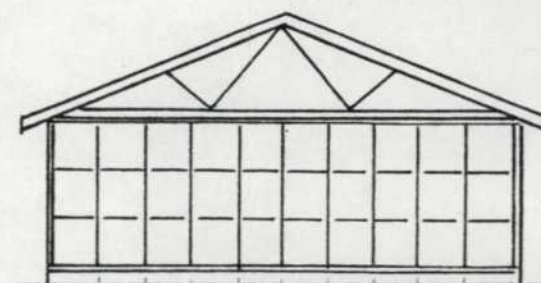
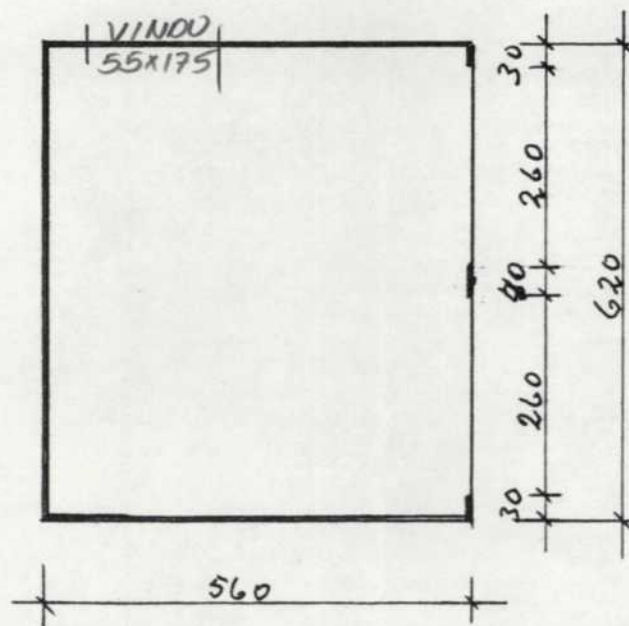
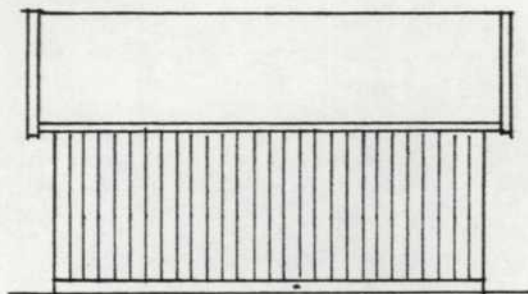
E-post:  
[kundeservice@boligmappa.no](mailto:kundeservice@boligmappa.no)



**BOLIGMAPPA**  
BOLIGENS SERVICEHEFTE



DENNE TEGNING MÅ IKKE BRUKES SOM GRUNNMURSTEGNING.  
Be om egen grunnmurstegning.



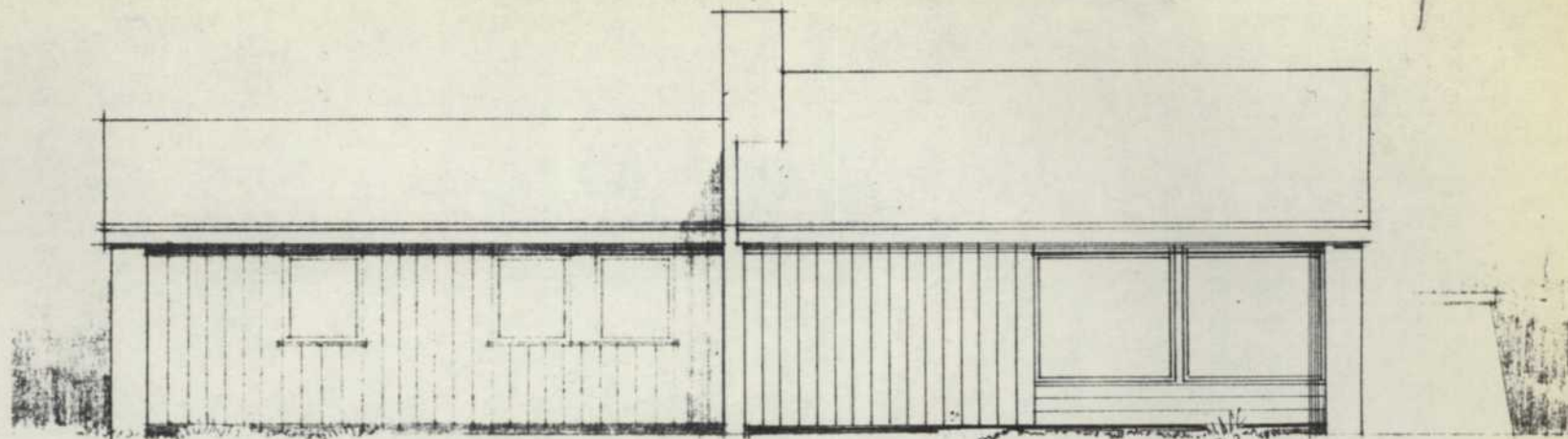
15 CM HØY SOKKEL

VENTILASJON:

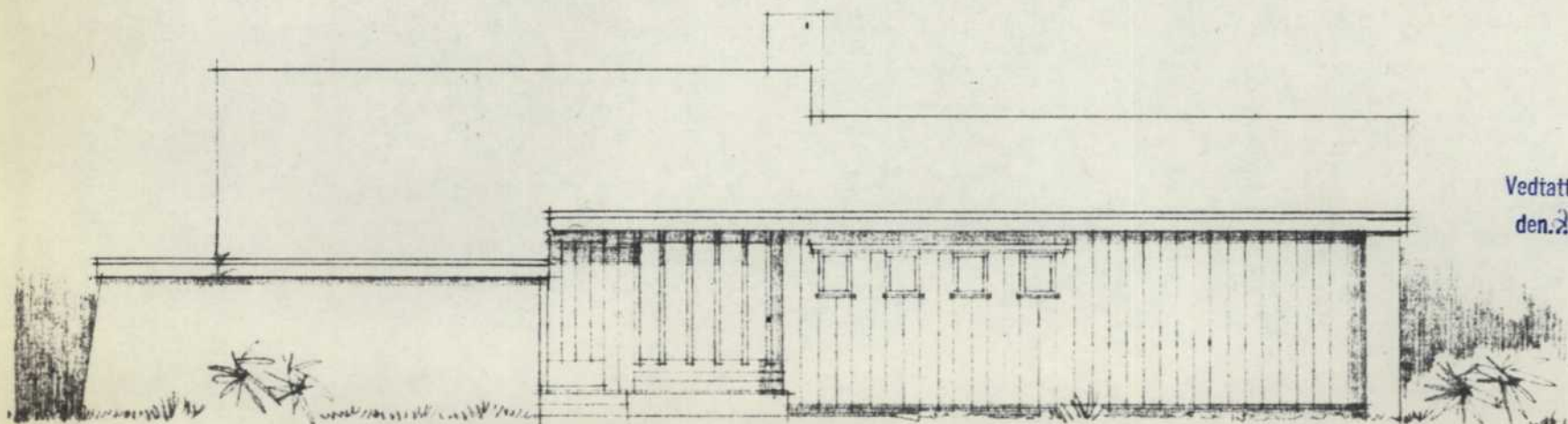
4 CM UNDER PORTER OG 4 CM VED TAKUTSPRING.

TYPE R. 560 x 620

NERE IGLAND TREINDUSTRI. GRIMSTAD.



SYD

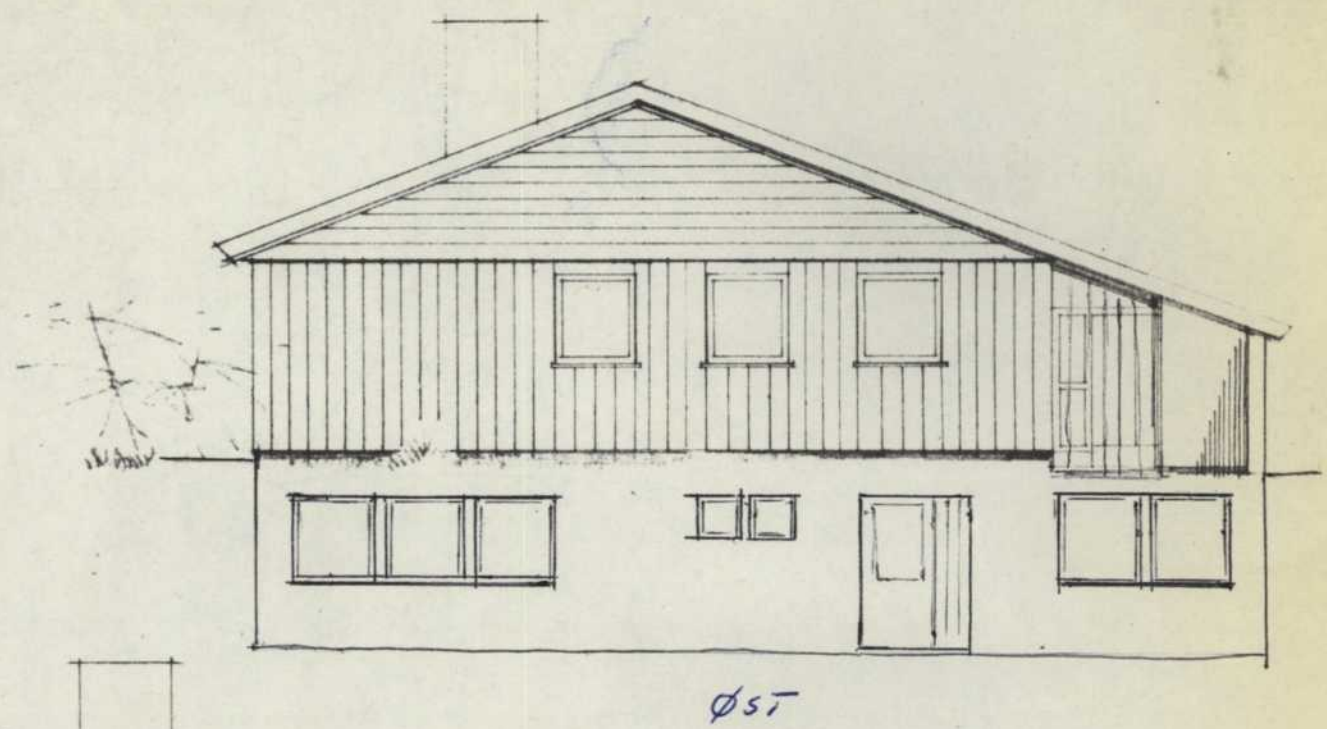


NORD

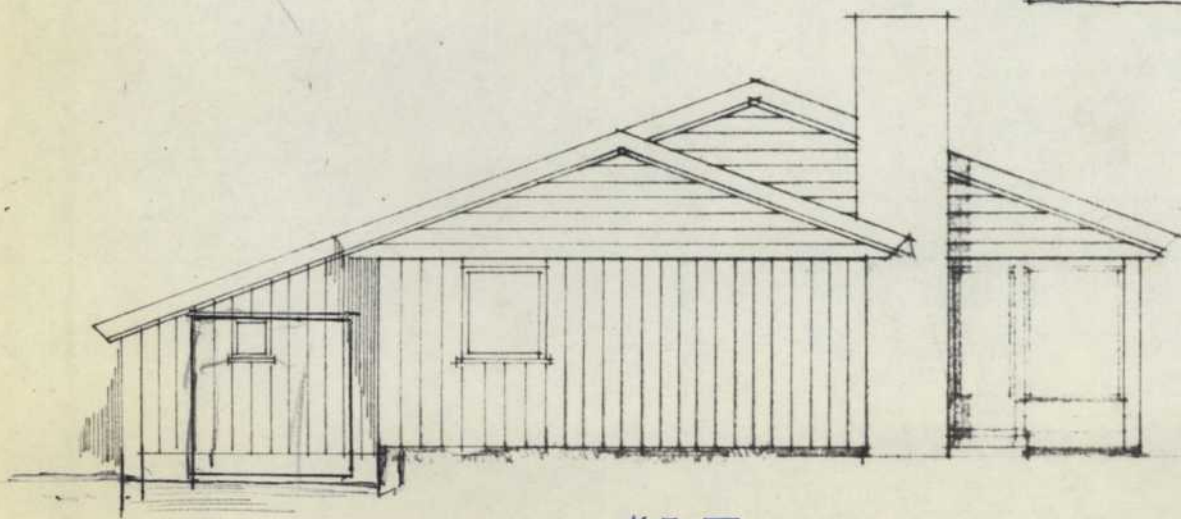
Vedtatt av Nittedal bygningsvesen  
den. 27.8.69 Ref. sak. 96/69

TYPE NR 144 S  
FASADER M. 1:100





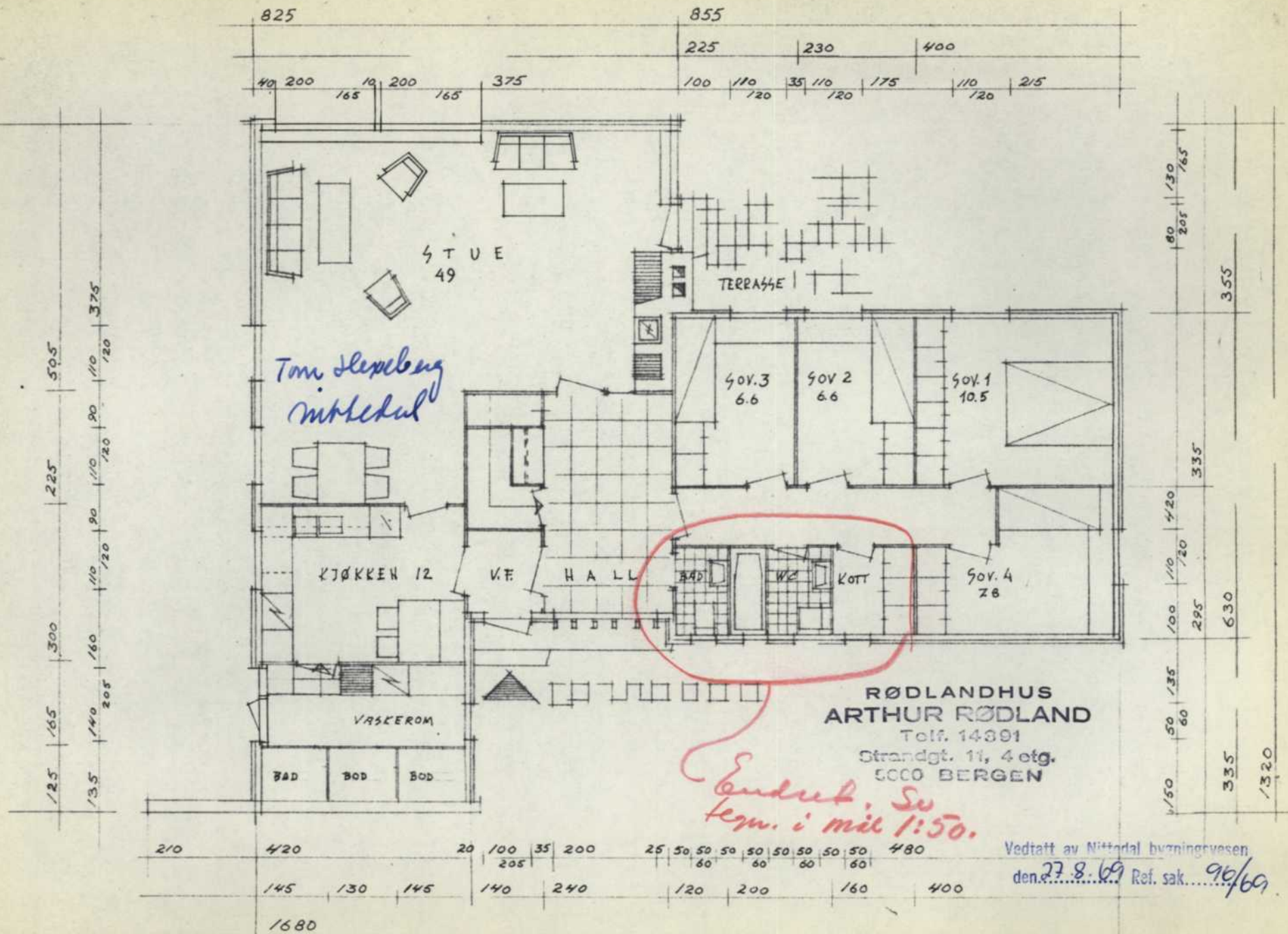
ØST



VEST

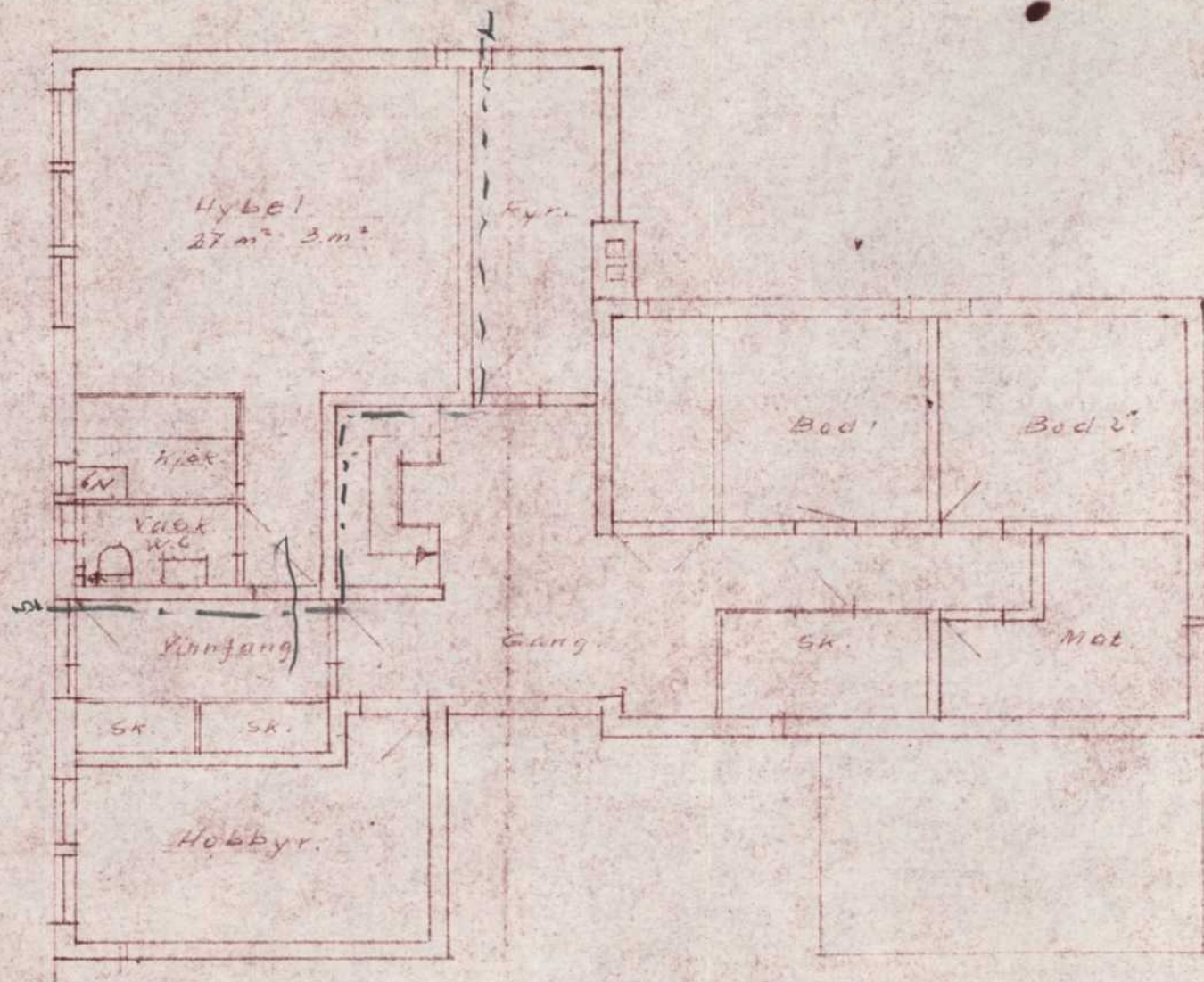
Vedtatt av Nittedal bygningsvesen  
den 27.8.69 Ref. sak. 96/69.

TYPE NR 144 S  
FASADER · M · 1:100



INEBOLIG TYPE 144 S  
M. 1.100



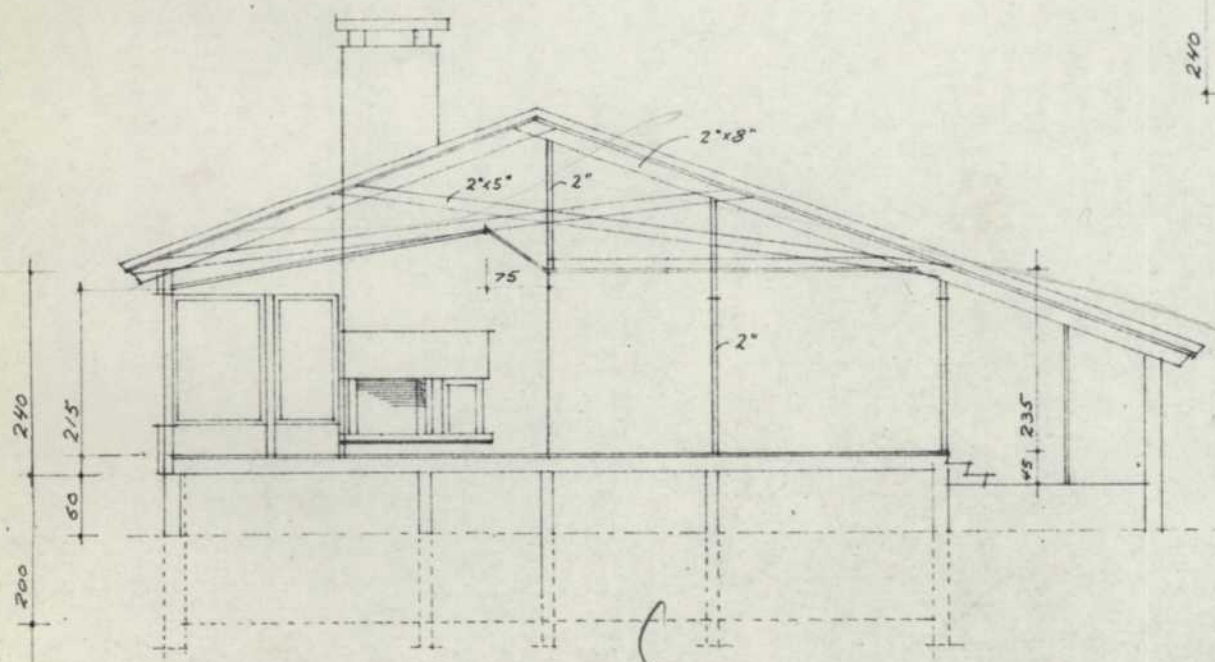


Vedtatt av Nittedal bygningsvesen  
den 27.8.69 Ref. sak. 96/69

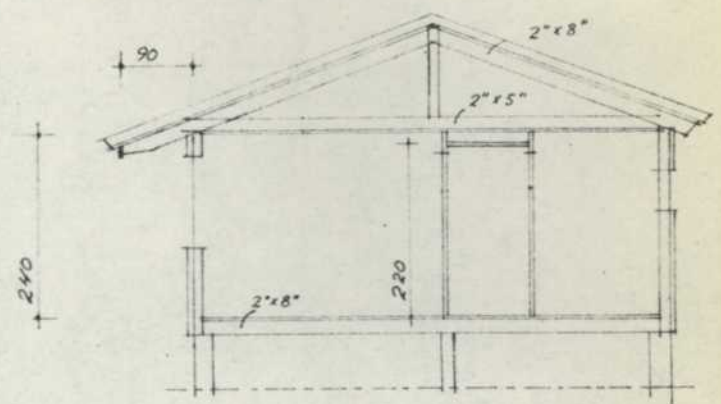
Kjellerplan  
M = 1:100



Gjøre telet med Hæveberg 24/10-69 skal  
 ramkønden i underetagen være ca. 2,50 m. - 2,40 m.  
 FOR BYGNINGSSJEFEN  
 Skantz



SNITT BØDER, VASKEROM, KJØKKEN  
OG STUE



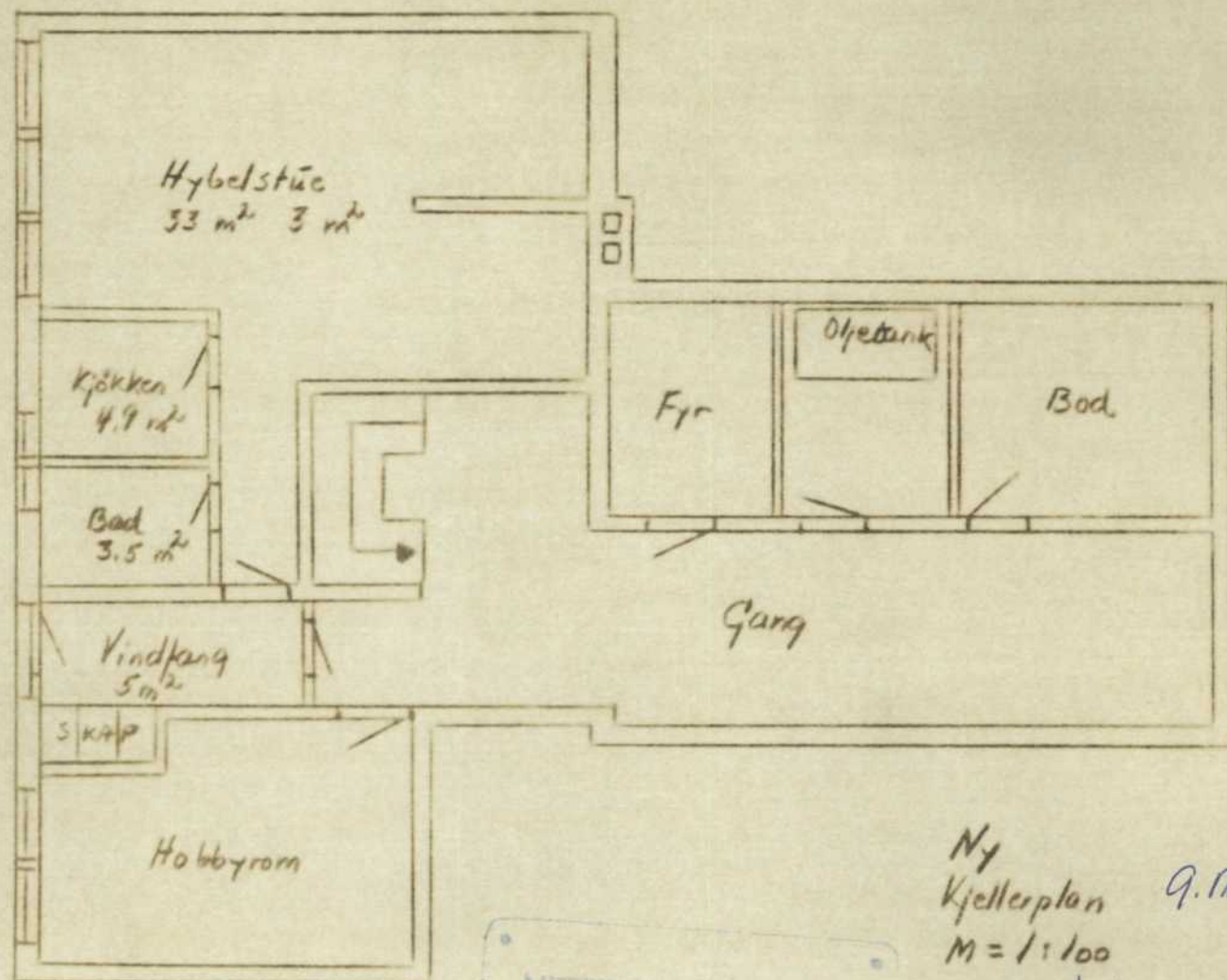
SNITT SOVEROMSFØY

Kfr. medlyt situasjonsplan

Tom H. Hæveberg  
 G.m. 14 brm. 116, Villedel

TYPE NR 1445  
 SNITT M. 1:100

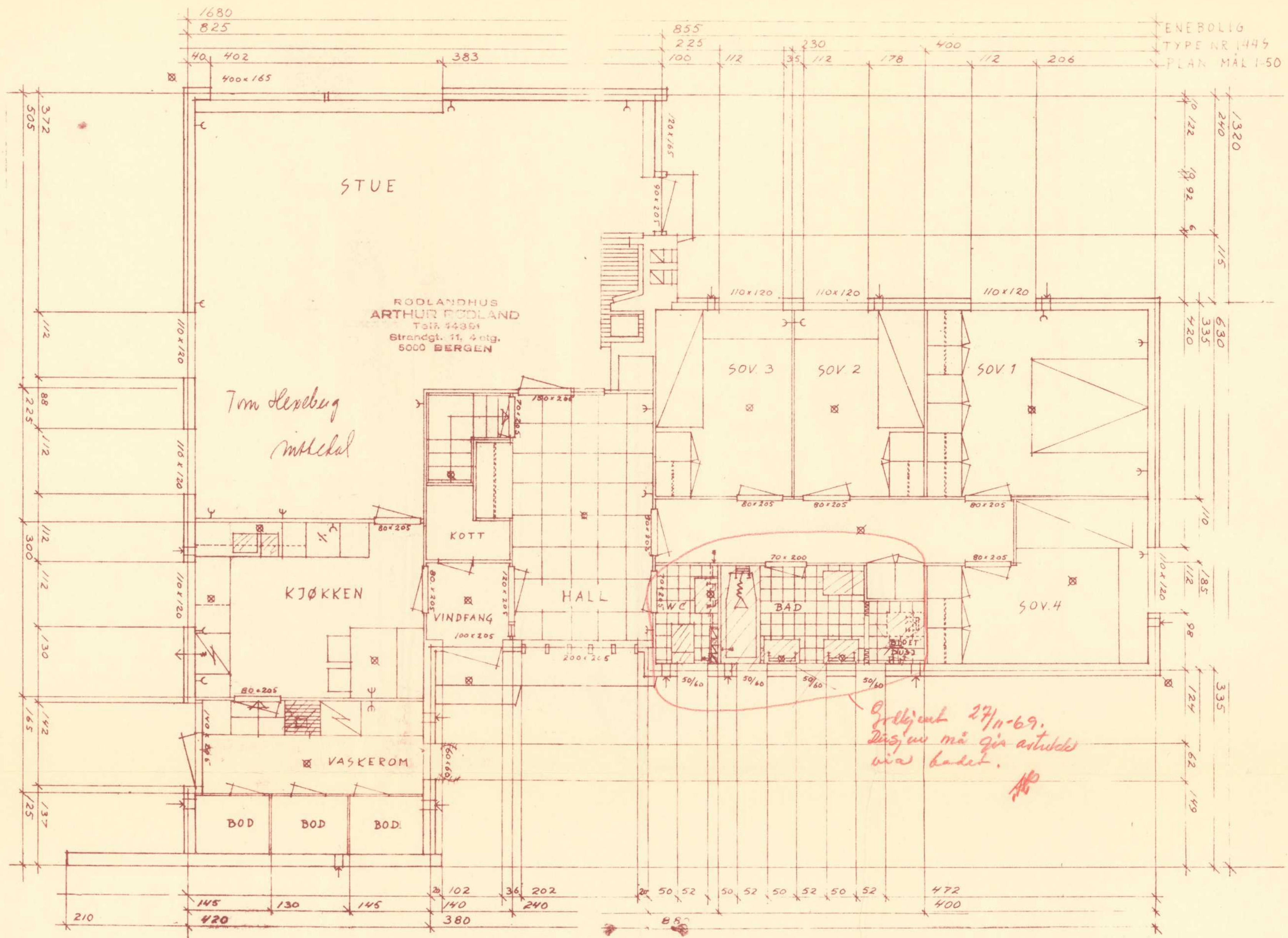




NITTEDAL KOMMUNE  
for Bygningsseksjonen  
K. Hauge

Ny  
Kjellerplan g.nr. K b.nr. 116.  
M = 1:100  
Tom-Helmer Hexeberg  
Skråningen 7,  
1482 Nittedal.





RODLANDHUS  
ARTHUR RODLAND  
Telf. 44391  
Strandgt. 11, 4 etg.  
5000 BERGEN

Tom Høyeberg  
maler

Gjeldent 27/11-69.  
Disjon må gir artikkel  
via banket.  
AB





# Nittedal kommune

**Adresse:** Postboks 63, 1483 Hagan

**Telefon:** 67 05 90 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3232                        | <b>Gårdsnr.</b> | 14 | <b>Bruksnr.</b> | 116 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Skråningen 7, 1482 NITTEDAL |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Takst</b>            | 7 052 000,00 kr       |
| <b>Skatt</b>            | 4 906,00 kr           |
| <b>Bunnfradrag</b>      | 2 600 000,00 kr       |
| <b>Antall boenheter</b> | 2                     |
| <b>Dato vedtatt</b>     | 01.01.2025            |
| <b>Eiendomsstype</b>    | Formuesgrunnlag Bolig |
| <b>Promillesats</b>     | 2.1 ‰                 |
| <b>Fritak</b>           | Ingen                 |

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Nittedal kommune

**Adresse:** Postboks 63, 1483 Hagan

**Telefon:** 67 05 90 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3232                        | <b>Gårdsnr.</b> | 14 | <b>Bruksnr.</b> | 116 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Skråningen 7, 1482 NITTEDAL |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype      | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|---------------------|--------------|
| 67079317  | 2128  | 31.12.2024 | Årsavlesning - målt | 195          |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**FERDIGATTEST**

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Tom H. Hexeberg  
Skråningen

1482 NITTEDAL

Journalnr.

72/69.

Dato, avsluttende synsforr.

5.12.70

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Arbeidssted    | Skråningen, g.nr. 14, b.nr. 116', Nittedal |
| Arbeidets art  | Nybygg                                     |
| Bygningens art | Enebolig med hybelleilighet i underetg.    |
| Byggherre      | Herr Tom=Helmer Hexeberg, Nittedal         |
| Byggemelder    | d.s.                                       |
| Ansvarshavende | Byggmester Leif Olsen, 1484 Åneby.         |

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

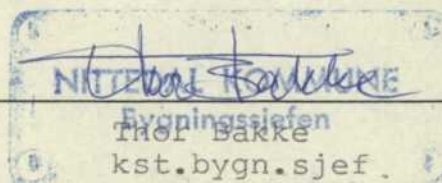
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Nittedal

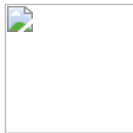
8.12.1970

den



K. Hauge

K. Hauge  
bygn.kontr.



# Nittedal kommune

Adresse Rådhuset, 1482  
Telefon

Utskriftsdato: 29.08.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

|         |                        |                         |
|---------|------------------------|-------------------------|
| EM §6-7 | Restanser og legalpant | Kilde: Nittedal kommune |
|---------|------------------------|-------------------------|

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3232 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 116  
Adresse: Skråningen 7, 1482 NITTEDAL  
Referanse: 1-25-0084

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

| Type               | Beløp | Forfall    |
|--------------------|-------|------------|
| Kommunale avgifter | 15540 | 01.10.2025 |
| Eiendomsskatt      | 1635  | 01.10.2025 |

### Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

| Type               | Grunnlag | Rente/kostnader | Total |
|--------------------|----------|-----------------|-------|
| Kommunale avgifter | 14606    |                 | 14606 |
| Eiendomsskatt      | 1635     |                 | 1635  |

| Kommentar                                              |
|--------------------------------------------------------|
| Totalt utestående hos Kreditor per i dag er kr 19 085. |

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





Nittedal kommune

## Grunnkart

Eiendom: 14/116  
Adresse: Skråningen 7  
Dato: 28.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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.

## Eiendomskart for eiendom 3232 - 14/116//



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

|                               |                                                  |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |           |                         |                       |                                |      |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            |           | 1 572,70 m <sup>2</sup> |                       | Arealmerknad                   |      |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            |           | Koordinatsystem         |                       | EUREF89 UTM Sone 32            | Nord | 6658805,05 | Øst              | 604315,84 |
| Grensepunkter        |            |           |                         |                       |                                |      |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh.              | Nedsatt i             | Grensepunkttype                |      |            | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6658816,71 | 604293,41 | 20 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83)              |      |            | 25,00            |           |
| 2                    | 6658814,14 | 604292,96 | 20 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83)              |      |            | 2,61             |           |
| 3                    | 6658806,12 | 604292,63 | 20 cm                   | Jord (JO)             | Annet grensemerke (66)         |      |            | 8,03             |           |
| 4                    | 6658799,3  | 604312,62 | 13 cm                   | Jord (JO)             | Annet grensemerke (66)         |      |            | 21,12            |           |
| 5                    | 6658790,47 | 604334,29 | 13 cm                   | Jord (JO)             | Annet grensemerke (66)         |      |            | 23,40            |           |
| 6                    | 6658818,25 | 604338,38 | 13 cm                   | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 28,08            |           |
| 7                    | 6658826,75 | 604339,66 | 13 cm                   | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90)                 |      |            | 8,60             |           |
| 8                    | 6658841,33 | 604297,78 | 13 cm                   | Jord (JO)             | Rør (54)                       |      |            | 44,35            |           |

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      | KARLSBORG  | Beregnet areal          | 1572.7       |
| Etablert dato  | 09.10.1916 | Historisk oppgitt areal | 1574         |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skylt          | 0.01       | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                        | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte             |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                          | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 14/116                            |
| Omnummerering<br>Omnummerering                          | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 14/116                            |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing                            | 14.05.1973               |                             |                           | 0233-14/1012 (-83), 14/116 (83)   |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 07.10.1969               |                             |                           | 0233-14/1013 (323), 14/116 (-323) |
| Skylddeling<br>Skylddeling                              | 09.10.1916               |                             |                           | 14/24 (-1574), 14/116 (1574)      |
| Planlagt fradeling<br>Planlagt fradeling                | 09.10.1916               |                             |                           | 14/116 (-83)                      |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6658805.05 | 604315.84 | 0 | Ja     | 1572.7     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                      | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                | Status<br>Kategori |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| HEXEBERG THOMAS<br>F050290***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Skråningen 7<br>1482 1482 NITTEDAL | Bosatt (B)         |
| HEXEBERG ERIKA<br>F210993*****  | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Skråningen 7<br>1482 1482 NITTEDAL | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Skråningen 7

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                   |
|------------|-------------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 1482 NITTEDAL     | Kirkesogn | 02061101 Nittedal |
| Grunnkrets | 313 Rotneshagen   | Tettsted  | 635 Rotnes        |
| Valgkrets  | 2 Nordre Nittedal |           |                   |



## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 20903562   |     | Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)  | Tatt i bruk (TB) | 15.01.1971 |
| 2  | 151131492  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 29.12.1981 |

### 1: Bygning 20903562: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.01.1971

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 286 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 286 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 2   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 05.05.1969 | 01.03.2001 |
| Igangsettingstillatelse | 05.05.1969 | 01.03.2001 |
| Tatt i bruk             | 15.01.1971 | 01.03.2001 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Skråningen 7 | H0101    | 14/116  | 238 | 5   | 1   | 1  | Kjøkken        |
| Bolig | Skråningen 7 | U0101    | 14/116  | 43  | 1   | 1   | 1  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 143       | 0         | 143     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 1           | 143       | 0         | 143     | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygning 151131492: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 29.12.1981

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 33  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 33  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 29.12.1980 | 18.07.2005 |
| Igangsettingstillatelse | 03.05.1981 | 18.07.2005 |
| Tatt i bruk             | 29.12.1981 | 18.07.2005 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 14/116  | -   | -   | -   | -  | -              |

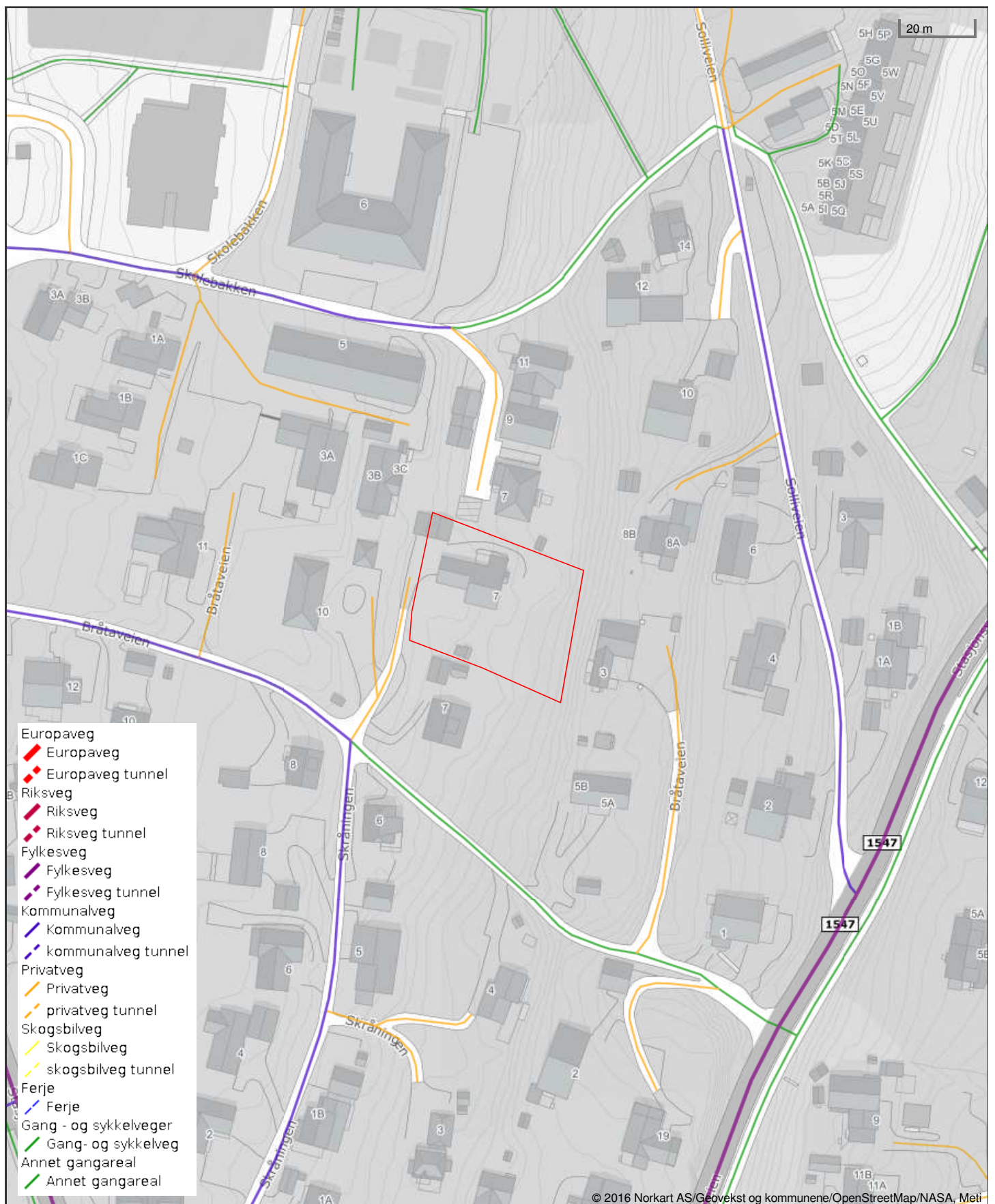
### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 33        | 33      | 0         | 0         | 0       |





# Vegstatuskart for eiendom 3232 - 14/116//



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.

**NITTEDAL KOMMUNE**

Sektor for miljø og samfunnsutvikling

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Tlf.: 67 05 90 00

E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

**Kommunale gebyr for 2025 (etter 1 juli og redusert mva for vann og avløp)**

|          |              |       |     |       |  |       |  |
|----------|--------------|-------|-----|-------|--|-------|--|
| Gnr.:    | 14           | Bnr.: | 116 | Fnr.: |  | Snr.: |  |
| Adresse: | Skråningen 7 |       |     |       |  |       |  |
| Merknad: |              |       |     |       |  |       |  |

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

**Kommunale gebyr**

1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.

2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.

Månedsfaktura har forfall den 1. i hver måned

**Eiendomsskatt**

1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.

2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.

3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker det på kommunale gebyrer.

| Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift    |          |
|---------------------------------------------|----------|
| <b>Faste gebyr:</b>                         |          |
| Feie/tilsynsgebyr                           | Kr 1 028 |
| Renovasjon 240 liter restavfall/plast       | Kr 8 623 |
| Målerleie                                   | Kr 225   |
| Abonnementsgebyr vann                       | Kr 4 669 |
| Abonnementsgebyr avløp                      | Kr 5 745 |
| <b>Variable gebyr (målt over vannmåler)</b> |          |
| Forbruksgebyr vann per m <sup>3</sup>       | Kr 29,29 |
| Forbruksgebyr avløp per m <sup>3</sup>      | Kr 36,50 |

**Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.****Normalt forbruk er cirka 50 m<sup>3</sup> per person per år**

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

**FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





Nittedal kommune

## Ledningskart

Eiendom: 14/116  
Adresse: Skråningen 7  
Dato: 28.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

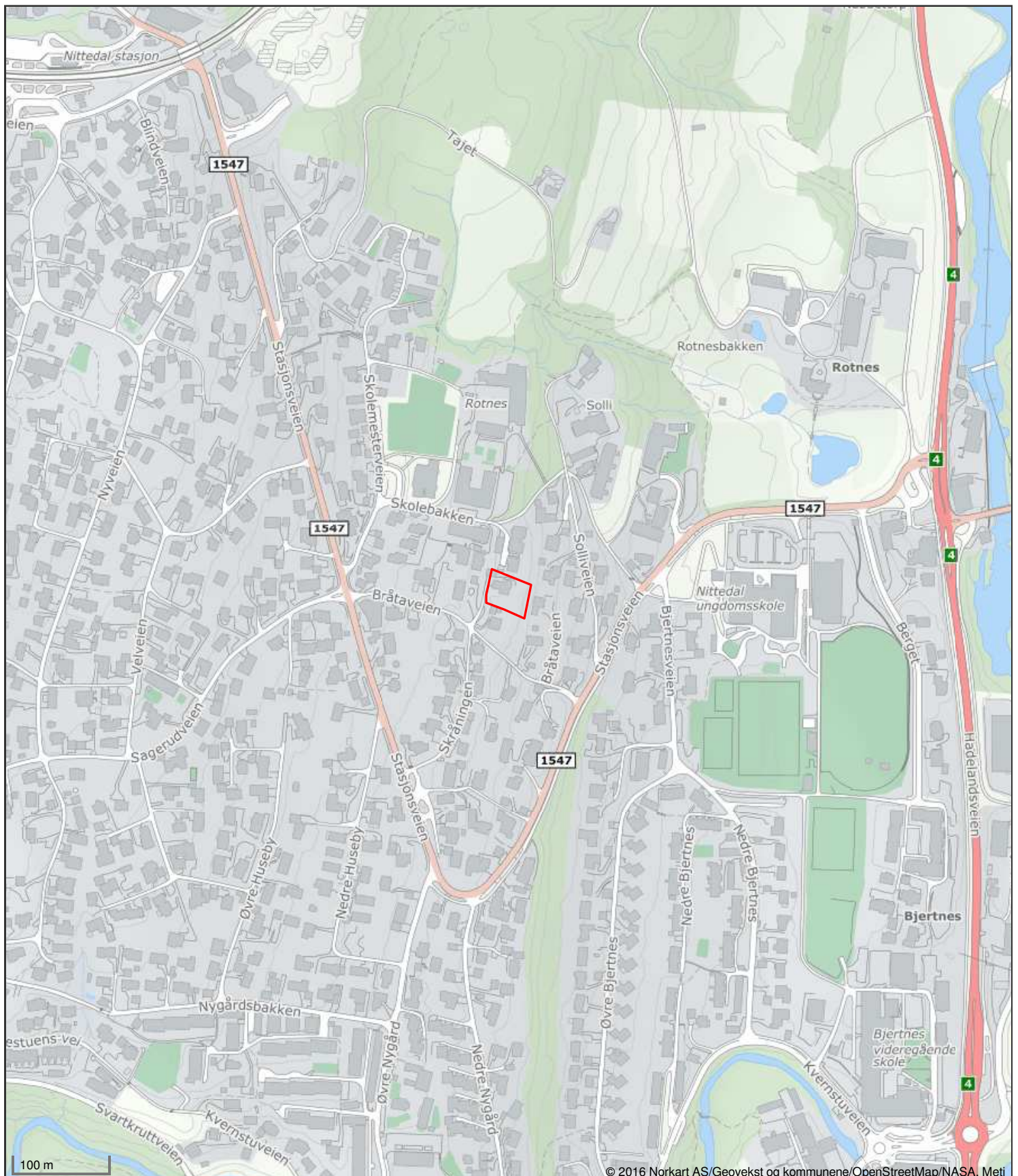
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



## Oversiktskart for eiendom 3232 - 14/116//







**NITTEDALKOMMUNE**  
*der storby møter marka*

## Kommuneplanens arealdel 2024-2035

### Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nittedal kommunestyre 13.05.2024, sak 36/24. Resterende del med Brannfjell er vedtatt av Nittedal kommunestyret 16.12.2024, sak 116/24. Planen er ikke stadfestet etter markaloven.

Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak.

## Innhold

|       |                                                                  |           |
|-------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.    | Generelle bestemmelser .....                                     | 4         |
| 1.1.  | Innledning.....                                                  | 4         |
| 1.2.  | Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner .....                 | 4         |
| 1.3.  | Krav om utarbeidelse av reguleringsplan .....                    | 4         |
| 1.4.  | Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan .....         | 4         |
| 1.5.  | Bestemmelser til boligformål ved unntak fra plankrav .....       | 5         |
| 1.6.  | Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjøl – Åneby sør ..... | 6         |
| 1.7.  | Utbyggingsavtaler og områdemodell.....                           | 6         |
| 1.8.  | Holdningsklasser for avkjørsler .....                            | 6         |
| 1.9.  | Byggegrenser .....                                               | 6         |
| 1.10. | Krav til teknisk infrastruktur .....                             | 10        |
| 1.11. | Miljøkrav.....                                                   | 10        |
| 1.12. | Forurensning.....                                                | 11        |
| 1.13. | Masseforvaltning.....                                            | 14        |
| 1.14. | Naturverdier .....                                               | 14        |
| 1.15. | Stråling .....                                                   | 16        |
| 1.16. | Tilgjengelighet.....                                             | 17        |
| 1.17. | Estetikk og landskap .....                                       | 17        |
| 1.18. | Jord- og skogbruk .....                                          | 18        |
| 1.19. | Kulturminner og kulturverdier .....                              | 18        |
| 1.20. | Samfunnssikkerhet .....                                          | 19        |
| 1.21. | Hensynssoner.....                                                | 22        |
| 1.22. | Rekkefølgebestemmelser .....                                     | 27        |
| 2.    | Arealer for bebyggelse og anlegg .....                           | 29        |
| 2.1.  | Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg .....                    | 29        |
| 2.2.  | Boligbebyggelse .....                                            | 32        |
| 2.3.  | Kombinert formål bebyggelse og anlegg.....                       | 34        |
| 2.4.  | Sentrumsformål .....                                             | 35        |
| 2.5.  | <b>Områder for offentlig eller privat tjenesteyting.....</b>     | <b>37</b> |
| 2.6.  | Idrettsformål.....                                               | 38        |
| 2.7.  | Områder avsatt til næringsvirksomhet .....                       | 39        |



|      |                                                                                                |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.   | Samferdsel .....                                                                               | 40 |
| 3.1. | Fellesbestemmelser .....                                                                       | 40 |
| 3.2. | Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum .....                                 | 40 |
| 3.3. | Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum.....                                             | 40 |
| 4.   | Grønnstruktur .....                                                                            | 41 |
| 4.1. | Generelt .....                                                                                 | 41 |
| 4.2. | Områder med grønnstruktur .....                                                                | 41 |
| 5.   | Bruk og vern av sjø og vassdrag.....                                                           | 43 |
| 5.1. | Områder BV i Nittedal sentrum.....                                                             | 43 |
| 5.2. | Sjø- og vassdrag- krisevannkilde Bergstjern.....                                               | 43 |
| 6.   | LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) .....                                               | 44 |
| 6.1. | Tiltak i LNF-områder .....                                                                     | 44 |
| 6.2. | LNF-områder for spredt boligbebyggelse.....                                                    | 44 |
| 6.3. | LNF-områder med spredt næringsbebyggelse.....                                                  | 47 |
| 7.   | Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570_1-12 | 48 |
|      | Arealkategorier.....                                                                           | 52 |

# 1. Generelle bestemmelser

## 1.1. Innledning

*pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1*

Kommuneplan er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanen gjelder for alle områder i kommunen. Planen vil ikke ha konsekvenser for eksisterende lovlig arealbruk.

## 1.2. Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Der kommuneplan ikke samsvarer med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, gjelder vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan foran, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

Kommuneplanens bestemmelser §1.6-1.22 supplerer der reguleringsplan er tyst.

Der gjeldende reguleringsplaner er berørt av hensynssone for fare H310 og H320 og gjeldende reguleringsplan ikke avklarer fare i henhold til nyere krav gitt i bestemmelsene §1.21, gjelder hensynssonen med bestemmelser gitt i §1.21.

For områder med reguleringsplan som er vedtatt før 2019, og som ikke innehar bestemmelser om følgende forhold (se nedenstående liste), gjelder bestemmelse §1.5 fullt ut for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger). Ved motstrid vil regulerings- og bebyggelsesplanen gå foran.

- Minimum tomteareal ved fradeling
- Maksimal tillatt utnytting og høyder
- Parkering
- Uteoppholdsareal MUA.

## 1.3. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

*pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1*

For alle områder angitt som utbyggingsformål etter pbl 11-7 nr. 1, 2, 3, 4 og 6, kreves det at området inngår i reguleringsplan før det kan tillates fradeling til slike formål, bruk eller tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl § 20-1). Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor formålet med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen kan kreve at tilgrensende arealer og offentlig infrastruktur skal inngå i reguleringsplan der dette er nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helhet og løsninger.

Der kommuneplanen viser et annet arealformål enn tidligere vedtatte bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner, må det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak tråd med nyere kommuneplanformål. Med tiltak menes tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

## 1.4. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

*pbl § 11-10, nr.1*



For områder uten reguleringsplan avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg med underformål bolig, gis det unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for følgende tiltak:

- Påbygg, tilbygg, garasje og uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA eller bruksendring av rom i godkjent boligbebyggelse, samt bruksendring av bebyggelse til boligformål. Det tillates ikke oppføring av eller omdisponering av påbygg/tilbygg til nye boenheter.
- Fasadeendringer
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg til den enkelte eiendom
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Kommunen kan gi unntak for mindre tiltak.
- Fradeling skal skje i tråd med bestemmelsen i punkt 1.5.
- Det kan kun oppføres ett frittliggende småhus (kun enebolig) uten sekundærleilighet pr. tomt.

For alle unntak fra plankrav, gjelder rammene i bestemmelsene i pkt.1.5 fullt ut, inntil reguleringsplan foreligger. Kommuneplanens øvrige generelle bestemmelser kap. 1, gjelder. Unntak fra plankrav gjelder ikke innenfor hensynssoner for fare, hensynssone ras- og skredfare H310 og flomfare H320, se bestemmelsene til hensynssone kap. 1.21.

## 1.5. Bestemmelser til boligformål ved unntak fra plankrav

Bestemmelser i dette kapitlet gjelder for unntak fra plankrav pkt. 1.3 og for pkt. 1.4.

Minimum tomteareal ved fradeling og oppføring av ny boligbebyggelse:  
Tomteareal for enebolig skal minimum være 700 kvm netto tomt.

Maksimal tillatt utnyttning:  
Maksimal tillatt utnyttning er BYA= 20% av netto tomt.

Maksimal tillatte høyder:  
Maksimal tillatte høyder er inntil 6,5 meter for gesims og inntil 8 meter for møne.  
Aller høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Parkering:  
Det skal avsettes parkeringsplass for 2 biler pr. boenhet i garasje/carport eller på terreng. For eventuell sekundærleilighet til enebolig skal det avsettes 1 parkeringsplass. En parkeringsplass beregnes til 18 kvm, eksklusivt manøvreringsareal. Det skal være mulig å snu bilen på egen tomt med min 6 m svingradius. Biloppstillingsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje.

Uteoppholdsareal MUA:

- Krav til minste uteoppholdsareal er 200 kvm pr boenhet for eneboliger
- For eksisterende tomannsboliger er krav til minste uteoppholdsareal 150 kvm pr. boenhet for tomannsboliger.
- For eksisterende sekundærleilighet i enebolig skal det legges til 25 kvm MUA.
- Minste uteoppholdsareal skal ivaretas i egen hage og ha direkte tilknytning til bolighuset med en naturlig tilkomst.
- Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.

- Kjøreareal og areal til parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal. Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.
- Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet.

Kommuneplanens øvrige bestemmelser i kap.1.6-1.22 supplerer eldre reguleringsplanbestemmelser der disse er tyst.

## 1.6. Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjøl – Åneby sør

Kommunedelplan for rv.4 Kjøl-Åneby sør med bestemmelser, som ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartement 30.01.2015, gjelder foran kommuneplanen ved motstrid. Kommunedelplanens avgrensning er vist som bestemmelseslinje #1 på kommuneplankart for Nittedal kommune.

## 1.7. Utbyggingsavtaler og områdemodell

Utgangspunkt er at utbygger skal opparbeide og bekoste nødvendig teknisk, blå og grønn infrastruktur som reguleringsplan utløser, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i reguleringsplan. Det kan inngås utbyggingsavtale om kvalitet, utforming, gjennomføring, finansiering, løsning for universell utforming, energi- og miljøvennlige løsninger for teknisk og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og om overdragelse av grunn og kommunal overtakelse av offentlige anlegg for blå og grønn infrastruktur. Det kan inngås utbyggingsavtale for tilpasning til brukergrupper, boligtyper/størrelser, kvalitet, fremdrift, organisatoriske forhold, eierskap og drift og vedlikehold for boliger. Oppgradering og utbygging av nødvendig infrastruktur for etablering kan løses med bruk av områdemodell eller tilsvarende.

## 1.8. Holdningsklasser for avkjørsler

*pbl § 11-10 nr.4 og pbl § 11-11 nr.1 og nr.2*

Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder.

Holdningsklasser er vist på temakart til kommuneplan.

Tekniske krav til utforming av avkjørsel må kunne oppfylles for at tillatelse kan gis, uavhengig av klasse.

Det tillates kun 1 avkjørsel pr tomt.

## 1.9. Byggegrenser

*pbl § 11-9, nr.5, vegloven § 29 og Jernbaneloven §10,*

### 1.9.1. Byggegrenser mot veg



Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, kommunedelplan eller kommuneplanens plankart, gjelder veilovens byggegrensebestemmelser jf. Vegloven § 29.

### 1.9.2.Byggegrenser til fv. og rv. i Nittedal sentrum

Fremtidig byggegrense mot ny rv. 4 vist som V1 på plankartet (sløyfa i sentrum). Byggegrensen er avklart i kommunedelplan for Nittedal sentrum vedtatt i 2013: Byggegrense mot V1 er 30 m mot vest, og 50 m mot øst.

### 1.9.3.Nettstasjoner

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

### 1.9.4.Jernbane

Der er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgravning eller oppfylling m.m. innenfor 30 m regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også der det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Ved bruk av høyderedskap nær kjøreledning/høyspent, gjelder brannvesenets avstandskrav på min 35 meter sikkerhetssone fra oppstillingsplass til kjøreledning/høyspent.

### 1.9.5.Offentlig vann- og avløps- og overvann-ledning

*pbl 11-9, nr. 5*

Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, tillates ikke bygge- og anleggstiltak inklusive støttemurer, nærmere offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

### 1.9.6.Byggegrenser mot vassdrag og raviner

*pbl 11-9, nr. 5*

Byggegrensene er vist på arealplankart med kode 1113. Avstander mot vassdrag måles horisontalt fra begge sider av vassdragets strandlinje ved normal vannføring

a. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva på Rotnes og Ørfiskebekken**  
Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Rotnes og Ørfiskebekken på Rotnes. Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak er:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten
- mindre tiltak i LNF-områder i tilknytning til stedbunden næring, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

*Retningslinje:*

*Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkelt vis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

*Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.*

**b. Vassdrag i vannforvaltningsklasse 1- byggegrense mot Nitelva langs Li og Løvstad og langs del av Ørfiskebekken**

Byggegrense er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak er:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- etablering og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

*Retningslinje:*

*Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

**c. Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til del av Nitelva og mindre sidevassdrag**

Dette er vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.

Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak gis for

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.

*Retningslinje:*

*Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

d. **Vassdrag i vannforvaltningsklasse 2 - byggegrenser til mindre sidevassdrag**

Gjelder sidevassdrag til Nitelva med byggegrense vist på arealplankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

Dette er vassdragsbelter med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak gis for:

- enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten,
- tiltak på eksisterende bebyggelse, men ikke nærmere enn 20 m fra vannkanten.

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.



e. **Byggegrense mot øvrige vassdrag som ikke er vist med byggegrense på kommuneplankart**  
Lukking av og utfylling i vassdrag, tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, tiltak er ikke tillatt inntil 50 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak er der annet er regulert i reguleringsplan vedtatt etter 2015.

*Retningslinje:*

*Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Tiltak som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Tiltak som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.*

*Naturmangfoldloven og vannressursloven med forskrifter gjelder.*

*Det kan gis unntak for sikringstiltak mot flom og erosjon. Det forutsettes en helhetlig plan for flompåvirkning på øvrige deler av vassdraget og berørte natur- og friluftsverdier. Ved slike tiltak skal revegetering sikres.*

*Det gjøres oppmerksom på plankrav i områder berørt av hensynssoner for fare.*

f. **Byggegrense mot raviner**

Dersom ikke annet er vist i reguleringsplan vedtatt før 2015, gjelder det en byggegrense mot samtlige raviner på en avstand tilsvarende dybden på ravinen, dog ikke mindre enn 20 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng.

#### 1.9.6.1. Nettstasjoner

## 1.10. Krav til teknisk infrastruktur

*pbl § 11-9, nr. 3*

Vei, vann, avløp, slokkevann og overvann:

Kommunal veinorm og VA-norm med vedlegg skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) i forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke bygget ut før nødvendige tekniske anlegg for infrastruktur og anlegg for vei, gang- og sykkelveg/fortau, vann inkl. slokkevann og avløp er etablert eller sikret i henhold til gjeldende veinorm, VA-norm med vedlegg. Avløpsløsninger skal være i tråd med forurensningsregelverket.

Ved etablering av boliger og annen bebyggelse inntil jernbanen skal sikkerhetsgjerdet mot jernbanen etableres.

Sikkerhetsgjerdet mot jernbane skal være iht. Bane NORs tekniske regelverk.

## 1.11. Miljøkrav

### 1.11.1.hensyn

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det

- legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
- sikres opparbeiding av infrastruktur som tilrettelegger for kollektiv, sykkel og gange
- sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading, bl.a. i sentrumsområder, i leilighetsbygg og ved bensinstasjoner
- planlegges for energiløsninger basert på fornybare energikilder
- utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassregnskap for reguleringsplaner:
  - som omfatter mer enn 10 daa
  - som medfører omdisponering av dyrka mark, skog og myr
  - for større bygg- og anleggsprosjekter
  - bygging av vei, bruer og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng,
  - som omfatter transformasjonsområder, for å gi grunnlag for sammenligning av riving/nybygg og rehabilitering.

I byggesaker:

- Netto klimagasseffekt av omdisponering eller nedbygging av myr og skog skal beregnes. Disse skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOs klassifiseringssystem for AR5. Der klimagassberegninger kreves i byggesaksbehandlingen skal disse utarbeides iht. prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger.

*Retningslinje:*

*Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelige. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer. Dette gjelder også aggregater og kompressorer.*

*Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, energikilde, utslipp, materialvalg, ombruk, materialgjenvinning, avfallshåndtering, klimaregnskap, overvannshåndtering og massehåndtering m.m., samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.*

## 1.12. Forurensning

### 1.12.1.Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

### 1.12.2.Grunnforurensning

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling.

### 1.12.3.Kunstgress

Ved etablering av nye og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal miljøvennlig alternativ til fyllmasse vurderes. Det skal sikres nødvendig areal for snøopplag og det skal etableres løsning for å samle opp og hindre spredning av fyllmateriale.

### 1.12.4.Støy

*pbl § 11-9, nr.8*

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 tabell 2., eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak. Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt.

Reguleringsplaner skal sikre avbøtende tiltak iht. T-1442. Beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg, uteområder og naboområder.

### 1.12.5.Støy i regulerte områder

Ny støytutredning må foreligge når

- bruk av område/bygg kan medføre støy for omgivelsene
- det etableres en bruk som forulempes av støy fra omgivelsene

Disse punktene gjelder hvis støy ikke er utredet og ivaretatt tilstrekkelig i gjeldende reguleringsplan.

### 1.12.6.Støy i bygge- og anleggsfasen

Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om tillatelse til igangsetting.

### 1.12.7.Avvikssone sentrum

Følgende områder defineres som sentrumsområde iht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/21:

Nittedal sentrum:

- S1-S5 i Nittedal sentrum
- Feltene BKB\_1, P1 og OP5

Hagan:

- S6 Hagan sentrum



1. Dersom støynivået ved skjerming innenfor disse sonene reduseres til et nivå tilsvarende grenseverdiene for gul støysone, kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres med følgende vilkår:
2. Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
3. Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot rv. 4 og Nittedalsveien.
4. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side/eller alle boliger skal ha mulighet for et støysvakt soverom og oppholdsrom. Stille side defineres ihht. til T-1442-2021 som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.
5. Støykrav til utendørs oppholdsareal og minste utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstillt. Konkretisering av krav til utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

### 1.12.8.Lysforurensning

*pbl § 11-9, nr.6*

Ved lyssetting skal mengden lysforurensning begrenses av hensyn til naturmangfold og folkehelse. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

- Varm fargetemperatur skal benyttes på utebelysning.
  - Begrunnelse: Varme lysfarger spres mindre i atmosfæren enn kaldt lys, og i mange tilfeller påvirker det dyr/insekter i mindre grad.
- Lys skal ikke ha blendene effekt på omgivelsene.
- Veglys og lys på offentlige bygg skal ha lysstyringssystem som tilrettelegger for å kunne dimmes om natten eller slukkes.
- Veglys, belysning på næringslokaler, offentlige bygg og i områder med kjent elvemusling skal ikke lyse ned i vassdrag.
- Utebelysning skal ikke ha lys som lyser opp mot himmelen.

### 1.12.9.Renovasjon

*pbl § 11-9, nr.6*

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det legges til rette for løsninger i reguleringsplaner i tråd med følgende tabell:

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antall boenheter         | Innsamlingsløsning                                                                                     |
| 0-10                     | Avfallsbeholdere på hjul (inntil 360 liter). Maks avstand fra kjørbar vei til avfallsbeholdere er 5 m. |
|                          | Bunntømte overflatecontainere                                                                          |
|                          | Avfallsbrønner semi-undergrunn                                                                         |
|                          | Avfallsbrønner undergrunn                                                                              |
| 10 eller flere boenheter | Avfallsbrønner semi-undergrunn                                                                         |
|                          | Avfallsbrønner undergrunn                                                                              |
|                          | Bunntømte overflatecontainere                                                                          |
| By- og sentrumsutvikling | Avfallsbrønner semi-undergrunn                                                                         |
|                          | Avfallsbrønner undergrunn                                                                              |
|                          | Stasjonært avfallssug                                                                                  |

Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. Dimensjonering og utforming skal utføres i tråd med forskrift om renovasjon Renovasjonsteknisk veileder Roaf 2022.

## 1.13. Masseforvaltning

*pbl § 11-9, nr. 6*

### 1.13.1. Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer

- oversikt over planlagt håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. forurensningsloven
- plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen.
- tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensede masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadegjørere
- matjordplan ved utbygging på dyrka eller dyrkbar mark

Massebalanse skal søkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Masseforvaltning skal bygge på prinsippene i ressurspyramiden (Avfallshierarkiet) i Regional plan for masseforvaltning.

Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av ikke-forurensede jord- og steinmasser.

Deponering av inerte og forurensede masser og snødeponi tillates kun der deponi er avklart gjennom reguleringsplan og det er gitt tillatelse etter forurensningsloven. Masser behandles som «infisert» inntil annet er avklart og håndtering skal skje i henhold til tiltaksplan.

Ved oppfylling og tilførsel av eksterne masser på arealer over 1 daa, kreves reguleringsplan uavhengig av etterbruk av arealer. Unntak er tilførsel av ren matjord for jordforbedring.

*Retningslinje: Forøvrig gjelder nydyrkingsforskriften og bakkeplaneringsforskriften for nydyrking og planering av stedegne masser.*

### 1.13.2. Snø-deponi

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. For å belyse om deponeringen av snø utgjør en fare for forurensning skal det foreligge en miljørisikovurdering. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Etablering av snø-deponi krever reguleringsplan. Miljørisikovurdering skal foreligge ved søknad om deponering. Det tillates ikke deponering av snø i vassdrag eller raviner.

Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

## 1.14. Naturverdier

*pbl 11-9, nr. 6*

### 1.14.1. Vannkvalitet

Alle vassdrag i kommunen skal på sikt ha vannkvalitet med god økologisk og kjemisk tilstand, og tilfredsstillende fastsatte miljømål. Brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold skal ivaretas.

I planarbeid og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst. Dette veies opp mot fastsatte miljømål til vannforekomsten. Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

### 1.14.2. Generell grøntstruktur

#### **Retningslinje:**

*Forbindelseslinjer for naturmangfold og vilt skal ivaretas som grønne korridorer i landskapet. Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med høy grad av vekster for et bredt spekter av pollinatorer.*

*Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.*

*Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes. Der åpning ikke er mulig skal det etableres en korridor for viltet.*

*Ved tiltak nært vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.*

### 1.14.3. Vern av naturkvaliteter

Ved regulering og søknad om tiltak skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i områder hvor kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt og det er sannsynlig at det finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet. Det skal redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivarettatt.

#### **Retningslinje:**

*Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artsobservasjoner /Artskart.*

### 1.14.4. Fremmede arter

Fremmede arter skal bekjempes. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal fremmede arter kartlegges og håndtering skal foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer. Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter skal utarbeides.

### 1.14.5. Myr og våtmarksområder

Nedbygging og inngrep i myr og våtmarksområder tillates ikke. Ved regulering skal det sikres en buffersone/byggegrense mot myr og våtmarksområder.



### 1.14.6. Miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan

*pbl § 11-9 nr. 8*

Ved førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge et Miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden.

### 1.14.7. Hogst

*Skogbruksloven § 11*

*Retningslinje:*

*I områder avsatt til utbyggingsformål er hogst meldepliktig inntil reguleringsplan foreligger. I slike områder tillates ikke hogst innenfor hekkeperioder, fra 1. mars til 31. juli.*

### 1.14.8. Kantvegetasjon mot vassdrag

*pbl § 11-9, nr. 6, vannressursloven § 11*

På hver side av vassdrag med årssikker vannføring skal eksisterende kantvegetasjon bevares i en avstand på 10 meter. Langs hovedvassdraget Nitelva gjelder 20 m. Unntak er der annet er vist i reguleringsplaner vedtatt etter 2015, der kantsonen mellom eksisterende dyrka mark og vassdraget allerede er smalere og der det ikke er praktisk mulig av hensyn til eksisterende bebyggelse og anlegg. Ved nye reguleringsplaner skal det sikres kantsoner på hver side av vassdraget på 20 meter langs hovedvassdraget og minimum 10 meter langs øvrige vassdrag.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt. Forutsetning er at skjøtsel og fjerning av enkelttrær ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. Kommunen kan kreve en bredere sone der dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.

Der det er gitt tillatelser fra vassdragsmyndighet etter vannressurslovens § 11, gjelder vannressurslovsvedtaket i stedet for kommuneplanens bestemmelse om kantvegetasjon.

*Retningslinje:*

*Vannressursloven § 11 gjelder. Tiltak som hogst av enkelttrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med års sikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon sendes Statsforvalteren.*

## 1.15. Stråling

### 1.15.1.Radon

I radonutsatte områder skal nødvendige sikringstiltak mot radonstråling gjennomføres før utbygging kan skje.

### 1.15.2.Elektromagnetiske felt

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotelsa, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt, jf. Statens strålevern.

## 1.16. Tilgjengelighet

I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn ved utforming.

Parker, turveier og uterom utformes i tråd med NS –11005:2011 «Universell utforming av uteområder». Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Parker, turveier og uterom skal i størst mulig grad sikres at de er allment tilgjengelige.

## 1.17. Estetikk og landskap

### **Generelle bestemmelser**

Formingsveileder for Nittedal sentrum» skal legges til grunn.

1. FNs 17 bærekraftsmål utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Nittedalsamfunnet. Det skal ved søknad om tiltak medfølge en redegjørelse knyttet til bærekraft i prosjektet. Det skal etterstrebes å transformere bygningsmasse, heller enn å rive og etablere ny. Det skal videre etterstrebes å demontere for ombruk, samt bruke gjenbrukte materialer der det er mulig.
2. Arkitektonisk utforming skal ha høy visuell kvalitet, være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og terrengprofil. Bebyggelsen skal ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
3. Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne
4. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske sider- både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.
5. For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) skal det ved søknad om rammetillatelse legges ved fysiske materialprøver for fasadekledning. Kommunen kan også anmode om bilder av materialprøver eller fysiske materialprøver ved andre tiltak enn nevnt over.
6. Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Kommunen fastsetter tidsperioden, den skal maksimalt være på 1 år.

7. Støyskjermer (på flere enn to sider) som omkranser bygg tillates ikke. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming.
8. Støttemurer, lekeplasser, idrettsanlegg samt andre mindre/tilsvarende tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter og god materialbruk som er tilpasset funksjon, eksisterende bygningsmiljø og terreng.
9. Ved behov kan kommunen kreve supplert dokumentasjon i form av illustrasjoner, materialprøver, 3D-modell mv.
10. Terrasser, balkonger, skilt, støyskjermer, støttemurer og andre mindre/tilsvarende tiltak skal ha tilpassede farger og materialbruk i forhold til eksisterende bygg/anlegg/område.
11. For småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse regnes takterrasse som etasje i full høyde.

*Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:*

*Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være ett av elementene. I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.*

## 1.18. Jord- og skogbruk

*pbl 11-9, nr. 6*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører driftsveger for jord- og skogbruksområder skal det tas hensyn til nødvendig bredde og svingradius for jord og skogbruksmaskiner.

Ved utbygging på arealer klassifisert som dyrka eller dyrkbar mark skal det sikres i reguleringsplan at jordressursene tas vare på i tråd med [veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker 2019](#)

## 1.19. Kulturminner og kulturverdier

*pbl § 11-9 nr. 7*

### 1.19.1. Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye bygninger skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må kartlegging og verdivurdering av kulturminner påregnes.

### 1.19.2. Bebyggelse og anlegg med kartlagt svært høy og høy verneverdi

For bebyggelse med svært høy og høy verneverdi vist på temakartlag Kulturminneevaluering av bebyggelse og anlegg.

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.
- Bygninger kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.



- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

### 1.19.3. Bebyggelse og anlegg med kartlagt middels og lav verneverdi

Ved søknad om riving av et kulturminne (verdivurdering M og L) eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering. Vurderingen skal som et minimum vurdere verneverdien av kulturminnet i seg selv, kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i og konsekvenser for kulturmiljøet.

Dersom en verdivurdering endrer verdisettingen til høy verneverdi gjelder bestemmelsene om høy verneverdi:

- Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

### 1.19.4. Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, men ikke avklart verneverdi

Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om verdivurdering av bygningen/anleggets verneverdi.

## 1.20. Samfunnssikkerhet

### 1.20.1. Flom og skred i plan- og byggesaker

*pbl § 11-9, nr.8, pbl § 28-1 jfr. pbl § 3-1 bokstav h*

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon for tilstrekkelig sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas.

NVEs veiledere legges til grunn:

- NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging
- Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no)

Det skal gjennomføres flomberegninger med flomlinjeberegninger for berørte bekker og kulverter, både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med klimapåslag, inklusiv erosjonsfare. Flom må

dokumenteres for områder/byggetomter som er berørt av flomsoner, aktsomhetssoner eller ligger nærmere enn 20 m fra bekker/kulverter.

Det tillates ikke tiltak, inkludert flomsikringstiltak i eller langs vassdrag, som kan forverre flomsituasjon for omgivelsene. Lukking av elver og bekker samt utfylling i elver og bekker er ikke tillatt. Åpning og restaurering av lukkede bekker skal vurderes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal bekker og faresoner reguleres med hensynssoner på plankart. Faresoner både før og etter planlagte sikringstiltak, skal vises.

## 1.20.2.Stabilitet i grunn i plan- og byggesaker

*pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8*

For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, skal det utøves varsomhet og geoteknisk stabilitet må ivaretas.

[NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og gjennomføring av byggetiltak. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

## 1.20.3.Klimatilpasning og overvann i plan- og byggesaker

*pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8*

1. Det skal sikres areal til håndtering av overvann tilpasset klimaendringer, både i byggesaker og reguleringsplaner. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. ihht. kommunens normer og retningslinjer legges grunn.
2. Vann skal brukes som en ressurs, et positivt landskapselement, til rekreasjon og styrking av biologisk mangfold. Vannets naturlige funksjon i kretsløpet skal ivaretas. Overvann skal håndteres på helhetlig måte og i størst mulig grad være åpen, naturbasert, lokal og legge til rette for flerfunksjonelle løsninger. Naturbaserte løsninger og naturens selvrensningsevne skal legges til grunn. Forurenset overvann må renses før påslipp til vassdrag og dette må sikres gjennom reguleringsplan.
3. Prinsipper om lokal håndtering av overvann legges til grunn. Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke medfører skader på miljø, vassdrag, bygninger og anlegg og tilstøtende områder oppstrøms og nedstrøms. Belastning til kommunalnett og vassdrag skal ikke økes som følge av utbygging.
4. Flomveier, overvannssystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene og med robuste systemer som kan tåle klimaendringer og økt utbygging.
5. Grønne tak, forsenkninger, permeable flater o.l. som inngår i godkjent overvannshåndtering, skal ikke endres uten at dette kompenseres med andre dokumenterte løsninger.
6. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag, dette skal integreres i overvannsplan. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig nett.
7. For reguleringsområder/-planer skal det utarbeides en Vann- avløp- og overvannsrammeplan (VAO-rammeplan) som skal godkjennes av VA-ansvarlig før plan kan førstegangsbehandles. Plan skal vise sammenheng med overordnet nivå og flomveier. Arealer for håndtering av overvann i alle trinn av overvannshåndteringen, skal sikres i plan med hensynssoner, nødvendige formål/soner, bestemmelser og nødvendige rekkefølgebestemmelser. Håndtering av overvann i bygge- og anleggsfase skal inngå i plan. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det

- utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.
8. Håndtering skal bygge på tilstrekkelig kunnskap.
  9. VA-norm med vedlegg og [NVE 2/2023 veileder kartlegging av overvann i arealplaner](#) og [NVE 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#), skal legges til grunn for håndtering av overvann og vurdering av erosjon.
  10. Det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg. Eierforhold skal avklares. For anlegg med planter kan det kreves vekstsesong før anlegg tas i bruk.

#### Retningslinje:

Anbefalte maksimale akseptable grenseverdier for vanndybde (D), hastighet (V) og produktet av disse to (DV). Inntil annet foreligger i reguleringsplan eller en overvannsplan for kommunen, anbefales at akseptnivå nedenfor fra NVEs veileder for håndtering av overvann 4/2022, minimum legges til grunn for å sikre fremkommelighet på veier, unngå skader på bygninger og opprettholde sikkerhet for menneskers opphold. Anbefalingene er basert på 100 års nedbør.

|                                                |                                           | maks<br>vanndybde<br>(D), m | maks<br>vannhastighet<br>(V), m/s | Produkt av<br>vanndybde og<br>vannhastighet<br>m <sup>2</sup> /s |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Personer opphold                               | Sykehjem etc.                             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0                                                              |
|                                                | Ute oppholdsareal, som ikke er flomveier  | 0,5                         | 3,0                               | 0,4                                                              |
| Bygninger                                      | Utebygde områder                          | 0,06                        | 3,0                               | 0,2                                                              |
|                                                | Eksisterende bebygde områder              | 0,2                         | 3,0                               | 0,4                                                              |
| Arealformål veier, for å sikre fremkommelighet | Veier som er kritiske for fremkommelighet | 0,1                         | 3,0                               | 0,3                                                              |
|                                                | Andre veier                               | 0,3                         | 3,0                               | 0,3                                                              |

## 1.20.4. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap for brann

pbl § 11-9 nr 3, 8

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper skal være iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper:

[Bedrift/byggsak | Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS \(nrbr.no\)](#)

NRBR klarer ikke innsattstiden med høydeberedskap (stigebil/lift) i hele Nittedal. Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høydeberedskap benyttes, er det en forutsetning at det innhentes dokumentasjon på at innsattstiden er i henhold til gjeldende regelverk for aktuell adresse/bygg.

Ved regulering av områder skal behov for reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til nye boligområder og næringsområder utredes i plan. Dersom det ikke er mulig å etablere reserveadkomst skal alternative tiltak utredes som en del av risiko- og sårbarhetsvurdering. Ved regulering skal det foreligge en VAO rammeplan inkludert slokkevann iht. gjeldende VA norm med vedlegg og Vei norm. Utomhusplan skal vise tilrettelegging for brannvesenet. Ved etappevis utbygging kreves midlertidig utomhusplan.



## 1.20.5. ROS-analyse samfunnsskrittiske funksjoner og infrastruktur

Ved regulering av tiltak i nærhet til samfunnsskrittisk infrastruktur eller samfunnsskrittiske funksjoner, skal eventuell påvirkning på stabilitet og funksjoner vurderes i reguleringsplan ROS-analyse.

## 1.20.6. Boenhet og hybler

*pbl. § 11-9 nr. 2, 7,5,12*

Oppdeling av en boenhet til hybler og bruksendring til hybler har samme kvalitetskrav til boenhet som andre boenheter. Både leiligheter og hybler skal ha tilstrekkelig god bokvalitet. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnyttning av bygningsmassen. Tomannsbolig er en frittliggende bygning med to hovedboenheter som er tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Sekundærleilighet/ leilighet: En sekundærleilighet/leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soverom, bad, og kjøkken/stue. Leiligheten skal ha 1 egen p-plass og 25 kvm. MUA. En sekundærleilighet ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m<sup>2</sup> BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

Hybel: En hybel, sekundærleilighet eller leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soverom, bad, og kjøkken/stue. En hybel krever 1 egen p-plass og 25 kvm. MUA.

*Retningslinje: utover dette gjelder definisjonene i TEK 17.*

## 1.21. Hensynssoner

### 1.21.1.Hensynssoner natur

#### **a. Hensynsone eksisterende naturverdier H 720\_1 Amfibiedam Holumskog**

*pbl § 11-8 bokstav c*

*Retningslinje: Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade naturverdiene.*

#### **b. Hensynsone eksisterende naturreservater**

Hensynsone H720\_2 Slattumsrøa, H720\_3 Lillomarka, H720\_4 Glitrelia, H720\_5 Karlshaug, H720\_6 Prekestolen og Ryggevanne, H720\_7 Ravndalen, H720\_8 Rundkollen, H720\_9 Slåttmyra, H720\_10 Orrhanemyra, H720\_11 Pipra og Storrsjøhøgda. Områdene er båndlagt iht. vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

#### **c. Hensynsone H735\_1 Markaområder**

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven).

### 1.21.2.Hensynssoner for skredfare

*pbl § 11-8, bokstav a*

a. Hensynssone ras- og skredfare H310\_1 kvikkleire

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVE sin Veileder Sikkerhet mot kvikkleire [NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) må følges. Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres. Fagkyndig ekspertise må innhentes før det gjennomføres grunnundersøkelser.

En del av sonen er omfattet av PlanId. 179, her gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran.

b. Hensynssone ras- og skredfare H310: aktsomhetssoner fare for snøskred H310\_2, steinsprang H310\_3 og jord- og flomskred H310\_4

Innenfor hensynssoner som viser aktsomhet skredfare H310 er det krav om reguleringsplan med utredning av skred i bratt terreng i tråd med [NVEs veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#), før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak innenfor eldre reguleringsplaner som ikke avklarer skredfare i tråd med ny veileder, må kartlegging gjennomføres og reguleringsplan endres før tiltak kan gjennomføres.

*Retningslinje:*

*NVE utarbeidet i desember 2023 nye aktsomhetskart for snøskred både uten og med hensyn til effekt av skog [NVE Aktsomhetskart snøskred](#). Hensynssonen aktsomhet for snøskred i kommuneplankartet ble utarbeidet før NVEs nye kart. Avgrensningen må kontrolleres opp mot nytt aktsomhetskart uten hensyn til skogeffekt.*

### 1.21.3.Hensynssone flomfare

a. Hensynssone flomfare Nitelva H320\_1

Sonen omfatter flomsone for 200-års retur for Nitelva basert på flomkartlegging foretatt av NVE i 2017 (med klimafaktor 1,2). Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (iht. PBL § 20-1) settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. NVE veiledere:

- [NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#)
- [NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar \(rev. 22. mai 2014\)](#)
- [NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging](#)

Det må utarbeides reguleringsplan for tiltak innenfor sonen.

b. Hensynssone aktsomhet flomfare mindre bekker H 320\_2

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs flere mindre bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge reguleringsplan med kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom ihht.:

- [NVEs Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger](#)
- [NVEs Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar \(rev. 22. mai 2014\)](#)
- [NVEs Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker: råd og tips om kartlegging](#)

Ved tiltak innenfor eldre reguleringsplaner som ikke avklarer flomfare, må kartlegging gjennomføres og reguleringsplan endres før tiltak kan gjennomføres. Flomkartlegging og utredning må se hele

bekkedraget i en helhet. Flomsituasjonen områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak.

*Opplysning: For Glanerudbekken er flom kartlagt i rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 rapportnr. 52109251, se egen sone H320\_3.*

#### **c. Hensynssone flomfare Glanerudbekken H 320\_3**

Sonen omfatter kartlagt faresone for flom langs bekken for gjentakintervall 200 års flom inkl. klimafaktor, i henhold til rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 rapportnr. 52109251.

Ved tiltak i sonen er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan og utredning av flom- og sikringstiltak i tråd med NVE sine veiledere før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak i flomsonen innenfor eldre reguleringsplaner, som ikke avklarer flomfare i tråd med veiledere, må flom utredes og reguleringsplan endres.

- NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak med NVE Veileder 1/2022: Veileder for flomberegninger
- NVE Retningslinjer 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 22. mai 2014)
- NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker: råd og tips om kartlegging

Konsekvens av tiltak og sikringstiltak utredes for hele bekkedraget i en helhet. Endring av flomsituasjonen for områdene oppstrøms, rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak

#### **d. Hensynssone aktsomhet overvann Rotnes H 320\_5**

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone for områder som kan bli utsatt for overvannsflom og flomveier på Rotnes.

Alle tiltak innenfor sonen er søknadspliktige. Det må dokumenteres at tiltaket:

- ikke påvirkes negativt av overvannsflom
- at tiltaket ikke påvirker flomveien negativt

Dokumentasjonen må vise terrengforhold med kart og høydekoter, vise planlagt tiltak og planlagt terreng, og vise flomveier før og etter utbygging. Dokumentasjonen må utarbeides av fagkyndig.

## **1.21.4.Strålingsfare**

#### **a. Hensynssone faresone stråling høyspennings luftanlegg, H370\_1 og H370\_2**

Hensynssoner for nettanlegg (H370\_1 og 2). Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbudssone og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Høyspenningsanlegget skaper elektromagnetiske felt utover hensynssonen.



*Retningslinjer til sonen H370\_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.*

### 1.21.5.Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare

Ved søknad om nye tiltak innenfor sonen, må hensyn til brann- og eksplosjonsfare ivaretas og dokumenteres.

*Retningslinje: Ved endring av reguleringsplan skal fare for brann- og eksplosjon inngå i ROS-analyse.*

### 1.21.6.Hensynssoner H110 sikringssoner

*pbl 11-7, 11-8, 11-11, nr. 5 o, 6 og 7, drikkevannsforskriftens § 4 og 26, Folkehelseloven kap. 2*

#### **a. Hensynssoner H110 sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilder**

Innenfor sonen skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg i henhold til Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Nittedal kommune
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse. NRVA skal varsles ved akutt forurensning innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

*Retningslinje:*

*For hensynssonen H110\_1 sikringssone nedslagsfelt som omfatter Ørfiske gjelder:*

*For de eiendommen som er omfattet av Ørfiskeskjønnen gjelder privatrettslige servitutter.*

*For hensynssonen H110\_1 sikringssone nedslagsfelt drikkevannskilder som omfatter Bergstjern gjelder:  
For berørte eiendommer gjelder tidligere private tinglyste avtaler for vannuttak.*

#### **b. Sikringssone drikkevannskilde H110\_2 – krisevannkilde Bergstjern**

I hensynssonen restriksjonssonen reservedrikkevannskilden Bergstjern gjelder følgende restriksjoner for allmenhetens aktiviteter og for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynssonen Bergstjern når kilden tas i bruk som vannkilde:

- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste), sette opp telt, hengekøye, bil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.

- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.
- Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse.
- NRVA skal varsles ved akutt forurensning innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

*Retningslinje: For eiendommer med private tinglyste avtaler for vannuttak gjelder disse avtalene.*

## 1.21.7. Sikringssoner infrastruktur

### a. Hensynssone H 190\_2 sikringssone vannforsyningsanlegg

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges anleggseier til uttalelse.

*Retningslinjer til sonen H190\_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som samfunnskritisk infrastruktur i ROS.*

### b. Hensynssone H190\_3 sikringssone vannforsyningsanlegg -kommunale ledninger og H190\_4 kommunale høydebasseng

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

*Retningslinje: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene og anleggene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.*

## 1.21.8. Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven H\_730

### a. Sonene gjelder Markerud gård H\_730\_1 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 141 og Hakadal kirke H\_730\_2 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 341.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

### b. Hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke H\_730\_2

H730\_2 Hakadal kirke båndlagt etter kulturminneloven. Hakadal kirke er ved erklæring fredet. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige i henhold til kulturminneloven.

Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon. Alle forslag til endringer skal legges fram for Riksantikvaren så tidlig som mulig.

### 1.21.9.Traseer båndlagt etter energiloven

#### a. Høyspenningsanlegg - H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

*Retningslinjer til sonen H740:*

*Ved regulering og tiltak nærmere enn 30m fra hensynssonene foreligger det varslingsplikt.*

### 1.21.10.Videreføring av gjeldende reguleringsplaner

*pbl § 11-8, bokstav f*

#### a. Hensynssone H910

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt vedtatte reguleringsplaner, der ikke annet er angitt i kap. 1.4 og kap. 1.5. Sonen er vist på vedlagte juridisk bindende Temakart – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

## 1.22.       Rekkefølgebestemmelser

*pbl § 11-9. nr. 4*

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafikk sikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til kommunal veinorm, VA-norm med vedlegg og gjeldende planer.

Tilhørende turveier, grøntstruktur, fellesområder, lekeområder, andre uteområder og parkeringsområder skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester skal etableres, sikres eller dokumenteres med tilstrekkelig kapasitet.

### 1.22.1.Nittedal sentrum – Områdeplan

*pbl § 11-8, bokstav e*

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anlegg, offentlig og privat tjenesteyting, tilhørende turstier, parkering, samferdsel og grøntstruktur. Unntak er fremtidig sentrumskerne øst for dagens rv4. Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplan.

### 1.22.2.Arealer sør for Svartkruttveien og rekkefølge ift. sentrum



Utbygging av boliger på arealer sør for Svartkruttveien BKB\_1 kan ikke igangsettes før boligpotensialet innenfor S5 er realisert.

### 1.22.3.Sentrumskjernen øst for dagens Rv 4

Utbygging innenfor sentrumskjernen felt S1 kan ikke igangsettes før S5 er realisert og ikke før Rv 4 er omlagt iht. kommunedelplan for Rv 4, vedtatt 2015.

Eksisterende rundkjøring Svartkruttveien Rv 4 ved rådhuset kan ikke fjernes før omlegging av Rv 4 er realisert.

## 2. Arealer for bebyggelse og anlegg

### 2.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

*pbl § 11-10 nr 5*

#### 2.1.1. Parkering

Parkering skal fortrinnsvis etableres innendørs, i kjeller eller i parkeringshus. Ved regulering skal sambruk og felles bruk av parkeringsplasser vurderes i størst mulig grad.

Ved etablering av parkering i fellesanlegg skal minimum 10 % av p-plasser være utformet for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres sentralt på området til boligene eller andre funksjoner de betjener.

Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenheter til gjesteparkering. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal avsettes plass til bildeling og antall tilpasses ved regulering. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m<sup>2</sup> pr. bil eksklusiv manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass. Garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m<sup>2</sup>. Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende. Biloppstillingsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Parkeringsdekning til de enkelte formålene er angitt under de enkelte formålene.

Ytterligere parkeringsbestemmelser enn det som er angitt til det enkelte formål kan fastsettes av kommunen ved regulering.

Der parkeringsdekning ikke er angitt på de enkelte formålene, gjelder:

- For forretninger, servicetilbud og kontor utenfor arealer avsatt til sentrumsformål: Maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA.
- For arbeidsplass ekstensive virksomheter: Maks. 0,5 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

Ved regulering skal alle parkeringsplasser være klargjort for etablering av ladepunkt for ladbare motorkjøretøyer. Nærmere krav til etablering spesifiseres for hvert formål. Lading av ladbare motorvogner skal være Mode 3, type 2.

Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal tydelig merkes. Egne parkeringsplasser for ambulerende tjenester skal reserveres til dette formålet og tydelig merkes. Nødvendig antall p-plasser til formålet tilpasses bygninger som betjenes.

#### 2.1.2. Krav til fellesarealer og fellesfunksjoner

Ved regulering av områder som inneholder boliger skal det etableres gode uteoppholdsareal, lekeplasser og parkarealer for å legge til rette for integrering, fellesskap og deltakelse. Arealene skal gi en merverdi for området og utformingskrav skal bidra til at nye prosjekter gir områder et løft både estetisk og funksjonelt. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig, og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende områder.

Arealene skal legge til rette for etablering av sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av og aktiviteter og funksjonsnivå.

Arealene og funksjoner skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området. Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke- og fellesarealer.

Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer med lett og naturlig adkomst fra den enkelte bolig. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk. Detaljer fastsettes ved reguleringsplan. Formingsveilederen for nye Nittedal sentrum skal legges til grunn.

Privat eksklusivt parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal, renovasjon, snølagringsarealer og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer. Arealer skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Reguleringsplaner kan fastsette at deler av uteoppholdsareal kan dekkes på balkonger/veranda/takterrasse, men ikke mer enn 20% av det samlede uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealer som ligger innenfor gul støysone kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal etableres nærlekeplass for mindre barn med maks avstand 50 m fra den enkelte bolig. Strøkslekeplass eller områdelekeplass for litt større barn/ungdom skal etableres eller være tilgjengelig innen 100 m fra boligene. Større lekeplasser bør etableres eller være tilgjengelig innen en radius på 500 m fra boligene. Måles horisontalt.

Utstyr:

Leke- og fellesområder på lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå.

I større leilighetskomplekser skal det tilstrebes etablering av lokaler som kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til boenhetene.

### 2.1.3.Sol og skygge

*pbl § 11-10 nr. 2*

For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Føringene gjelder både for oppføring av ny bebyggelse og for tilpasning i eksisterende byggesone.

### 2.1.4.Boligtyper og boligsammensetninger

Det skal legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser både på det enkelte boområde, lokalmiljøet og i kommunen totalt sett.

Det skal sikres arealer til tjenestebaser i boligprosjekter i henhold til Boligtypeprogram for Nittedal kommune, for å muliggjøre bygging av boliger med tjenestebehov. Det skal ved boligprosjekter legges vekt på en differensiert sammensetning av boligtyper (universell) på det enkelte boområde med ulik størrelse på boenhetene og varierte boligtyper.



I reguleringsplaner som legger til rette for boligbebyggelse kan kommunen kreve at det i plan avklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.

Ved regulering av boligbebyggelse skal krav til andel av kommunalt disponerte boliger og boliger med tjenestefunksjon utformes i tråd med boligtypeprogram for Nittedal kommune. Boligene skal integreres i den ordinære boligbebyggelsen.

### 2.1.5.Grønnstruktur og tilgang til friluftsområder

Ved regulering, områdeplaner og detaljreguleringsplaner, skal eksisterende og behov for ny sammenhengende blå- og grønnstruktur og stier sikres med formål. Grønnstruktur skal etableres som nettverk av tydelige og attraktive aktivitetsakser mellom sentrum, boområder og marka. Bredde må tilpasses sted og funksjon. Boligområder skal sikres tilgang til større grøntområder/rekreasjonsområder.

### 2.1.6.Buffersoner eller skjermingstiltak

Ved regulering av formål for utbygging skal det sikres nødvendige buffersoner eller andre grep som minimerer eventuelle konflikter med annen arealbruk. Sonen eller grepene må være tilstrekkelige for å kunne fungere som skjerming eller tydeliggjøre ulik bruk, av hensyn til bl.a. støy eller ulik bruk.

Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord og produktiv skog skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minimum 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med naturlige stedegne busker og trær.

### 2.1.7.Midlertidige rigg- og anleggsområder

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal sikres i reguleringsplan. Arealet skal tilbakeføres eller istandsettes i henhold til den enhver tid gjeldende regulering, til opprinnelig bruk eller planlagt bruk.

### 2.1.8.Tettstedsutvikling

Tettsteder skal utvikles som gode nærmiljøer med trafikk sikre løsninger og god sosial infrastruktur. Utvikling av tjenester, fritids- og handelstilbud skal tilpasses tettstedsnivå. Utbygging skal kunne gi en dokumentert merverdi for stedet.

Områdeplaner skal ivareta:

- krav til etablering og oppgradering av nødvendig teknisk infrastruktur for bl.a. vann, avløp og vei iht. gjeldende normer
- arealer for tilrettelegging for gang- og sykkelveger, stier og kollektivnett med plass for busstopp og snuplasser
- nødvendige arealer for tjenester og service
- rammer for ny bebyggelse, hvor det kan fortettes og type bebyggelse
- hvordan og hvor overvann og flom skal håndteres
- arealer for sammenhengende grønnstruktur
- ivaretagelse av kulturmiljøer og andre kulturminner i byggesonen

Ved regulering skal arealer for langsiktig bruk og utvikling legges til grunn. Det innebærer å sikre arealer til ulik overordnet struktur som tillater fremtidig videreutvikling og utvidelser av

byggeområde. Overordnet blå/grønn og grå struktur skal sees i sammenheng med bruk av arealer og overflater og løses på en god måte. Sambruk av arealer vektlegges. Kapasitet og løsning skal utredes ved regulering.

### 2.1.9.Veg adkomst

Adkomstveger/adkomster som er felles for flere eiendommer eller flere boenheter skal reguleres som samferdsel.

## 2.2. Boligbebyggelse

*pbl § 11-9, nr. 5*

#### **Parkering boliger:**

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse:

Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i 1 etasje, inntil 50 m<sup>2</sup> BYA uten rom for varig opphold. Det skal i tillegg avsettes 1 parkeringsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom).

Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For konsentrert småhusbebyggelse:

Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje uten rom for varig opphold. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

For blokkbebyggelse og bygg med leiligheter:

Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, og det skal avsettes plass for **garasje** for minimum 1 bil. Det kan avklares nærmere differensiering av parkeringsplassene i reguleringsplan. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

#### **Tillatt bebygd areal (%-BYA):**

| <b>Boligtype</b>                                                                         | <b>Tillatt bebygd areal (%-BYA)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger) | inntil 25 %                         |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                                             | inntil 40 %.                        |
| Konsentrert boligbebyggelse                                                              | inntil 40 %.                        |

Endelig BYA fastsettes gjennom reguleringsplan. For enkelte områder kan lavere %- BYA være aktuelt. %-BYA beregnes iht. beregningsreglene i [Veileder Grad av utnytting H-2300](#).

#### **Minsteuteoppholdsareal - MUA:**

(Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen)

| <b>Boligtype</b> | <b>MUA</b>         |
|------------------|--------------------|
| Eneboliger       | 200 m <sup>2</sup> |

|                                                            |                                                                         |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom)       | 25 m <sup>2</sup>                                                       |
| Tomannsboliger                                             | 150 m <sup>2</sup>                                                      |
| Konsentrert småhusbebyggelse                               | 150 m <sup>2</sup>                                                      |
| Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med 3 rom eller mer  | 150 m <sup>2</sup>                                                      |
| Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med mindre enn 3 rom | 100 m <sup>2</sup>                                                      |
| Boenheter/Leiligheter innenfor sentrumsformål              | Avklares i reguleringsplan der ikke annet er fastsatt til formålet/felt |

Det vises til kap, 1.20.6 for definisjon av boenhet. I reguleringsplaner skal det angis fordeling mellom privat MUA i direkte tilknytning til boliger og MUA på felles areal.

Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3. Kjøreareal og areal til parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal. Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

#### **Høyder:**

Eksakte høyder og etasjer for boligbebyggelse fastsettes i regulering og tilpasses omgivelser, landskap og omgivelser. Alle høyder måles fra eksisterende terreng. Maks høyde på fasader skal angis fra eksisterende terreng.

#### **Minimum tomtestørrelse for frittliggende boligbebyggelse:**

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 kvm netto tomt og for tomannsboliger 400 kvm netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling og ved seksjonering.

## **2.2.1.Nye fremtidige boligområder**

### **Kjul**

I områdene B18, B19, B19 utvidelse (Kjul sør) B21, B22 og B23 tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. I uregulerte områder avsatt som eksisterende småhusbebyggelse på Kjul tillates ikke nye boliger. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge kommunal veinorm og kommunal VA-norm med vedlegg for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan.

#### **B19 utvidelse (Kjul sør i kommunestyrets vedtak sak 115/22):**

Arealet må inngå i utarbeidelse av reguleringsplan for øvrige del av B19 før det kan gis tillatelse til tiltak etter formålet. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge kommunal veinorm og kommunal VA-norm med vedlegg for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan. Det må reguleres egnet adkomst.

Rekkefølgekrav: B19 Kjul utvidet del tillates ikke bygget før BKB\_5 Kjul handel er realisert i tråd med kommuneplan.

### **Markerud B15**

Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Av byggesonen reguleres en buffersone på minimum 10 m eller tilsvarende mot Markerud gård (jmf. fredningsvedtaket).



## **Solli**

På eiendommen 15/240 tillates småhusbebyggelse. Detaljer avklares ved regulering.

### **B 24 Rudstein**

Det tillates maks 9 boenheter med tilhørende garasjer uten varig opphold. Det må utarbeides reguleringsplan for området før det kan gis tillatelse til tiltak i tråd med formålet.

## **2.3. Kombinert formål bebyggelse og anlegg**

*pbl § 11-9*

### **BKB\_1 Svartkruttveien sør**

For området BKB\_1 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse, boliger. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

### **BKB\_2 Glitre**

Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.

### **BKB\_5 Kjøl handel**

Det tillates forretning, næringsvirksomhet og boliger begrenset til 4 boenheter. Det settes krav om opparbeiding av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Flom må utredes, det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene.

### **BKB\_4 Svartkruttveien Kruttverket**

Arealet tillates brukt til bolig med offentlig- og private tjenesteyting.

### **BKB\_5 Brådalstubben**

Arealet tillates brukt til næringsvirksomhet og forretning med plasskrevende varer. Løsning for parkering og parkeringsdekning må løses i reguleringsplan. Regulering må tilpasses reguleringsplan for gang- og sykkelvei for Brådalstubben, planID 185.

### **BKB6 Varingskollen- Område for kombinasjonsformål bebyggelse – og anlegg bolig/idrett/næringsbebyggelse/fritids- og turistformål/grøntstruktur.**

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for idrett og kombinert bebyggelse og anlegg.

Av BKB6 skal maks 70% av totalt areal brukes til formål bebyggelse og anlegg for bolig og næring med tilhørende infrastruktur og av dette arealet skal minimum 10 % avsettes til bebyggelse med næringsarealer i 1. og/eller 2. etasje. Innenfor BKB6 skal minimum 30 % av totalt areal for BKB6 avsettes til offentlige park, større lekeplasser, turstier, skiløyper og/eller naturlige vegetasjonsbelter. Næringsbebyggelse begrenses til forretning, hotell, overnatting og bevertning. Det skal avsettes tilstrekkelige buffersoner mellom ulike arealformål. Det skal utarbeides kvalitetsprogram som en del av reguleringsplaner.

### **BKB7 Skysetveien 9**

Eiendommen tillates brukt til kombinasjon bebyggelse- og anleggsformål bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Boligbebyggelse begrenses til konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplan må: regulere adkomstveg frem til Skysetveien, avklare flomfare, overvannsflom-vei, flomarealer og flomsikringstiltak langs Glanerudbekken og fastsette nødvendige detaljer i arealbruken. Maks antall enheter som tillates er 10-15 boenheter innenfor kommuneplanens øvrige bestemmelser med bl. krav til parkering og MUA. Ved regulering av området må det utarbeides en helhetlig VAO rammeplan og en helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken.

### **BKB8 Tyriveien**

Området avsettes til fremtidig kombinert bebyggelse- og anleggsformål- bolig og næringsbebyggelse. Ombygging og omdisponering til boligbebyggelse er begrenset til bruk av eksisterende bebyggelse. Det må utarbeides detaljreguleringsplan før det kan tillates nye tiltak etter plan- og bygningsloven i tråd med kommuneplanformålet som skal avklare detaljer mht. nye tiltak. Kommuneplanens øvrige generelle bestemmelser i kap. 1 og krav til MUA m.m. i kap. 2 må følges. Regulert veg må opparbeides ihht. reguleringsplan PlanId 179 før tiltak kan tillates.

## **2.4. Sentrumsformål**

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5,6 og 11-10 nr. 2

### **2.4.1.Felles bestemmelser**

I feltene tillates kontorer, forretninger, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, næringsformål, veganlegg, parkering, grønnstruktur, blå/grønnstruktur, byrom, parkområder og nødvendige uteoppholdsarealer. Det skal etableres en variasjon av boligtyper og boligstørrelser, tilpasset ulike grupper. Det skal sikres tverrforbindelse gjennom området.

#### **Parkering i sentrum:**

Parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet.

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1 under tak.

#### **Parkering for forretninger, servicetilbud og kontor:**

For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal settes av 2,5 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvm BRA, hvorav 50% under tak. Sykkelparkering skal plasseres lett tilgjengelig i nærheten av innganger og trappeoppganger. Til arealformål som tilrettelegger for arbeidsplasser skal det avsettes plass til sykkelreperasjonsrom og garderobe.

#### **Renovasjon sentrum:**

Alle veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med forskrift om renovasjon. Se fellesbestemmelser om renovasjon.

#### **Estetikk sentrum:**

1. Bebyggelsen skal ha en helhetlig volumoppbygging som på en god måte samspiller med og understreker gate- og byrommene. Det skal være fokus på den menneskelige skalaen.
2. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare og attraktive offentlige rom og fellesarealer. Uterom og fellesarealer skal være godt egnet som sosial møteplass for alle brukergrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
3. Byrom skal ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bebyggelse, kollektivholdeplasser og eksisterende terreng. Bystruktur skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende.
4. Der byggets innhold tilsier det, skal det tilstrebes åpne fasader i 1. etasje i bebyggelse som grenser mot offentlige gate- og byrom. Med åpne fasader menes at det oppleves inviterende, for eksempel transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.
5. Materialvalg skal legges frem i fysiske prøver og skal godkjennes av kommunen.
6. Formingsveilederen for Nittedal kommune skal i sin helhet legges til grunn ved utvikling av sentrum, samt sentrumsnære områder. Kommunen kan videre bestemme at veilederen også skal følges i andre områder i kommunen.
7. Som en del av reguleringsarbeidet for sentrum skal det utarbeides et kvalitetsprogram for utforming, estetikk og miljø- og energikrav. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

### **2.4.2.Mokollen/Rådhuskvartalet/dagens sentrum S4 og S5**

Sentrum skal romme sentrumsfunksjoner som handels- og næringsarealer, arealer til offentlige og private tjenester, helsehus, boliger, skole, barnehage, blågrønn struktur, offentlige møteplasser og trygge og attraktive gangforbindelser. Kommunale bygg og anlegg skal bygges med fleksible løsninger som gir muligheter for flerbruk.

For området S5 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse og boligtyper. Det skal utarbeides kvalitetsprogram som en del av områdeplan. Konkrete bestemmelser, herunder for størrelse, utforming og plassering av uteareal, lekeområder og møteplasser, fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

Bebyggelsen, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park skal utformes i tråd med formingsveileder og «Norske arkitektkonkurranser nr. 493 – 2018-Parallelloppdrag Nye Nittedal sentrum 2017».

Det kan etableres parkeringshus under Mokollen. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.

### **2.4.3.Sentrumskjerne øst for dagens Rv4 S1**

Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

### **2.4.4.Hagan sentrum S6 (utvidet)**

Ved regulering av området må det utarbeides en helhetlig VAO rammeplan og en helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken. Vannspeil eller åpning av del av bekken som grunnlag for



opplevelse, naturverdier og flomhåndtering skal tilstrebes. Offentlig vegsystem på området med kryss Likollen, Snarefjellet og adkomstveg mot Hellinga, skal reguleres og opparbeides.

Retningsgivende høyder er maks 4-5 etg. Parkering skal i hovedsak skje innomhus. Det tillates ikke parkering i 1 etg. i byggene. MUA = 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Området skal utvikles til et attraktivt sentrum med møteplasser og bebyggelse tilpasset omgivelsene i form og volum. Det skal reguleres og opparbeides attraktive oppholdsareal og park på bakkenivå for variert aktivitet og opphold. Bebyggelsen, bekken, vegareal og park skal utformes i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder. Det skal utarbeides et kvalitetsprogram.

## 2.5. Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

*pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr. 2*

### 2.5.1. Generelt skoler/barnehager

Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafikksikker adkomst til nærturområder/nærskog. Lokal veileder for utforming av utomhus-arealer skal legges til grunn.

Felles uteoppholdsarealer for skoler og barnehager bør legges på terreng. Arealene skal utvikles med elementer som kan stimulere til varierte aktiviteter og for allmenn bruk. Utearealer skal i størst mulig grad inneholde naturlig landskap, vegetasjon og naturelementer. Eksisterende trær og terreng bør i størst mulig grad ivaretas. Det skal legges til rette for sambruk av inn- og utfartsparkering og skoleparkering der dette er mulig.

Bestemmelsene gjelder der ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

#### **Parkering skoler:**

Det skal avsettes maks 7 parkeringsplasser pr. 10 årsverk for skolebygg.

Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.

Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes sykkelparkering og sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev fra og med 3. klasse og oppover, min 60 % av plassene skal være under tak/halvtak.

#### **Parkering barnehager:**

Rotnesområdet: Maks 1,0 parkeringsplass pr. ansatt.

For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 parkeringsplass pr. ansatt.

Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.

Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering: Det skal avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering og sykkelparkering under tak.

#### **Uteareal barnehager**

Krav til inne-areal for barnehager er 4 m<sup>2</sup> netto leke- og oppholdsarealer pr. barn for barn over 3 år og 1/3 mer pr. barn under 3 år. Krav til uteareal for barnehager er 24 m<sup>2</sup> netto leke- og oppholdsarealer pr barn.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk og sambruk, aktivitet og allsidig lek, både for større grupper og individuelt. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.

Offentlige barnehagers og skolars uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligens uteoppholdsareal.

**Ny Tøyen barnehage – BOP3 (MS-senteret):**

Minste avstand mellom ytterste fase på høyspentlinjen og avgrensingen for lekearealer (gjerde) skal være 6 meter. Endelig avgrensning mellom BOP3 og eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting og tilpasning til arealbehov og løsninger fastsettes i reguleringsplan. Foreløpig planlagt vegadkomst er fra Gamleveien. Tilpasning til behov og løsninger må avklares i reguleringsplan.

**Rotnes BOP2:**

Ved utforming av bebyggelse og terrengarbeider skal tilpasning til kulturlandskapet vektlegges.

## 2.5.2. Andre områder for offentlig og privat tjenesteyting

**Møbellåven tomte OP6:**

Det tillates etablert bygg og anlegg for brannstasjon, kommunalteknisk virksomhet og kontorer for andre offentlige tjenester.

Ved regulering skal støy utredes iht. retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2021. Impulsstøy skal utredes og hensyntas ved støytiltak.

Eksisterende SEFRAK-registrert bygg med bygningsnr. 51087671 skal verdi-kartlegges. Flom fra Kjulsbekken må utredes av hensyn til adkomst.

**Svartkruttveien/sentrum OP5:**

Området tillates bygget ut med offentlig og privat tjenesteyting. Området tillates realisert i tråd med avgrensning av grønn grense.

**Kirkeby skole:**

Bygningen kan rives.

## 2.6. Idrettsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

### 2.6.1. Parkering idrettsanlegg

Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser, detaljer fastsettes i reguleringsplan. Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak, detaljer fastsettes i

reguleringsplan.

## 2.6.2. Idrett i Varingskollen

Det skal utarbeides områdeplan for eksisterende områder og BIA 3 og BIA 5. Ved regulering av området skal det blant annet tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverdier i området.

## 2.7. Områder avsatt til næringsvirksomhet

### **Eksisterende områder på Skytta:**

Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

- Uhensiktsmessige arealer kan tillates transformert og regulert til ulike næringsvirksomheter som småindustri, eller kombinasjon av lager og kontor. Det skal legges til rette for flerfunksjonalitet og samlokalisering
- Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og omregulering men vil ikke være til hinder for utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplaner gjelder inntil ny plan er vedtatt.

### **N1 Mølleparken:**

Bebyggelsen i N1 skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.

### **N2 Berget og Glømmi:**

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

### **N3 og N4 Sør for Svartkruttveien langs rv.4:**

Eksisterende næringsområde. Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering.

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom.

### **Område for næring N10 Gnisten-eiendommen:**

Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt.

### **N13 Strøm:**

Området tillates bruk til lager.

### **N14 Rotnes bruk nord:**

Innenfor området tillates næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø på Rotnes bruk og Mølleparken med bygningsstruktur, fargevalg og utforming.

### **N16 Haug**

Området skal detaljreguleres. før det kan gis byggetillatelser. Reguleringsplanen skal avklare hvilken type virksomhet som kan tillates på eiendommen.



## 3. Samferdsel

### 3.1. Fellesbestemmelser

*pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5*

Ved reguleringsplaner skal det komme frem om veganlegg er detaljavklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 4-3 a.

### 3.2. Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet iht. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i områdereguleringsplan.

### 3.3. Fremtidig V1 ved omlegging av rv. 4 i sentrum

Ved omlegging av rv. 4 skal dagens rv. 4 veg V1 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset dimensjoneres i vegklasse S6 jfr. Statens vegvesens vegnormaler. Utforming av veger fastsettes i reguleringsplan. Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

## 4. Grønnstruktur

### 4.1. Generelt

*pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2*

Områdene omfatter generell grønnstruktur, turdrag og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle». Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om krav til utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

For grøntstruktur langs vassdrag gjelder:

Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak.

*Retningslinje om byggegrenser mot vassdrag, se 1.9.6*

**Retningslinje:**

*Ved fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11, og at søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren.*

### 4.2. Områder med grønnstruktur

**Grønnstruktur langs Ørfiskebekken og Nitelva i Nittedal sentrum:**

Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningpunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan. Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes.

**Friområde Hermannspyttan:**

«Hermannspyttan» skal benyttes til nærfriluftsområde, badeplass. Det skal etableres en universelt utformet gangbro over Ørfiskebekken i nord. Grusede stier kan opparbeides. Det skal tilrettelegges med benker, søppelkasser og sykkelstativ. Eksisterende badeplass tillates utvidet. Fiskeplass kan etableres ved bro mot nord. Det kan innpasses lekeplass, hinderløype, skogsløype mm. Det tillates etablering av grillplass og toalett. Vegetasjonen i området skal skjøttes. Utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan.

**Grønnstruktur G5 langs Mokollen S5**

Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. I området skal det i tillegg legges til rette for lek, friluftsliv, rekreasjon og ferdsel for å binde sammen boområder, friluftsområder, sentrum og øvrige sosiale møteplasser. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om

utforming og skjøtsel fastsettes i områdereguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

**Grønnstruktur G6 langs Kjulsbekken BKB5**

Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

## 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§§ pbl 11-7, andre ledd. nr.6, 11-9 nr.6, 11-9, nr. 1, og 11-11, drikkevannsforskriftens § 4

### 5.1. Områder BV i Nittedal sentrum

I området kan det etableres gangbroer. Detaljering og utforming gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for sentrum.

### 5.2. Sjø- og vassdrag- krisevannkilde Bergstjern.

pbl 11-7, 11-11, drikkevannsforskriftens § 4:

I hensynssonen restriksjonssonen reservedrikkevannskilden Bergstjern gjelder følgende restriksjoner for allmenhetens aktiviteter og for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynssonen Bergstjern når kilden tas i bruk som vannkilde:

- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste), sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.
- Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse.
- NRVA skal varsles ved akutt forurensning innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.

*Retningslinje: For berørte eiendommer gjelder tidligere private tinglyste avtaler for vannuttak.*



## 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

### 6.1. Tiltak i LNF-områder

pbl 11-11, nr.1

Bruk av arealer, bygg og anlegg og tillatelse til tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder er gitt i pbl § 11-7, nr. 5.

I LNF-områder er det tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk eller skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder Garden som ressurs H-2401.

Oppføring av ny boligbebyggelse/nye boenheter er ikke tillatt, det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Oppføring av og utvidelse av fritidsbebyggelse, samt fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

*Retningslinje:*

*Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.*

#### 6.1.1. Unntak for godkjente boliger i LNF-områder

Det kan tillates garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m<sup>2</sup>, bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %. Maks tillatt BRA på samme eiendom er 350 m<sup>2</sup>.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger og tiltak ifb. kommunaltekniske anlegg for det enkelte bolighus og for stedbunden næring. Tilfredsstillende krav til sikkerhet iht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

### 6.2. LNF-områder for spredt boligbebyggelse

*pbl § 11-11, nr.2*

#### 6.2.1. LSB2 Kirkebylia

Innenfor sone LSB2 tillates fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor. Se også kap. 1.21.2 Hensynssoner for fare vdr. krav om farekartlegging.

## 6.2.2.LSB1 Brannfjell

Innenfor sone LSB1 tillates inntil 39 fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger samt riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

## 6.2.3.Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av boligbebyggelse

Bruksendring til boligformål og oppføring av ny boligbebyggelse som erstatning for eksisterende hytter kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før offentlig vann og avløp foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veglag. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift i tillegg til kommuneplanens bestemmelser kap. 1.

## 6.2.4.Rammer for utnytting av eiendom i sonene

Maks BRA for hver tomt er 250 m<sup>2</sup>, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m<sup>2</sup> inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940. Mønehøyde skal ikke overskride 7 m, målt fra eksisterende terreng.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr. boenhet. Det kan oppføres 1 garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m<sup>2</sup> pr. bil, garasje for 1 bil skal minimum beregnes til 18 m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke sekundær boenhet. Det tillates 1 boenhet pr. eiendom.

Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 200 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.

Av hensyn til tilrettelegging for redning og slokking kan avstand fra boliger til kjørbare atkomst for mannskapsbil og tankbil være maks 50 meter. Det vises for øvrig til Nedre Romerike brann- og rednings retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Ved oppføring av, eller bruksendring til, boligbebyggelse på LSB1 langs jernbanen må det etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen.

## 6.2.5.Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan. Planen må være godkjent av Bane NOR og rett vegmyndighet.

Det må foreligge driftsplan for vintervedlikehold (brøyting og strøing) for Fjellveien ned mot jernbaneovergangen (for å hindre at biler sklir inn på overgangen) før det kan gis tillatelse til bruksendring.

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes, må det foreligge godkjent plan for skilting og kjøremønster. Det skal i tillegg sikres sammenhengende gjerde sør og nord for bomarmene på øst- og vestsiden der dette ikke finnes i dag. sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan.

#### 6.2.6. Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole

Innenfor sone LSB3 (gbnr. 37/2 og 37/5) tillates tidligere barnehage/skolebebyggelse omgjort til bolig i henhold til punktene nedenfor:

- Eksisterende barnehage/skolebygning på gbnr. 37/2 tillates omdisponert til bolig med maks 2 boenheter.
- Eksisterende bygning på gbnr. 37/5 tillates omdisponert til bolig, maks 2 boenheter.
- Fradeling av tomt og oppføring av ny boligbebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.
- Bygningenes eksteriør skal ikke endres i nevneverdig grad ved omgjøring.
- Det tillates oppført garasjer på inntil 50 kvm pr. boenhet.
- Garasjer, hekker og annen beplantning skal plasseres slik at opplevelsen av sammenhengen mellom bebyggelsen hensyntas.

#### 6.2.7. LS4 Fortet naturbarnehage

Innenfor sone LSB4, sone for spredt boligbebyggelse, tillates eksisterende bygg- og anlegg brukt til barnehage.

#### 6.2.8. LS6 Tidligere SFO-bygg ved Kirkeby skole

Tidligere SFO-bygg tillates brukt til boligformål med maks 6 boenheter og det tillates ikke hybler. Det tillates ikke oppføring av ny boligbebyggelse innenfor formålet. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det tillates oppført garasjer med bod i 1 etasje på inntil 40 kvm BYA pr. boenhet som del av parkeringsdekningen.

Bygningens eksteriør skal ikke endres i vesentlig grad ved omgjøring til bolig. Utforming av eventuelle garasjer skal samsvare med byggets bygningsstil. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Hver boenhet skal ha min 150 kvm MUA.

#### 6.2.9. LS8 Burås gbnr. 43/109, 43/107

Det tillates en ny boenhet på hver av eiendommene 43/109 og 43/107. Det tillates ikke hybler. Det tillates en garasje på hver av eiendommene, med maks en etasje og uten rom for varig opphold. Ny boligbebyggelse må tilpasses eksisterende bolighus i høyde og volum. Ny bebyggelse må hensynta kulturmiljø og eksisterende tunstruktur.

Hver boenhet skal ha min 200 kvm MUA i tilknytning til hvert bolighus. Areal som er smalere enn 2 m, brukes til adkomst eller til søppelhåndtering, kan ikke innregnes i MUA. Det tillates ikke tiltak som kan påvirke stabilitet og sikkerhet for jernbanen.

## 6.3. LNF-områder med spredt næringsbebyggelse

### 6.3.1.LS7 Ramstad store ridehall

Det tillates oppføring av ridehall. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket. Plassering av ridehall og endelig avgrensning avklares i reguleringsplan. Utforming og plassering av hallen må på best mulig måte ivareta hensyn til dyrka mark, siktlinjer og landskaps- og fjernvirkning.



## 7. Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570\_1-12

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

### 7.1 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_1 Hakadal vær

- Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves i landskapet. Herunder særlig; storgårdsmiljøet, snekkerverkstedet, dammen, elva, kraftverkene, teglverksbygningene, den gamle skolen på Nes og husmannsplassene.
- Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.
- Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas, herunder siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals vær.
- Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.
- Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.
- Arbeiderboligene langs Holmsia grenser til et viktig ravineområde. Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt. Hugging/avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.

### 7.2 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_2 Hakadal kirke med kulturlandskap

- Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.
- Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken og det helhetlige kulturlandskapet tillates ikke. Siktlinjer mellom kirken, Klokkehaugen og Glittre sanatorium skal hensyntas.
- Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur, og nåværende arealbruk skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en buffer mot bebyggelse.
- Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Gamle, markante trær søkes bevart, men der trær kommer i konflikt med kirkens siktlinjer, tillates beskjæring eller i ytterste konsekvens felling og nyplanting.
- Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner i hensynssonen skal vektlegges.
- Ved tiltak på vernet bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredede kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.
- Til opplysning: Det automatisk fredede kirkebygget og del av kirkegården inngår i hensynssone H730 båndlagt etter kulturminneloven i både kommuneplan og reguleringsplan og er omfattet av egne regler.

### 7.3 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_3, Krudtværket

- Ved bygge- og anleggstiltak i hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter.
- Nye byggetiltak i hensynssonen kan kun tillates dersom det tilfører området bruks- og opplevelsesverdier som understøtter den kulturhistoriske dimensjonen og formidlingen av området.
- Hovedtrekkene i både det naturgitte og menneskeskapte landskapet skal bevares, mht. blant annet arealbruk, gangveier og stier, bygg/ruiner og anlegg langs elva.
- Nye gangforbindelser, bruer og demninger kan etableres der det er kjente historiske forløpere. Gjenoppbygging av historisk relevante industrianlegg som bekkesager og lignende kan tillates.
- Ved tiltak på verneverdige bygninger og ruiner skal det legges særlig vekt på å opprettholde karakter og særtrekk, og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.
- Ved opprydning og fysisk sikring av elementer i området, skal elementer som kan ha kulturhistorisk verdi eller betydning for forståelsen av industrihistorien i Nittedal dokumenteres av person med relevant faglig kompetanse.

#### **7.4 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_4, Rotnes bruk med kulturlandskap**

- Ved byggetiltak nær Rotnes Bruk skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Bygge- og anleggstiltak skal ivareta helhetspreget miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.
- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det legges spesiell vekt på å opprettholde kulturlandskapets kvaliteter. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, veistruktur og arealbruk skal bevares. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.
- Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminner skal vektlegges.
- Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal hensyntas, og byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.
- Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.
- Utvikling av boligområdet i Rotneshagen og fremtidige veganlegg skal ta hensyn til kulturminnene og helhetsopplevelsen av Rotnes bruk.
- Den gamle saga som i dag eies av Løvenskiold er et viktig kulturminne for helheten av sagbruksdriften langs Nitelva og Rotnes bruk. Ved en fremtidig utvikling av området bør anlegg og bebyggelsesstruktur ivareta sammenhengen og det helhetlige miljøet i uttrykk og fargebruk.

#### **7.5 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_5, Aas gård med kulturlandskap**

- Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.
- Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer.
- Ved byggetiltak nær kulturminne/kulturmiljøet skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

- Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.
- Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Hagen i det skrånende terrenget bak hovedbygningen på Aas gård bør ivaretas, eventuelt tilbakeføres.
- Ved tiltak på vernede bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk, og eksteriørmessige, kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.
- Ved istandsetting av vernede bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og takteking, bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.
- Etterbruken av masseområdet bør tilpasses til det omkringliggende kulturlandskapet og husmannsplassene i området.

#### **7.6 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_6, Markerud med kulturlandskap**

- Ved bygge- og anleggstiltak skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet.
- Ved byggetiltak skal det legges spesiell vekt på hensynet til kulturlandskapet rundt Markerud gård. Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.
- Nye byggetiltak bør etablere en buffersone med stedegen vegetasjon på 10-15 meter, som kan skjerme fredningsområdet.
- Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.
- Til opplysning: Markerud inngår i hensynssone H730 båndlagt etter kulturminneloven i både kommuneplan og reguleringsplan og er omfattet av egne regler.

#### **7.7 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_7, Nittedal kirke med kulturlandskap**

- Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves.
- Landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal beholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.
- Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken, siktlinjer og kulturlandskap tillates ikke.
- Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til verneverdig bebyggelse og fornminner skal vektlegges.
- Ved byggetiltak på vernede bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. Ved tiltak på det fredete kirkebygget eller kirkegården må Riksantikvaren kontaktes.

#### **7.8 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_8, Skyset med kulturlandskap**

- Kulturlandskapet skal ivaretas, og landskapets hovedtrekk mht. bebyggelse, vegstruktur og arealbruk skal bevares.
- Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Ved byggetiltak på de verneverdige bygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og

arkitektoniske verdier utvendig på bygningen skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

- Ved istandsetting av bygningene skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.
- Skyset gård grenser til et av Nittedals viktigste ravineområder. Terreng og vegetasjon skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdiene landskapet innehar (PBL § 12-5, 3.ledd). Graving, fylling og planering av ravinelandskapet er ikke tillatt.

#### **7.9 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_9, Ravinelandskap Slattum- Åros**

- Graving, fylling og planering av ravinelandskapet tillates ikke.
- Landskapets karakter skal ivaretas. Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer.
- Kulturlandskapet skal skjøttes og brukes på en måte som ivaretar de verdiene landskapet innehar (pbl § 12-5, tredje ledd). Avvirkning må bare skje i samarbeid med kommunens grøntforvaltning.
- Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige gårdsmiljø ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak.
- Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun, og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

#### **7.10 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_10 Greveveien**

- Landskapets hovedtrekk skal bevares, mht. blant annet vegstruktur, bebyggelse og arealbruk. Viktige enkeltelementer og strukturer skal bevares, slik at de historiske sammenhengene kan leses og oppleves langs vegtraséen.
- Nye byggetiltak skal tilpasses, og primært underordnes hensynet til Greveveien, og viktige enkeltelementer langs veien. Alléen langs Bombakken skal ivaretas.
- Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.
- Tiltak for å synliggjøre, skjøtte, tilrettelegge og formidle Greveveien bør skje i samråd med antikvariske myndigheter og Nittedal kommune.

#### **7.11 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_11, Hakadal stasjon**

- Ved byggetiltak på eller nær stasjonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturmiljøet.
- Ved byggetiltak skal tilstrekkelig avstand til stasjonsbygningene vektlegges.
- Ved tiltak på stasjonsbygningene skal det legges særlig vekt på å opprettholde byggenes eksteriør, stilmessige karakter og særtrekk. Ved istandsetting av vernede bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som vinduer, panel, dører og takteking, bevares i så stor utstrekning som mulig. I tilfeller der forfall har kommet for langt til bevaring, skal man ta i bruk tilsvarende materialer og handverksteknikker for å ivareta dette, i så stor utstrekning som mulig.
- Opprinnelige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takteking bevares i så stor utstrekning som mulig.
- Siktlinjer mellom Hakadal stasjon og Hakadals Verk skal ivaretas.
- Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. Dette gjelder særlig alléen av spisslønn langs veien ved stasjonen.



### 7.12 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570\_12 Glittre

- Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en ramme rundt anlegget.
- Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.
- Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.
- Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, beplantning, veier, landskapsrom og lignende skal ivaretas.

## Arealkategorier

| Arealkategori Eksisterende, unummererte og nummererte                              | Arealkategori-Fremtidig felt navn, felt nummer                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bebyggelse og anlegg, unummererte områder</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                        |
| Boligbebyggelse                                                                    | Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer:<br>B9 Tumyrhaugen<br>B11 Holum skog<br>B12 Holum skog<br>B15 Markerud,<br>B19 Kjøl<br>B19 utvidelse (Kjøl sør)<br>B21Kjøl<br>B22 Kjøl vest<br>B23 Kjøl øst<br>B24 Rudstein |
| Sentrumsformål                                                                     | S1 Sentrumskerne øst for dagens Rv4<br>S4 Nittedal sentrum<br>S5 Mokollen/Rådhuskvartalet<br>S6 Hagan sentrum                                                                                                          |
| Offentlig eller privat tjenesteyting                                               | BOP 2 Rotnes<br>BOP 3 MS-senteret<br>OP5 sør for Svartkruttveien<br>OP6 Møbellåven<br>OP Barnehage på Tumyrhaugen                                                                                                      |
| Næringsbebyggelse                                                                  | N1(Mølleparken), N2 (Glømmi sport), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag)<br>N14 Rotnes bruk nord<br>N15 Brådalstubben<br>N16 Haug                                           |
| Idrettsformål                                                                      | BIA2 Sagerud<br>BIA 3 og BIA5 Varingskollen<br>BIA 4 Slattumhallen                                                                                                                                                     |
| Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting | BKB 1 Svartkruttveien<br>BKB 2 Glittre<br>BKB 3 Bjertnes<br>BKB4 Svartkruttveien<br>BKB 5 Kjøl handel<br>O_SPA sentrum sør<br>BKB 6 Varingskollen<br>BKB7 Tyriveien                                                    |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Veg                                                                                 | V, V2,V3, V1b,                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hovednett for sykkel                                                                | HS                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Parkeringsplass (innfart)                                                           | Rv 4 Kjøl, unummerert                                                                                                                                                                                                                                      |
| Parkeringsplass (utfart)                                                            | P1, P2                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kollektivnett/kollektivknutepunkt                                                   | K                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Grønnstruktur</b>                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grøntstruktur                                                                       | G1, G2                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Turdrag                                                                             | G3                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Frionråde                                                                           | G4, G6<br>Utvidet frionråde langs vassdrag langs Skysetveien 9                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | Grøntstruktur Mokollen G5, fremtidig                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | Grøntstruktur Kjøl G6, fremtidig                                                                                                                                                                                                                           |
| Naturområde, se hensynssoner                                                        | Eksisterende naturreservater:<br>Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitrelia<br>Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal):<br>Utvidelse av Ravndalen, Holum skog                      |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag                                                     | BV1, BV2,<br>Drikkevann Bergstjern                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hensynssoner</b>                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sikringssoner                                                                       | H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern-gammel sone tas ut<br>H110_1 Maridalsvasdraget m.fl. nedslagsfelt primærdrikkevannskilde.<br>H110_Bergstjern nedslagsfelt krisevannskilde                                                                          |
| Sikringssoner infrastruktur                                                         | H190-2 Hensynssone hovedvannledning<br>H190-3 Hensynssone kommunalt vannforsyningsanlegg                                                                                                                                                                   |
| Båndleggingssoner -soner båndlagt etter egne vedtak i annet lovverk                 | H740 båndlegging etter energiloven<br>H730_1 båndlagt etter kulturminneloven Markerud gård jf. PlanId141<br>H730_2 båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke jf. PlanId 341<br>H560 båndlagt etter lov om naturvern H720<br>Statlig sikret friluftsliv |
| Faresone kvikkleire                                                                 | H310_1                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Faresone Flomfare Nitelva 200 års returperiode med klimafaktor (kf)                 | H320_1                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aktsomhetssone flomfare langs øvrige vassdrag og mindre bekker                      | H320_2                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Faresone flomfare Glanerudbekken med returperiode 200 år og kf 1,5. Kjellerfri sone | H320_3                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Faresone Flomfare overvann i byggesonene Rotnes                                     | H320_5                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Faresone brann og eksplosjonsfare                                                   | H350                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Faresone høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger                       | H370_1, sentrum<br>H370_2                                                                                                                                                                                                                                  |
| Annen fare                                                                          | H390 Bjørndalen                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naturverdier                                                                        | Hensynssone hensyn naturmiljø H560                                                                                                                                                                                                                         |
| Kulturmiljø                                                                         | H570_1-12:<br>H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, justert<br>H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap,                                                                                                                                                  |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                     | H570_3 Krudtværket, justert<br>H570_4 Rotnes med kulturlandskap,<br>H570_5 Aas gård med kulturlandskap,<br>H570_6 Markerud med kulturlandskap,<br>H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap,<br>H570_8 Skyset med kulturlandskap,<br>H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros<br>H570_10 Greveveien<br>H573_11 Hakadal stasjon<br>H570_12 Glittre |
| Soner båndlagt etter kulturminneloven                                                               | H_730_1 Markerud gård, avgrensning jf. reguleringsplan Planid 141 med egne bestemmelser<br>H_730_2 Hakadal kirke og middelalderkirkegård, avgrensning jf. reguleringsplan for Hakadal kirkegård Planid 341 med egne bestemmelser                                                                                                            |
| Sone båndlagt etter lov om naturvern-<br>nåværende, eksisterende naturreservater                    | H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitreli, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevaanene, H720_7 Ravndalen, utvidelse<br>H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra<br>H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda,<br>H720_1 Amfibiedam Holumskog<br>H720_12 Holum skog                                               |
| Sone båndlagt etter lov om naturvern - fremtidig                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Båndlagt etter lov om naturområder - Marka                                                          | H735_1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Hensynsone statlig sikret friluftsområde Høldippelen</i>                                         | <i>Legges inn når endelig vedtatt</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gjennomføringssone                                                                                  | H810_1 Nittedal sentrum endret avgrensning                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde                                            | H910_1: Planid 101-349                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bestemmelseslinje                                                                                   | Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bestemmelseslinje Rv 4 tunell                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>LNF-Landbruks-, natur- og friluftsområder – Unummererte</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Område med sone for spredt bebyggelse Brannfjell                                                    | LSB1 Brannfjell, må vedtas av Nittedal kommunestyre                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Områder med sone for spredt bebyggelse- eksisterende bebyggelse i LNF                               | LSB2 Kirkebylia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Områder med sone for spredt bebyggelse- omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF    | LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Områder med sone for spredt bebyggelse-bruk av eksisterende bygg- og anlegg                         | LS4 Fortet naturbarnehage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF | LS5 1880-bygget Hagen skole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF | LS6 SFO-bygget Kirkeby skole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Område med sone for spredt bebyggelse for oppføring av ridehall                                     | LS7 Ramstad store ridehall                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Områder med sone for spredt bebyggelse i LNF                                                        | LS8 Burås gbnr. 43/109 og 43/107                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Byggegrenser</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Langs vassdrag                                                                                      | Med bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Langs veger                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



**NITTEDALKOMMUNE**  
*der storby møter marka*

**Sentralbord:** 67 05 90 00

**Epost:** [postmottak@nittedal.kommune.no](mailto:postmottak@nittedal.kommune.no)

**Besøksadresse:** Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

**[www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no)**



Nittedal kommune

Plan nr: 241

Nasjonal arealplanid: 023320102410

Vedtatt av kommunestyret 20.6.2011 – KSAK 59/11, JNR 08/922 og 11/00336

Mindre endring BFKB1 vedtatt 25.4.2016, sak 16/01131 – tillegg underformål bevertning



## Reguleringsbestemmelser

### Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde

#### Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket nasjonalarealplan ID 023320102410 datert 13.05.2011.

#### Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å gi et godt og ensartet grunnlag for byggesaksbehandling i området. Formålet er også å gi hjemmel for å etablere trafiksikkerhetstiltak i form av fortauer, gangstier og gang- og sykkelveier.

#### Arealformål og hensynssoner

| Arealkategori                                                                                                | Felt navn                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg</b>                                                                     |                                   |
| Bolig                                                                                                        | B1                                |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                                                                 | B2-6                              |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                                                                              | B7-11                             |
| Sentrumsformål                                                                                               | S1                                |
| Undervisning                                                                                                 | U1, U2                            |
| Barnehage                                                                                                    | BH 1-3                            |
| Institusjon                                                                                                  | I1                                |
| Velhus/menighetshus/barnehage                                                                                | VB1-5                             |
| Bolig/forretning/kontor                                                                                      | BFK2-5, BFKB1                     |
| Næring / kontor                                                                                              | NK1                               |
| Lekeplass                                                                                                    | L1, L2                            |
|                                                                                                              |                                   |
| <b>§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                                               |                                   |
| Kjøreveg                                                                                                     | PV, OV, OV1, OV2, OV3, V1, V2, FA |
| Fortau                                                                                                       | FT, FT1, FT2, FT3                 |
| Gang- og sykkelveg                                                                                           | GS, GS1-9, PGS9                   |
| Annen vegggrunn                                                                                              |                                   |
| Parkering                                                                                                    | FP1, FP2, SP1, P, P2              |
| Trase for jernbane                                                                                           | BA                                |
| Gangbro                                                                                                      | GB1                               |
| Rondell                                                                                                      | R1, R2, R3                        |
|                                                                                                              |                                   |
| <b>§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur</b>                                                                            |                                   |
| Naturområde                                                                                                  | N1, N2                            |
| Turveg                                                                                                       | TV1                               |
| Friområde                                                                                                    | F1-4                              |
| Turdrag                                                                                                      | TD1-7                             |
|                                                                                                              |                                   |
| <b>§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av vassdrag</b>                                                                 |                                   |
| Naturområde i sjø og vassdrag                                                                                | NSV1                              |
|                                                                                                              |                                   |
| <b>§ 12-5 1. ledd Kombinerte formål</b>                                                                      |                                   |
| Angitte samferdselsanlegg kombinert med bebyggelses- og anleggsformål, jernbanestasjon/forretning/bevertning | ST1                               |
|                                                                                                              |                                   |
| <b>§ 12-6 Hensynssoner</b>                                                                                   |                                   |
| Frisiktssone                                                                                                 |                                   |
| Fortettingssone                                                                                              | H800                              |
| Sone med krav til felles planlegging                                                                         | H810_1, H810_2                    |
| Bevaring naturmiljø                                                                                          | H560                              |
| Bevaring Kulturmiljø                                                                                         | H570                              |

## **1. Fellesbestemmelser**

### **1.1 Universell utforming**

Områdene innenfor planområdet skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Ved utforming av bygninger og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

### **1.2 Byggegrenser fra vei og jernbane**

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

### **1.3 Overvanns- og avfallshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra offentlig veg eller i felles miljøstasjon.

### **1.4 Støy**

Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i retningslinje T-1442 om behandling av støy i arealplanlegging. I områder der støynivået overskrider anbefalte verdier må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

### **1.5 Utforming**

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter og form og i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk. Det legges vekt på god terrengtilpasning.

## **Felles for § 12-5 nr. 1 bebyggelse og anlegg**

### **1.6 Leke- og oppholdsareal**

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter skal det avsettes leke- og oppholdsarealer. Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i områder med frittliggende boliger og min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal per boenhet i konsentrert bebyggelse.

### **1.7 Krav om utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500/1:1000. Utomhusplanen skal vise eksisterende og nytt terreng samt områder med eksisterende og ny vegetasjon. Garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst, samt plassering av ev. støttemurer og gjerder skal vises. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før det gis brukstillatelse/ferdigattest til byggetiltaket.

### **1.8 Byggegrenser**

Byggegrenser er som vist på plankart. Byggegrensen gjelder alle søknadspliktige tiltak.

Følgende unntak gjelder for plassering av garasjer:

Mot kommunal og privat vei kan garasjer oppføres 2 m fra vegformål når garasjen plasseres slik at innkjøring skjer parallelt med vei, og garasjen ikke kommer i konflikt med frisiktssone.

### **1.9 Frisikt**

Frisiktlinjer i kryss mellom kjøreveier er angitt på plankartet. I frisiktssoner skal det ikke være siktthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veier.

I tillegg gjelder følgende for friskt i private avkjørsler og avkjørsler til felles adkomst, samt i gang- og sykkelveier:

Mot kommunal veg og privat veg skal til enhver tid gjeldende kommunal vegnorm følges.

Mot fylkesveg skal Statens vegvesens til enhver tid gjeldende vegnormal følges.

### **1.10 Gjerder og hekker**

Ved kommunal vei og privat vei med kommunalt vintervedlikehold skal gjerder, hekker og lignende ikke stå nærmere vegkant enn 1,5 m.

### **1.11 Radon**

Bygg skal sikres mot radon i tråd med bestemmelser i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

### **1.12 Plankrav**

Ved utviklingsprosjekter som legger til rette for fortetting til 4 boenheter eller mer enn skal det utarbeides detaljregulering.

## **2. Bebyggelse og anlegg**

For byggegrenser, frisiktslinjer, og plassering av gjerde og hekk, se kapittel 1.

### **2.1 Bolig, B1**

I B1 er utnyttelsesgrad BYA = 30 % av netto tomt. Utnyttelse regnes ut i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for beregning av utnyttelsesgrad. Følgende høyder kan tillates:

Maks gesimshøyde = 7,5 m

Maks. mønehøyde = 9,0 m.

For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Minste uteoppholdsareal (MUA) settes i områder med frittliggende småhus til:

Eneboliger: MUA = 250 m<sup>2</sup>

Tomannsboliger: MUA = 200 m<sup>2</sup>

Tillegg for sekundærleilighet: MUA = 25 m<sup>2</sup>

Innenfor B1 gjelder følgende for parkering:

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav minimum 1 til garasje. I tillegg skal det avsettes en biloppstillingsplass for sekundærleilighet. Det skal avsettes tilleggsareal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr utendørs parkeringsplass.

Innenfor B1 gjelder følgende for garasjer:

Det tillates oppført enkelt- eller dobbeltgarasjer på inntil 50m<sup>2</sup> BYA. Boenheter eller oppholdsrom er ikke tillatt i garasjer.

### **2.2 Konsentrert boligbebyggelse, B2 – B6**

I B2 – B6 er utnyttelsesgrad BYA = 40 % av netto tomt.

Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass/bolig - hvorav min.1 til garasje. Det skal avsettes tilleggsareal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr utendørs parkeringsplass.

I områder med konsentrert boligbebyggelse er minste uteoppholdsareal (MUA):

Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 200 m<sup>2</sup>

Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m<sup>2</sup>

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter (sekundærleiligheter ikke medregnet) skal det avsettes leke- og oppholdsarealer, som skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Det skal avsettes min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i konsentrert bebyggelse.

### **2.3 Konsentrert boligbebyggelse B7 – B8**

I B7 og B8 er utnyttelsesgraden BYA = 40 % av netto tomt.

Følgende høyder kan tillates: Mønehøyde inntil 12,0 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass/bolig - hvorav min.1 til garasje. Det skal avsettes tilleggsareal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr utendørs parkeringsplass.

I områder med konsentrert boligbebyggelse er minste uteoppholdsareal (MUA):

Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 200 m<sup>2</sup>

Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m<sup>2</sup>

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter (sekundærleiligheter ikke medregnet) skal det avsettes leke- og oppholdsarealer, som skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Det skal avsettes min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i konsentrert bebyggelse.

### **2.4 Konsentrert bebyggelse B9**

Se også bestemmelse 7.2.

I B9 ønskes på sikt utvikling til konsentrert bebyggelse/lavblokker. I B9 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før området er detaljregulert, eller inngår i en områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon. Det gis unntak fra plankravet for påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesakers § 7.

Følgende rammer settes for senere regulering i B9: BYA = 50 %. Maks. mønehøyde settes til 10,0 m.

### **2.5 Konsentrert bebyggelse B10**

Se også bestemmelse 7.1.

I B10 ønskes på sikt utvikling til konsentrert boligbebyggelse. I B10 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før området er detaljregulert, eller inngår i en områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon. Det gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7.

Følgende rammer settes for senere regulering i B10: BYA = 50 %. Maks. mønehøyde settes til 10,0 m.



## **2.6 Konsentrert bebyggelse B11**

Se også bestemmelse 7.2 og 8.9

B11 kan på sikt utvikles til konsentrert bebyggelse/lavblokker. I B11 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før hensynssonen H810\_2 er detaljregulert. Det gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7.

Følgende rammer settes for senere regulering i B11: BYA = 40 %. Maks. mønehøyde settes til 10,0 m.

## **2.7 Bolig/forretning/kontor, BFK2-5, BFKB1**

Det skal utarbeides utomhusplan iht. kommunens krav for hvert enkelt felt. Utomhusplan skal behandles og godkjennes samtidig med rammesøknader. Planen skal vise terrengbearbeiding, trafikk-løsninger, uteoppholds-/lekeareal, vegetasjon/grøntanlegg og kanter/belegg/murer/gjerder.

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter (sekundærleiligheter ikke medregnet) skal det avsettes leke- og oppholdsarealer, som skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene.

Det skal avsettes min. 50 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet (sekundærleiligheter ikke medregnet) i områder med frittliggende boliger og min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i konsentrert bebyggelse.

For konsentrerte boliger i sentrumsområder og boliger i kombinasjon med forretning/kontor kan kravet til uteoppholdsareal senkes til MUA = 40 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Maks mønehøyde settes til 10 m.

## **2.8 Bolig/forretning/kontor, BFK 4-5**

Innenfor feltet kan oppføres bolig med næringsareal i første etasje. For området gjelder tilsvarende bestemmelser som for B1. I tillegg gjelder: Parkering til feltet skal foregå på egen tomt.

## **2.9 Sentrumsformål, S1**

I S1 ønskes på sikt utvikling til lokalsentrum, med konsentrert boligbebyggelse, forretninger og kontorer samt kollektivknutepunkt. I S1 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før området inngår i detaljregulering eller områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon. Gnr/bnr 14/41 gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg, samt oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7.

## **2.10 Bebyggelse for tjenesteyting, skoler U1, U2**

U1 (Sørli skole) og U2 (Rotnes skole) er avsatt til skoleformål. I området kan det oppføres bygninger for undervisning. Det skal opparbeides tilstrekkelig med arealer for lek og opphold. Området skal omfatte areal for sykkelparkering og parkering for ansatte. Tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen. Ved utbygging skal minst 40 % av tomten holdes fri for bebyggelse.

## **2.11 Bebyggelse for tjenesteyting, barnehager, BH 1- 3**

Det skal opparbeides tilstrekkelig og gode uteareal for barnehagen. Utearealene skal være 6 ganger kravet til minimum lekeareal innendørs (iht Kunnskapsdepartementets merknader til barnehageloven)

Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplass pr. ansatt og minimum 0,1 parkeringsplass pr. barn.

## **2.12 Bebyggelse for tjenesteyting, institusjon, I 1**

I I1 er utnyttelsesgraden BYA = 40 % av netto tomteareal.

Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal avsettes 0,5 parkeringsplasser per ansatt, og 0,2 plasser per beboer.

## **2.13 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, velhus/menighetshus/barnehage, VB1-5**

Bebyggelse innenfor feltet kan benyttes til forsamlingshus, velhus og/eller barnehage. I tillegg kan VB4 benyttes til institusjon.

Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal opparbeides tilstrekkelig og gode uteareal for barnehage. Utearealene skal være 6 ganger kravet til minimum lekeareal innendørs (iht Kunnskapsdepartementets merknader til barnehageloven)

Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplass pr. ansatt og minimum 0,1 parkeringsplass pr. barn.

For VB4 gjelder også følgende:

Bebyggelse på VB4 kan gis bruksendring til boligformål. VB4 kan også bebygges med ny konsentrert bebyggelse eller lavblokker. Det kan ikke gis bruksendring, eller byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før hensynssonen H810\_2 er detaljregulert. Det gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7. For VB4 gjelder også rekkefølgebestemmelse punkt 8.9. Rammer for en senere regulering av VB4 er BYA = 40 % og maks mønehøyde settes til 10,0m.

## **2.14 Næring/kontor NK 1-2**

Utnyttelsesgrad settes til 60 % BYA. Maks mønehøyde settes til 9 m. Parkering til feltet skal foregå på egen tomt.

## **2.15 Lekeplass, L1, L2**

L1 er felles lekeplass for eiendommer med adresse Veslefrikksvei og Tyrihansveien. L2 er felles lekeplass for Peer Gynts vei nr. 23 – 41.

# **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

For byggegrenser, frisishtlinjer, og plassering av gjerde og hekk, se kapittel 1.

## **3.1 Kjøreveg, PV, OV, OV1, OV2, OV3, V1, V2**

Kjøreveger skal være opparbeidet som vist på plankartet.

Felles adkomster FA er adkomstveier til private eiendommer der veien er felles for to eller flere eiendommer. Disse adkomstene er private. Veier som på plankartet ikke er markert med PV (privat vei), FA (felles adkomst), V1 eller V2 er offentlige veier. For V1 og V2 gjelder rekkefølgebestemmelser, jfr. planbestemmelse 8.5 og 8.6 før disse blir offentlige veier.

OV1 skal dimensjoneres i veiklasse SA2.

### **3.2 Gang- og sykkelvei GS1-9**

Gang- og sykkelveier skal være offentlige og opparbeidet i bredder som vist på plankartet. Gang- og sykkelveier skal brøytes om vinteren. Innkjøring til eiendommene er tillatt, for øvrig er motorisert ferdsel på gang- og sykkelveiene ikke tillatt.

### **3.3 Gang- og sykkelvei PGS9**

Gang- og sykkelvei skal opparbeides i tråd med plankartet. Gang- og sykkelveien skal være offentlig tilgjengelig.

### **3.4 Parkeringsplass SP1, P2, FP1, FP2**

SP1 er kombinert utfartsparkering og parkering for Sørli skole. Innenfor SP1 skal det opparbeides minimum 50 parkeringsplasser. Opparbeidelse av SP1 kan kun gjøres i perioden oktober – mars. Når tiltak som ivaretar salamandere i området er gjennomført, kan opparbeidelse skje hele året.

P2 er parkeringsplass for togreisende. FP1 er felles parkeringsplass for Ringveien 19A, 19B, 21 og 23. FP2 er felles parkeringsplass for Vestliveien 10A, 10B, 12A og 12B.

### **3.5 Rondeller, R1-3**

R1 utgjør snuplass og avsettingsplass for av- og påstigning til Sørli skole fra sør. Rondellen R1 skal opparbeides med veiareal, fortau og annet veiareal som vist på plankartet, og med minimum 4 plasser for stopp/av- og påstigning.

R2 utgjør sammen med Sørliveien rondell for av- og påstigning til Sørli skole. R2 skal opparbeides med veiareal, fortau og annet veiareal som vist på plankartet, og med minimum 9 plasser for stopp/av- og påstigning.

Opparbeidelse av R2 kan kun gjøres i perioden oktober – mars. Når tiltak som ivaretar salamandere i området er gjennomført, kan opparbeidelse skje hele året.

R3 er rondell for av- og påstigning til Rotnes skole

### **3.6 Bommer, Tyrihansveien**

Det kan oppsettes bom nord og/eller sør i Tyrihansveien som kan stenge vei for gjennomgangstrafikk permanent eller til bestemte tider. Kollektivtrafikk, kjøretøy for sommer- og vintervedlikehold og utrykningskjøretøy skal ha gjennomkjøringsmulighet. Kommunestyret avgjør til en hver tid om bom skal være permanent stengt, åpen til visse tider, eller permanent åpen. Gående og syklende skal ha adkomstmulighet forbi bommen.

## **4. Grønnstruktur**

### **4.1 Naturområde, felt N1, N2**

Innenfor feltene er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt.

Innenfor felt N1, N2 og NSV1 er det forbud mot

- Dumping av hageavfall
- Forsøpling
- Utsetting av nye arter
- Etablering av nye bålplasser
- Gjødsling, tilsåing
- Uttak av løsmasser
- Planering og lagring av masse

- Bruk av kjemiske bekjempningsmidler
- Deponering av snø
- Flatehogst

For å bevare naturverdiene i N1 og N2 kan det kun utføres skånsom plukkhogst. Store, gamle trær skal bevares. All hugst skal avklares med kommunen v/miljøvernråd giver.

For å bevare naturverdiene i N1 er det tillatt med moderat bruk i form av bading og gjennomføring av slått og rydding av lauvoppslag. All skjøtsel og øvrige tiltak på området skal avklares med kommunen v/miljøvernråd giver.

#### **4.2 Turveg, TV1**

TV1 skal ha grusdekke og kunne brøytes.

#### **4.3 Friområde, F1-4**

Området skal benyttes til idrett og lek. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

#### **4.4 Turdrag, TD 1-7**

Turdrag skal holdes offentlig tilgjengelig for allmennhetens gjennomgang. Oppføring av stengsler er ikke tillatt. Det kan opparbeides sti, og forbindelsen kan merkes.

### **5. Bruk og vern av vassdrag**

#### **5.1 Naturområde i sjø og vassdrag, NSV1**

For feltet gjelder bestemmelse 4.1.

### **6. Kombinert formål**

#### **6.1 Angitte samferdselsanlegg kombinert med bebyggelses- og anleggsformål, jernbanestasjon/forretning/bevertning**

Eksisterende eksteriør skal bevares. Dette gjelder alle konstruksjonsmessige og dekorative bygningsdeler, materialer og farger. Ved utbedring skal det tilstrebes at bygningsdeler blir bevart (fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, takteking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer). Ved reparasjon eller utskiftning skal det brukes samme typer materialer mht. form og dimensjon og samme type fargesetting. Eventuelle tilbakeføringer skal gjøres på et dokumentert grunnlag. Alt eksteriørmessig endringsarbeid utover vanlig vedlikehold skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet.

### **7. Hensynssoner**

#### **7.1 Fortettingssone, H800**

Fortettingssonens avgrensning omfatter den delen av planområdet som vedtatt kommuneplans arealdel har avsatt til fortetning.

Det skal gjennomføres områderegulering for hele sonen før fortetting og transformasjon av eksisterende bebyggelse kan skje. Områdereguleringen skal dekke hele fortettingssonen som avsatt i vedtatt kommuneplans arealdel. Unntak fra kravet gis for delområdene B10. For disse delområdene kan fortetting og utbygging skje på grunnlag av egen områderegulering eller detaljregulering.

Reguleringsplan for fortettingssonen skal tilrettelegge for et lokalsentrum med høy utnyttelsesgrad. Lokalsentrum kan bestå av butikker og servicetilbud som er tilpasset et lokalt marked. Handelstilbudet skal lokaliseres nærmest mulig stasjonen. For øvrig skal fortettingsområdet legges til rette for lavblokkbebyggelse og konsentrerte boligformer.



## **7.2 Sone med krav til felles planlegging, H 810\_1 og H810\_2**

Innenfor sonene stilles det krav til felles planlegging.

## **7.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560**

Hensynssonen omfatter lille- og store Vassøytjern med en buffersone rundt tjernene, samt arealet mellom tjernene, inklusive deler av Trollveien. I tillegg til begrensninger for bruk gitt for områdene N2 og NSV1, jfr. planbestemmelsene 4.1, gjelder følgende for hensynssonen: Foruten nødvendig drift og vedlikehold av Trollveien og annen eksisterende teknisk infrastruktur, tillates ingen form for terrenginngrep eller utbygging. Dette gjelder også oppføring av nye gjerder, hekker og lignende. Unntak fra forbudet mot terrenginngrep, er nødvendige inngrep fra offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet i og rundt tjernene.

## **7.4 Frisiktssoner**

Bestemmelser om frisiktssoner er gitt i planbestemmelse 1.9.

## **7.5 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570**

Nittedal stasjonsbygning skal bevares, jfr. Planbestemmelse 6.1.

## **8. Rekkefølgebestemmelser**

- 8.1 Ny parkering SP1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bruk av nybygg på Sørli skole. Rondell R2 for levering av barn til Sørli skole skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bruk av nybygg på Sørli skole.
- 8.2 FT2 langs Sørliveien 44 til Sørli skole skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nytt tilbygg til Sørli skole.
- 8.3 FT3 langs Stasjonsveien og Skolemesterveien til Rotnes skole skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nytt tilbygg til Rotnes skole.
- 8.4 Før rammetillatelse gis til utbygging av felt B10 skal OV1 og nytt kryss mellom Stasjonsveien og OV1 være opparbeidet.
- 8.5 V1 er felles adkomst for eiendommene i Tumyrveien 46 – 62. Veien vil bli offentlig vei når rammetillatelse til GB1 blir gitt, og skal da opparbeides i tråd med kommunal vegnorm. V1 må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til GB1.
- 8.6 V2 er felles adkomst for eiendommene i Nordliveien. Når det er blitt gitt rammetillatelse til GB1, vil V2 bli offentlig vei.
- 8.7 Før det gis brukstillatelse til boliger i B7, skal gang- og sykkelveg PGS9 være etablert.
- 8.8 Før Bråtaveiens øvre del stenges for motorisert ferdsel i krysset mot Stasjonsveien skal OV2 være opparbeidet i tråd med planen.
- 8.9 Før det kan gis bruksendring til boligformål for eksisterende bebyggelse, eller det kan gis brukstillatelse for ny konsentrert bebyggelse eller lavbokkbebyggelse på VB4, må OV3 være opparbeidet i henhold til planen. Før det kan gis brukstillatelse til konsentrert bebyggelse eller lavbloksbebyggelse på B11, må OV3 være opparbeidet i henhold til planen.







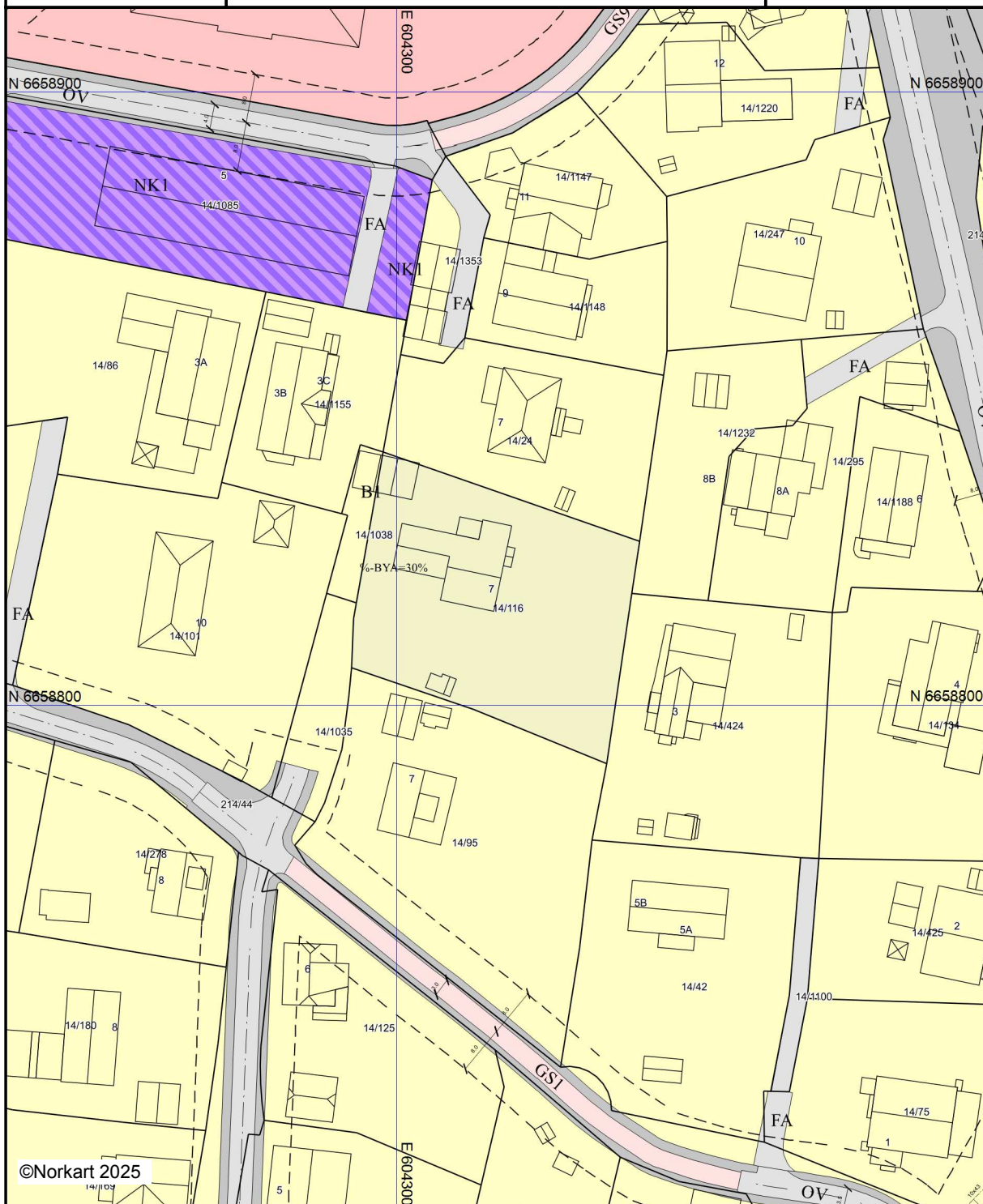
Nittedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 14/116  
Adresse: Skråningen 7  
Dato: 28.08.2025  
Målestokk: 1:1000



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.





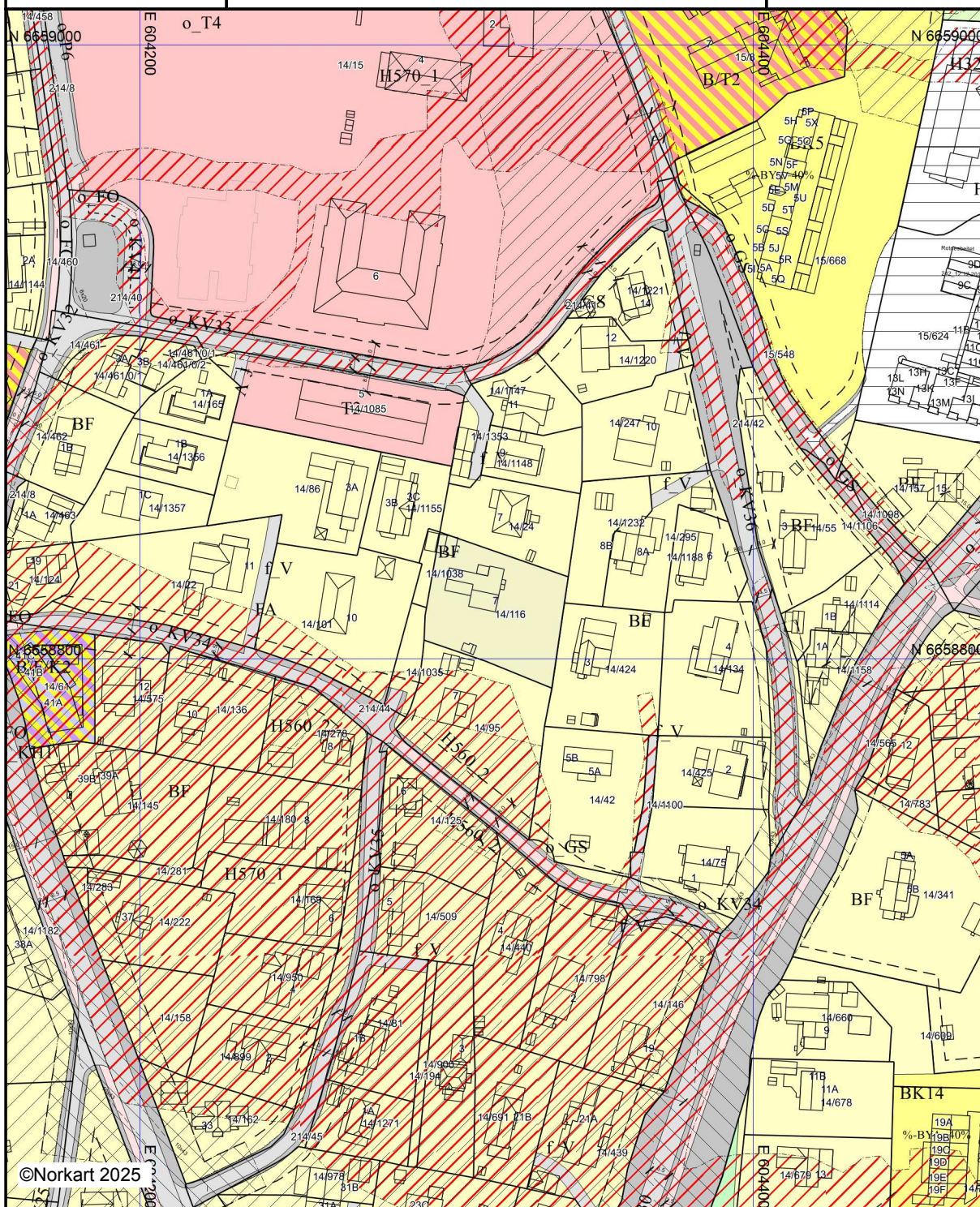
Nittedal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/116  
Adresse: Skråningen 7  
Dato: 28.08.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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





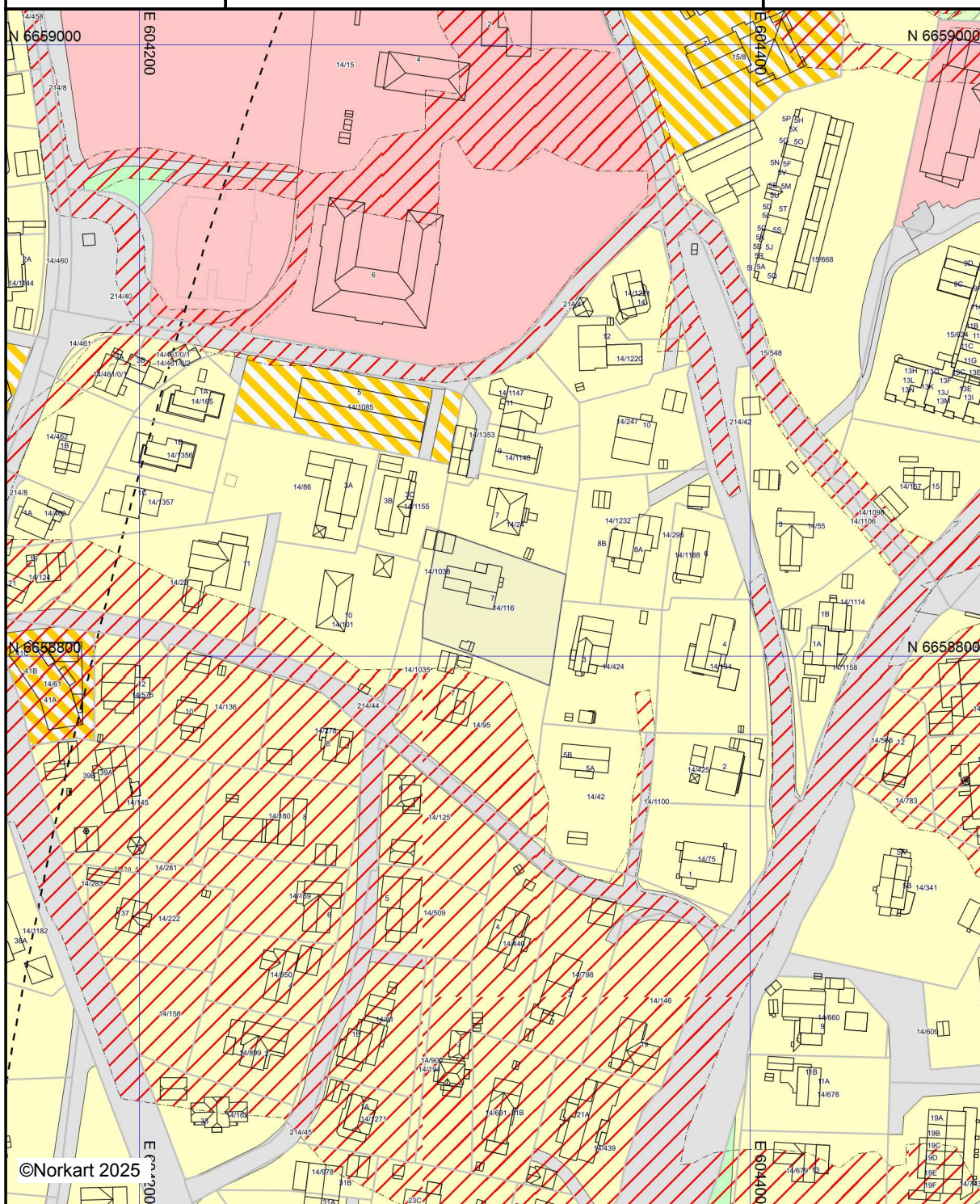
Nittedal kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 14/116  
Adresse: Skråningen 7  
Dato: 28.08.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



# Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nittedal kommune

|            |                             |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3232                        | Gårdsnr. | 14 | Bruksnr. | 116 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Skråningen 7, 1482 NITTEDAL |          |    |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 32322022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2024-2035                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ikrafttredelse | 13.05.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3367/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20-%20bestemmelser%20til%20arealdelen%20-desember%202024.pdf">https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3367/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20-%20bestemmelser%20til%20arealdelen%20-desember%202024.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 573 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                                                                                                                                                                         |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|      |                         |
|------|-------------------------|
| Id   | 241                     |
| Navn | Nittedal stasjonsområde |

|                       |                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plantype</b>       | Områderegulering                                                                                                                                        |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 20.06.2011                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/626/241_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/626/241_Bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 573 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br><b>Felt navn</b> B1                             |

## Reguleringsplaner under arbeid

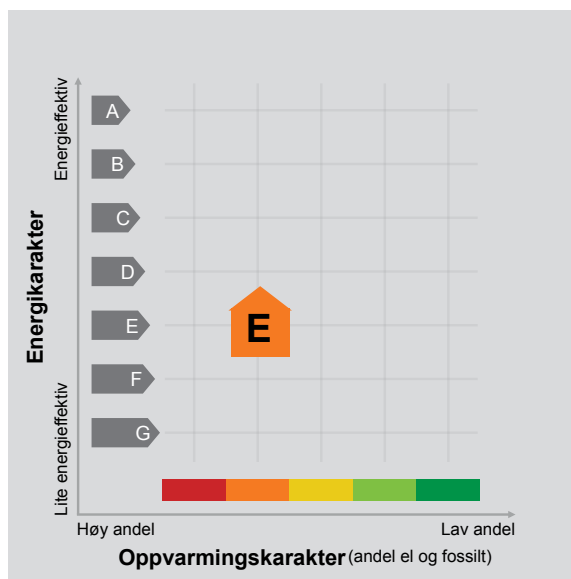
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| <b>Id</b>       | 286                      |
| <b>Navn</b>     | Områdeplan midtre Rotnes |
| <b>Status</b>   | Planforslag              |
| <b>Plantype</b> | Områderegulering         |

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Skråningen 7             |
| Postnummer        | 1482                     |
| Sted              | NITTEDAL                 |
| Kommunenavn       | Nittedal                 |
| Gårdsnummer       | 14                       |
| Bruksnummer       | 116                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 20903562                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-166464 |
| Dato              | 10.09.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

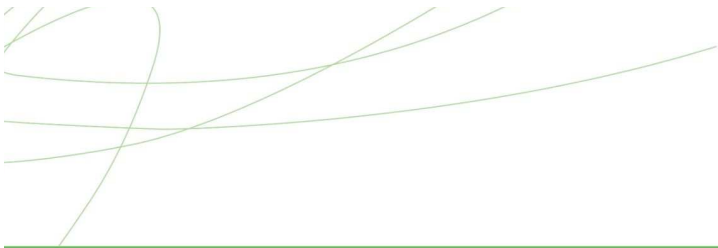
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

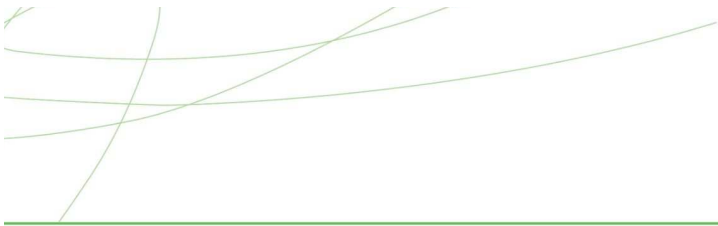
**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                 |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig med utleiedel |
| <b>Byggeår</b>                  | 1972                   |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                    |
| <b>BRA:</b>                     | 280                    |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2                      |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                    |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                    |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon   |





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg



### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                     |  |
|---------------------|--|
| Meglerfirma         |  |
| Boa EM Oslo Vest NY |  |
| Oppdragsnr.         |  |
| 1-25-0084           |  |

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Selger 1 navn   | Selger 2 navn  |
| THOMAS HEXEBERG | ERIKA HEXEBERG |

|              |        |
|--------------|--------|
| Gateadresse  |        |
| Skråningen 7 |        |
| Poststed     | Postnr |
| NITTEDAL     | 1482   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tegn til fukt/mugg i dusjen i kjellerleiligheten. Utover dette er vi ikke kjent med andre feil eller skader på våtrommene. Badene er fra 2005.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Husker ikke navn. Dette ble utført rundt 2005 av et foretak innleid av tidligere eier (Thomas' morfar).

Arbeid utført av

Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er kun blitt gjenfortalt til oss, men det har blitt bekreftet at jobben med oppgradering av bad (rundt 2005) ble utført av fagkyndige.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært det tidligere, men forrige eier har drenert ifm legging av ny asfalt. Det har ikke vært problemer i vårt eie.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en hybel med egen inngang nede i front, samt tilgang fra kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Så vidt vi forstår, så ja. Huset ble opprinnelig bygget slik.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naboen skal bygge garasje og endre fasade på boligen sin, men dette har ingen innvirkning på bruken av Skråningen 7. Det var bygg og deleforbud i en periode i påvente av ny reguleringsplan for området, dog ble forbudet opphevet og reg.plan fra 2011 gjelder fortsatt. Det er uvisst om det kommer, og når det kommer, ny reg.plan for området.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt målinger og installert aggregat for utsuging av radon og hele underetasjen. Mener dette var i 2018.

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Usikker, finner ikke dokumentasjonen.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja



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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| thomas hexeberg | be808d96ffc3cd27f624e<br>01fd448f1e98dd532d3 | 01.10.2025<br>07:50:23 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Erika Hexeberg | c3616754170a0cffe4a1be<br>40820587abea90bbc | 01.10.2025<br>07:51:19 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1-25-0084

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Skråningen 7 - Nabolaget Utheim/Rotneshagen - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Solliveien             | 3 min   |
| Linje 385              | 0.2 km  |
| Nittedal stasjon       | 13 min  |
| Linje RE30, R31        | 1 km    |
| Oslo S                 | 33 min  |
| Totalt 24 ulike linjer | 24.3 km |
| Oslo Gardermoen        | 37 min  |

## Skoler

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Rotnes skole (1-7 kl.)           | 5 min  |
| 490 elever, 23 klasser           | 0.4 km |
| Sørli skole (1-7 kl.)            | 23 min |
| 408 elever, 16 klasser           | 1.9 km |
| Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min  |
| 419 elever, 19 klasser           | 0.5 km |
| Bjertnes videregående skole      | 11 min |
| 500 elever, 26 klasser           | 1 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Nittedal Ungdomsskole - Nittedal ko... | 6 min  |
| Bjertneshallen - Nittedal kommune      | 12 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

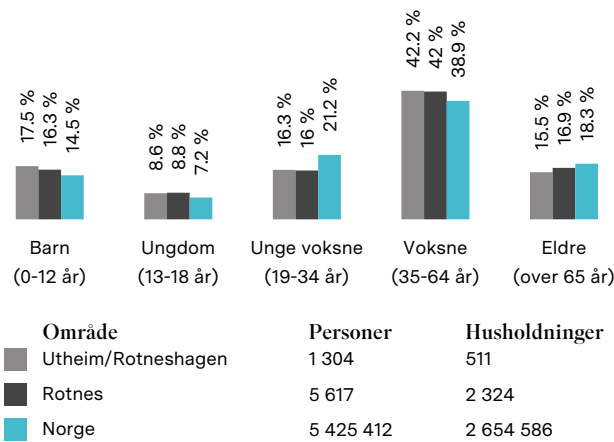
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Stubben barnehage SA Avd Velveien (1-...) | 6 min  |
| 45 barn                                   | 0.5 km |
| Rotnes Fus barnehage (1-5 år)             | 6 min  |
| 80 barn                                   | 0.5 km |
| Nygård barnehage (1-5 år)                 | 7 min  |
| 69 barn                                   | 0.6 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bunnpris Nittedal       | 12 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.9 km |
| Coop Mega Nittedal      | 14 min |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 98/100



**Støynivået**  
Lite støynivå 92/100



**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

## Sport

- 

Rotnes skole  
Aktivitetshall, ballspill

4 min 

0.4 km
- 

Nittedal sentralidrettsanlegg  
Ballspill, fotball, friidrett

7 min 

0.6 km
- 

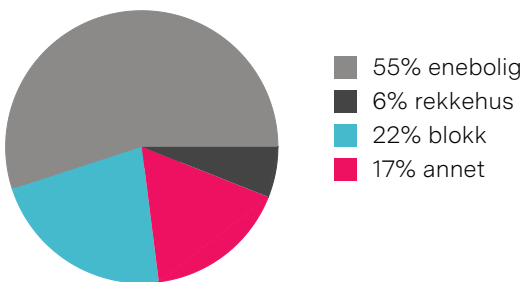
Nittedal Helsestudio

3 min 
- 

SvinglInn Nittedal

10 min 

## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- 

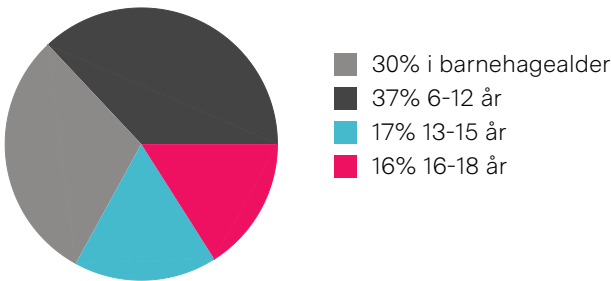
Mosenteret Nittedal Senter

13 min 
- 

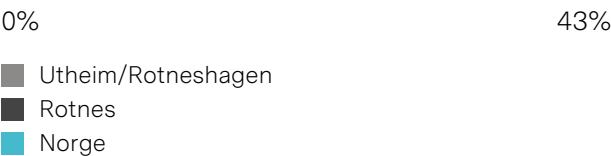
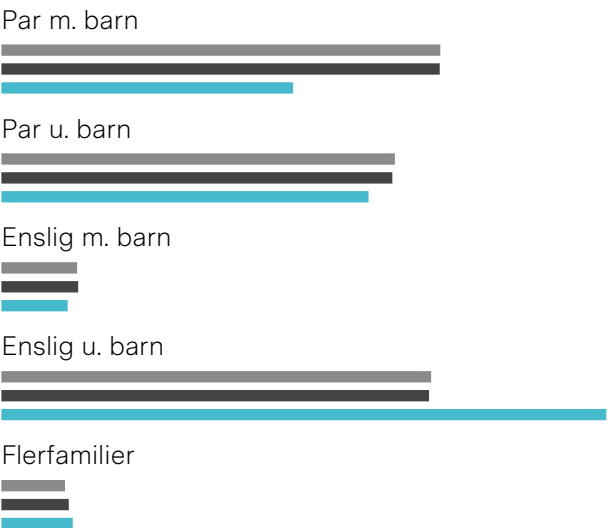
Rotnes legesenter

4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



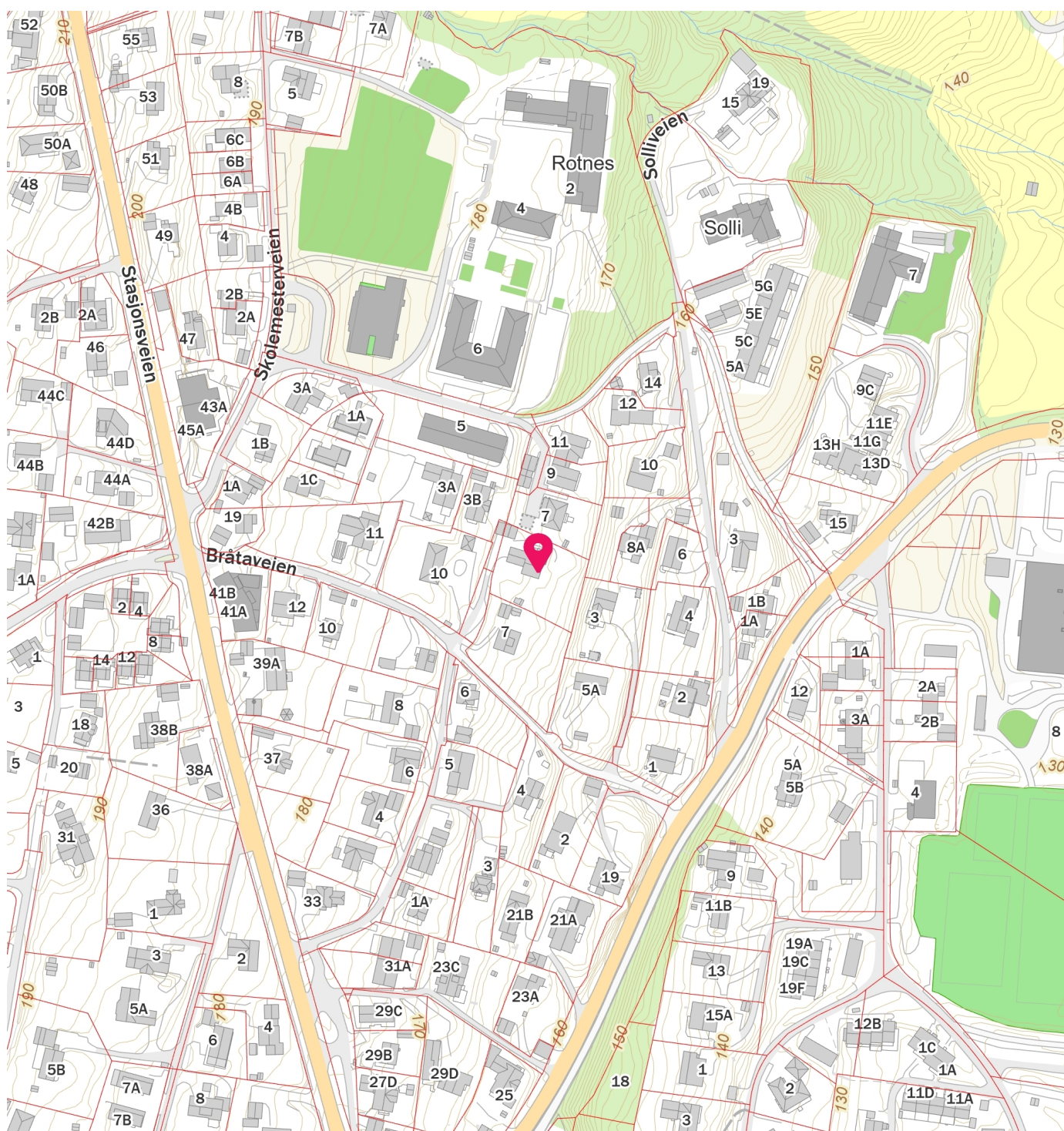
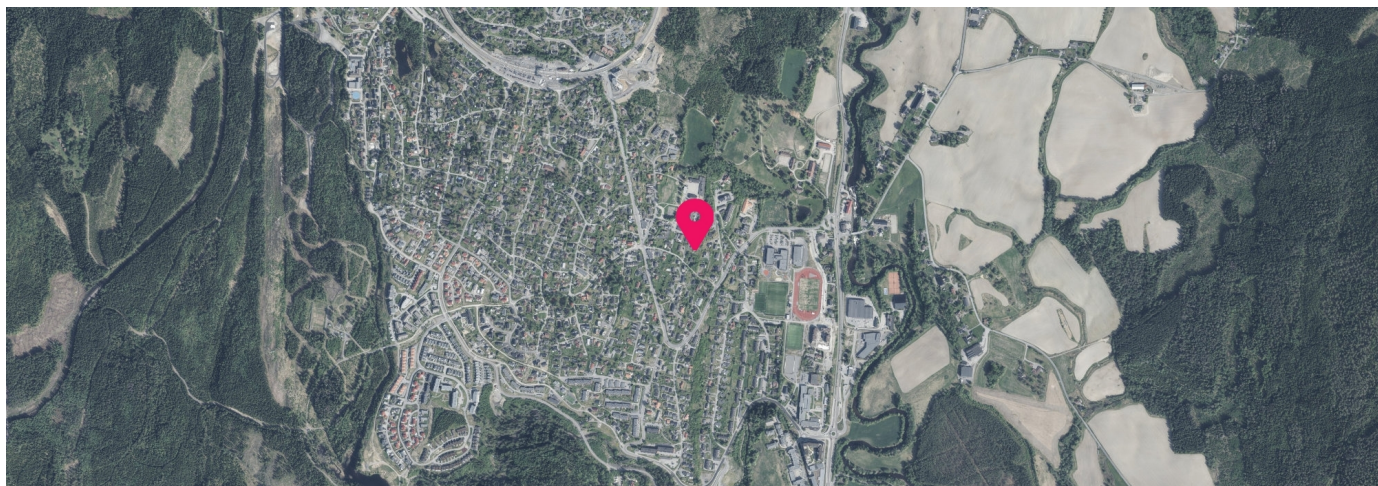
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







# Tilstandsrapport

📍 Skråningen 7, 1482 NITTEDAL

📖 NITTEDAL kommune

# gnr. 14,14,14, bnr. 1035,1038,116, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m<sup>2</sup> BRA-i: 277 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 04.10.2025

Oppdragsnr.: 12018-25127

Referansenummer: QA6913

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

## ALPHA TAKSERING AS

### Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.nic@taksering.as  
930 44 336



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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 • tilleggbygg 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 eksemplarframstilling 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Frittliggende enebolig over to etasjeplan, underetasje/kjeller og 1. etasje. Normal bruksslitasje på originale bygningsselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Godkjente byggesakstegninger av boligen datert 27/11-1969 er fremvist.

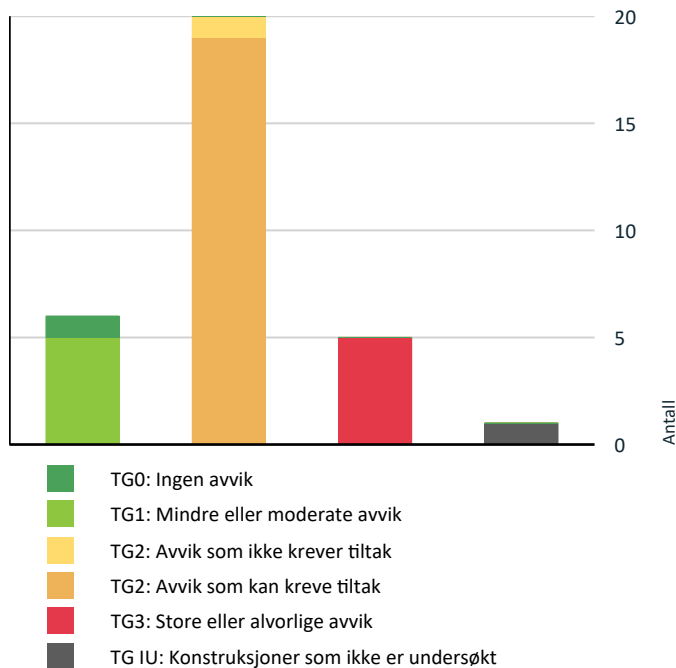
## Garasje med carport

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

Godkjente byggesakstegninger av garasjen datert 29/12-1981 er fremvist. Carport er ikke byggemeldt.

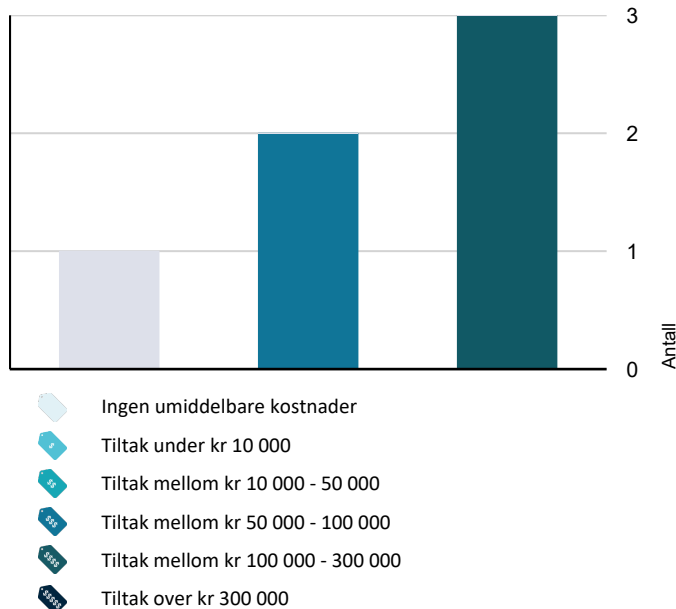
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

\* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner

eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

\* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940-2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

\* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

\* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

\* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved

# Sammendrag av boligens tilstand

oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggfor

\* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

\* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje/kjeller > dusj/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad/wc, separat toalett > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje/kjeller > kjøkken > Innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje/kjeller > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1971

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra  
Eiendomsregisteret.

### Anvendelse

Enebolig med godkjent utleiehybel

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekkt med taksten.

Overbygg i underetasjen er tekkt med takshingel.

Normal tid før omlegging av taksten/taktekking 60-80 år.

Taktekkingen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Taktekkingen er kun besiktiget fra gårdsplass grunnet manglende sikring (HMS). Siden taket (taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis mosegrodde taksten. Taktekkingen er ikke videre mulig å kontrollere grunnet manglende tilkomst.  
Synlig fukt/råteskade på vindski.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vedlikeholdsbehov/utskiftninger av vindski.

Behov for vedlikehold/utskifting av taksten og taktekking.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

Normal tid før omlegging av takrenner, nedløpsrør og beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag oppfyller sin tiltenkte funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke opplyst hvor nedløpsvann fra takrenner ledes.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Behov for vedlikehold/utskifting av samtlige takrenner og nedløpsrør.

# Tilstandsrapport



## Veggkonstruksjon

Grunnmur i lettklinkerbetongblokker/Leca.

Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmur er oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, sannsynligvis isolert med mineralull. Yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Utvendige fasader er belagt med malte trepaneler.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40-80 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis tørrsprekker, solsprekker og fuktmerker i utvendige trepaneler, samt noe avflassing av løs maling. Videre undersøkelser er påkrevet. Fasadekledning/utvendig belistning rundt vinduene er stedvis montert for nær/inntil vannbrett. Det er stedvis synlig fukt/råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige fasadepanel har behov for overflatebehandling, eller om nødvendig utskiftinger av de mest værslitte panelbord. Det anbefales en kontroll av utvendig fasadekledning.

Fasadekledning/utvendig belistning ved vinduer må kuttes mot vannbrett for å skape større avstand, og rådeskadet treverk må skiftes.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler ikke er demontert, og det kan ha oppstått ikke synlige fukt/råteskader i de skjulte konstruksjonene.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Normal tid før reparasjon av takkonstruksjoner av tre er 40-80 år.

Saltak oppført i trekonstruksjoner belagt med undertak av tre.  
Lofet er tilsynelatende tilfredsstillende luftet.

Takkonstruksjonene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Gulv er ikke belagt med gangbare plater. Adkomst via luke i himling på gang.

Takkonstruksjonene er ikke videre undersøkt. Takkonstruksjonene og kaldtloftet er kun besiktiget fra krakk i luke på bakgrunn av lav takhøyde og manglende tilkomst/fremkommelighet. Stedvis noe svertesopp på grunn av manglende isolering av himlingsluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke i himling er ikke isolert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luke i himling bør isoleres, på bakgrunn av at varm luft stiger opp mot kald himling og kan skape kondens/sopp mot rupenel. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takkonstruksjonene skiftes eller vurderes av fagmann.

## TG 3 Vinduer

Originale vinduer og nyere vinduer.

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med koblede enkle glass, 2-lags termopan glass fra 1970, 2-lags isolerglass fra 1995.

Faste enkle glass i trerammer i hall.

Nye vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017 i stue i hybeldel (TG1).

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.



# Tilstandsrapport

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er sprukket eller punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da de eldste isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes for lengst er nådd.

Moderne vinduer har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne vindusrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene kan ha en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Terrassedør

Malt dørramme og dørkarmer i tre med 2-lags isolerglass.

Normal brukstid/levetid for dørrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

# Tilstandsrapport

Terrassedøren vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at dørrammer og dørkarmen kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av terrassedør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes for lengst er nådd.

Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne dørrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene kan ha en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.

## TG 2 Dører

Inngangsdør med malte glatte overflater, glassfelt og kodelås til hoveddelen.

Inngangsdør med glatte trefinerte og profilerte overflater og sideglass til underetasjen/hybeldel.

Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører tar noe i karm/terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblader må justeres.



## TG 3 Terrasser

Betongterrasse på ca. 14m<sup>2</sup>. med to trinns trapp og ståltrekkverk ved hovedinngang til boligen.

Markterrasse på ca. 22m<sup>2</sup>. oppført i trekonstruksjoner/betongheller, direkte på grunn utenfor stue.

# Tilstandsrapport

Markterrasse på ca. 14m2. oppført i trekonstruksjoner direkte på grunn utenfor hybeldel.

Veggmontert el-markise over uteplass ved stue i hoveddelen. Markise er funksjonstestet.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Dels manglende rekkverk på betongterrasse.

Det er registrert ujevnheter og fukt/råte i markterrasser.

Det er synlige sprekker i betongkonstruksjonene.

## Konsekvens/tiltak

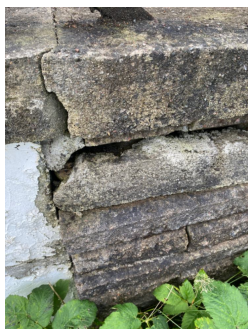
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør av sikkerhetsmessige grunner forlenges.

Trevirke med fukt/råte bør skiftes.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser av sprekker i betongterrasse og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige trapper

To-trinns betongtrapp til betongterrasse ved hovedinngangen.

Tretrapp fra markterrasse til stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om montering av håndløpere opp til dagens forskriftskrav, men av sikkerhetsmessige grunner bør dette vurderes.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Betongdekker i boder og fyrrom i kjeller, ellers vinylbelegg, laminatgulv og parkettgulv.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tre- og parkettgulv er 'levende' materialer og det kan derfor oppstå sammentrekninger/utvidelser og ujevnheter avhengig av årstid/fukt/tørke. Det er registrert noe ujevnheter i gulvene. Dette er ikke unormalt da bl.a. parkett- og laminatgulvene er lagt flytende og underlag over tid blir nedtråkket.

\*

Pussede murvegger og malte murvegger.

Utforede trepaneler og platebeslåtte vegger med malte overflater og malt glassfiberstrie/tapeter.

Veggoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

\*

Pussede betonghimlinger og malte murhimlinger.

Plateslåtte himlinger med pussede og malte overflater. Malte trepaneler. Malte takess himlingsplater

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde er målt til 2,02 meter i trimrom og ca. 2,35 meter i stue i hybeldel.

Dels skråtakshimling i stue i hoveddelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsbehov av samtlige overflater i boligen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mot grunn.

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner, forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen og tilbygget ble oppført.

Konstruksjonene er skjulte og ikke videre undersøkt.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Radon

Iflg. eiers egenerklæring er det foretatt målinger og installert aggregat for utsuging av radon i hele underetasjen. Arbeidene ble utført i ca. 2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon. Forholdene er ikke videre undersøkt.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav. Forholdene gjelder i hovedsak ved utleie av egen bolig.

## TG IU Pipe og ildsted

Pipestokker er oppført i teglsten, med pussede og malte overflater. Synlig teglsten over tak. Siste feiing er utført i 2021 ref. fremvist brev fra NBRE. Ingen avvik registrert i skriv.

Plassbygget åpen peis med gnistfager i stue.

Tilstandsvurdering av pipestokker/pipeløp er ikke utført. Tilstandsvurderinger av pipestokker/pipeløp må utføres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Se pkt. 'Drenering' og 'Grunnmur og fundamenter'.

Det kan på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av innvendige kjellervegger. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

## TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å montere rekkverk mellom kjøkken og stue.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige slag- og skyvedører med glatte finerte overflater og formpressede profiler. Glass i dør fra vindfang og hall.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

# Tilstandsrapport

Dører vurderes å være i funksjonell stand. Alle dører er ikke testet ved åpning. De tilfeldig valgte dører som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på dører som ikke er funksjonstestet.

Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

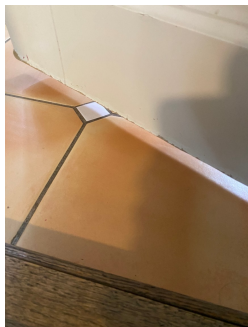
Enkelte dører tar noe i karm/terskel og må justeres.  
Svell nederst på dør til bad/wc.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.

Vedlikeholdsbehov på enkelte dører er påkrevet.



## Garderober, hyller og reoler

Garderoreskap med glatte fronter, klesheng, hyller og skuffer i trappegang, soverom i underetasjen og hovedsoverommet.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderoreskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Garderoreskap er ikke videre vurdert.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE/KJELLER > DUSJ/WC

#### Generell

Våtrommet er fra før 1997.

Dokumentasjon på utført arbeide er ikke fremvist. Oppbygning av gulv, vegger og sluk er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Dusj/wc har flisbelagt gulv og malte betongvegger. Pusset og malt himling. Servantskap/innredning med profilerte fronter, heldekkende servantplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Dusj direkte på gulv på nedsenket gulv. Støpejernsluk i gulv. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk fra terskel. Vindu er plassert i våtrone.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle et normalt bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på konstruksjoner og risikoen for sviktende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved videre bruk av badet, før en eventuelt oppussing, anbefales det bruk av badekar eller lukket dusjkabinett, slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE/KJELLER > DUSJ/WC

### Hulltaking i tilleggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, på grunn av bygningsmessige konstruksjoner og at våtsoner vender mot yttervegg.

På bakgrunn av våtrommet alder må det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er kontrollert, eller ikke er mulig å kontrollere. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Hulltaking ses i sammenheng med en generell bedømmning av våtrommet som har fått en samlet TG 3 for rommet.

## 1. ETASJE > BAD/WC, SEPARAT TOALETT

### Generell

Våtrommet er fra før 1997. Bad/wc er trolig overflateoppusset i 2005 iflg. eiers egenerklæring.

Dokumentasjon på utført arbeide er ikke fremvist. Oppbygning av gulv, vegger og sluk er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Bad/wc har flisbelagt gulv og flisbelagte vegger. Pusset og malt himling. Servantskap/innredning med profilerte fronter, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og skyvedører. Støpejernsluk i hovedgulv, støpejernsluk i nedsenket dusjsone og røroppstikk under innebygget badekar. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk fra terskel og tilstrekkelig fall mot sluk i nedsenk. Vindu er plassert i dusj og våtsone.

Toalettrom har laminatbelegg, malte vegger og malt himling. Gulvmontert toalett. Vegghengt servant med 1-greps blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle et normalt bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på konstruksjoner og risikoen for sviktende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved videre bruk av badet, før en eventuelt oppussing, anbefales det bruk av badekar eller lukket dusjkabinett, slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC, SEPARAT TOALETT

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er åpent forbruksvann på separat toalett eller vaskerom.

## 1. ETASJE > BAD/WC, SEPARAT TOALETT

### Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, på grunn av bygningsmessige konstruksjoner, plassbygde garderobeskap og at våtsoner vender mot yttervegg.

På bakgrunn av våtrommet alder må det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er kontrollert, eller ikke er mulig å kontrollere. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Hulltaking ses i sammenheng med en generell bedømmning av våtrommet som har fått en samlet TG 3 for rommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Våtrommet er fra før 1997.

Dokumentasjon på utført arbeide er ikke fremvist. Oppbygning av gulv, vegger og sluk er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Vaskerom har linoliumsbelegg på gulv. Pussede og malte vegger. Servantskap/innredning og innebygde skap med glatte fronter. Støpejernsluk i gulv uten synlig membran eller klemring mot sluk/linoliumsbelegg. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk for lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle et normalt bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på konstruksjoner og risikoen for sviktende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

# Tilstandsrapport

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner ved benkeskap. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, på grunn av bygningsmessige konstruksjoner og ligger lavere enn øvrig bebyggelse og mot utvendig grunnmur.

På bakgrunn av våtrommet alder må det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er kontrollert, eller ikke er mulig å kontrollere. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Hulltaking ses i sammenheng med en generell bedømmning av våtrommet som har fått en samlet TG 3 for rommet.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

#### Innredning

Enkel kjøkkeninnredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter og nisje for kjøleskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate. Avsatt plass for komfyr og kjøleskap.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

TG settes også på bakgrunn av generell alder på kjøkkeninnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



### UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

#### Avtrekk

Veggmontert snurreventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

## 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og veggskap med profilerte fronter, og enkelte fronter med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag med avrenningspate og 1-greps blandebatteri. Veggfliser over benkeplater og underbelysning. Integrert koketopp og stekeovn. Integrert avtrekksventilator. Avsatt plass for oppvaskmaskin og kjøleskap. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spiseplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



### 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

## TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator i veggskap. Synlig spirorør, sannsynligvis koblet mot ventil i yttervegg. Avtrekksventil er funksjonstestet uten synlige avvik. Det er ikke videre undersøkt om spirorør er tilkoblet veggventil da konstruksjonen er igjenbygget. Det forutsettes da det er synlig ventil i yttervegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i malt kobber.

Skjulte vannrør, sannsynligvis i plasttrukket kobber på bad/wc.

Åpne malte kobberrør på dusj/wc.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Rør-anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det anbefales å montere lekkasjealarm med stengeventil på hovedtilførselsrør.



## TG 2 Avløpsrør

Skjulte og synlige avløpsrør i soil/støpejern fra byggeåret.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørs kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

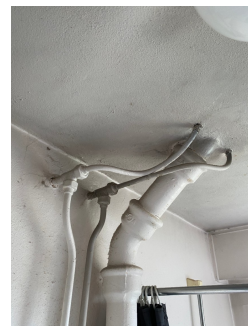
## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk montert i boligen. Aggregat montert i fyrrom i kjeller.  
Tilluft og utlufting via vinduer og enkelte veggventiler.

Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.



## TG 2 Varmtvannstank

Gulvmontert 198 liters varmtvannsbereder fra 1986 plassert på gulv i bod i kjeller.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Det anbefales å montere lekkasjealarm under varmtvannsberederen med stoppekran for tilførselsvann.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med støpsel før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.

### Konsekvens/tiltak

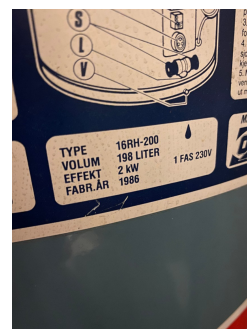
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden på bereder og elkabel/stikkontakt jevnlig.

Det anbefales å montere lekkasjealarm under varmtvannsberederen med automatisk stengeventil på tilførselsvannet.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med støpsel før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.



## Varme

Det er installert elektrobrenner og 3000 liters oljetank i boligen.

Det er ikke gitt opplysninger om anlegget er i bruk. Enkelte radiatorer er frakoblet.

Iflg. leietager er det ikke varme i radiatorene om vinteren.

-

Oppvarming skjer via frittstående elektriske varmeelementer/panelovner, samt peis.

-

Det er montert varmepumper i begge boenhetene. Det er ikke opplyst eller fremvist dokumentasjon på når disse er montert. Det bør utføres service hver 2-3 år på varmepumper. Ikke fremvist serviceavtaler.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

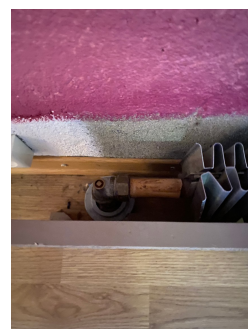
Forholdene er ikke videre vurdert eller undersøkt på de ovennevnte installasjoner da dette ligger utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres en full og gjennomgående gjennomgang av systemet.

# Tilstandsrapport



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

Skjult/åpent spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digitalestrømmålere er montert i bod i kjeller.

Stikkprøvekontroll/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.

Det er installert egen strømmåler til hybeldelen.

Det elektriske anlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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?

Ukjent

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

Ja

11. 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?

Ja På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring.

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løstnet eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



## 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 forenklete 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.



# Tilstandsrapport

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige takstingeniør.

Det er synlig knotteplast mot asfaltert gårdsplass. Nedløpsvann ledes til nedgravde drenerør, uten at dette er bekreftet hvor ledes.

Det er iflg. eiers egenerklæring utført dreneringsarbeider langs grunnmur ved asfaltering av gårdsplass. Synlig knotteplast ved grunnmur. Tidspunkt for dreneringsarbeider og dokumentasjon på utført arbeid er ikke opplyst eller fremvist. Arbeidene ble utført av tidligere eier.

Det er registrert noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen/terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør foretas kontroll av drenering rundt grunnmur. Ved kapilærøpsug eller mangelfull drenering kan montering av EPS-system være tilstrekkelig.

### Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Grunnmur oppført i lettklinkerblokker/Leca.

Ut i fra de stedlige omgivelsene er det sannsynlig at grunnmur er fundamentert til faste masser/fjell. Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Det kan ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk (kapilæropsug) i nedre del av grunnmur/kjellervegger. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur er av eldre dato, men det bør likevel påregnes kontroll av de faktiske forhold og eventuell lokal utbedring.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Rørføringer er ikke mulig å kontrollere da disse er nedgravd.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje med carport



### Anvendelse

### Byggeår

1981

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur, fundamentert til antatt faste masser. Stenderverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med trepaneler med malte overflater. Takkonstruksjoner oppført i tre, utvendig belagt med undertak og taksten. Elektriske leddporter av tre med malte overflater. Gruslagt gulv.

Tilbygget carport.

Synlig svertesopp i himling/undertak.

Det er kun innsendt byggesøknad med tegninger på garasjen ikke carport.

Garasjen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

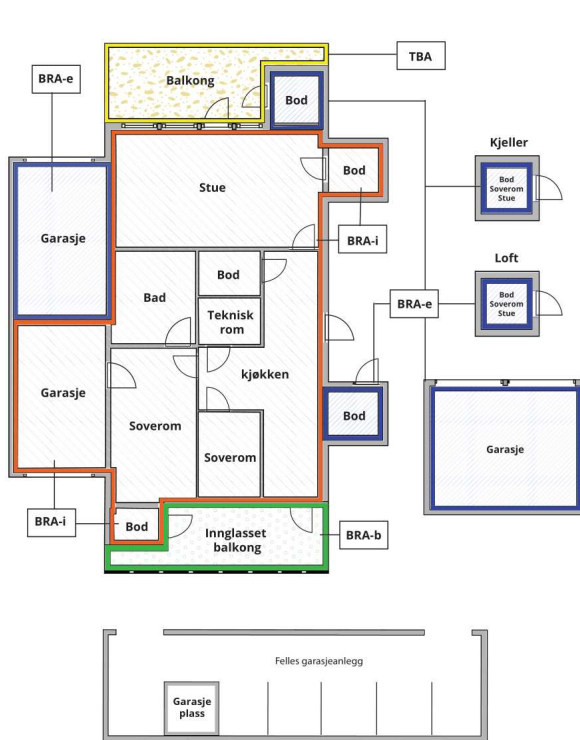
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

| Etasje              | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                     | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Underetasje/kjeller | 138                           |                             |                            | 138 | 13                              |                             | 138             |
| 1. etasje           | 139                           |                             |                            | 139 | 36                              | 3                           | 142             |
| <b>SUM</b>          | <b>277</b>                    |                             |                            |     | <b>49</b>                       | <b>3</b>                    | <b>280</b>      |
| <b>SUM BRA</b>      | <b>277</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje              | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje/kjeller | Entré, gang, stue, kjøkken, dusj/wc, stue med trapp, trimrom, fyrrom, 3 boder                                     |                             |                            |
| 1. etasje           | Vindfang, hall, gang, stue, spisestue, kjøkken med spiseplass, 4 soverom, bad/wc, separat toalett, vaskerom, kott |                             |                            |

### Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i herværende tilstandsrapport og utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har betongstøpt uteplass på ca. 14m<sup>2</sup>. ved hovedinngangen til boligen, og markterasse på ca. 22m<sup>2</sup>. på forsiden av huset ved stuen. Uteplass utenfor stue i underetasjen på ca. 13m<sup>2</sup>.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet boligens utforming er boligen vanskelig å måle opp nøyaktig med håndholdt lasermåler. Arealene i herværende bolig er derfor oppmålt med digital 3D laserskanner med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i herværende tilstandsrapport og utarbeidelse av målsatte plantegninger. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggesakstegninger av boligen datert 27/11-1969 er fremvist.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

## Garasje med carport

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 31                          |                            | 31  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>31</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>31</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasje med carport         |                            |

### Kommentar

Arealene i garasjen og carport er oppmålt med håndholdt lasermåler. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av garasjens ringmur og omsluttende vegger, og carportens overdekkende takkonstruksjon. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan derfor avvike noe.

Carporten er oppmålt til ca. 17m<sup>2</sup>. Arealene er ikke medtatt i arealberegningene av garasjen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggesakstegninger av garasjen datert 29/12-1981 er fremvist. Carport er ikke byggemeldt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| Enebolig            | 234        | 43         |
| Garasje med carport | 0          | 0          |

## Kommentar

### Enebolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                                         | Rolle         |
|-----------|---------------------------------------------------|---------------|
| 15.9.2025 | Jan Nicolai Aamot                                 | Takstingeniør |
|           | Leietager fremviste og ga opplysninger om boligen |               |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                                        | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------------------------|------------|
| 3232 NITTEDAL | 14   | 1035 |      | 0    | 271 m <sup>2</sup> | Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no | Eiet       |

### Adresse

Skråningen 7

### Hjemmelshaver

Thomas Hexeberg og Erika Hexeberg

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                                        | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------------------------|------------|
| 3232 NITTEDAL | 14   | 1038 |      | 0    | 111 m <sup>2</sup> | Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no | Eiet       |

### Adresse

### Hjemmelshaver

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|-------|------------|
| 3232 NITTEDAL | 14   | 116  |      | 0    | 1573 m <sup>2</sup> |       | Eiet       |

### Adresse

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stor frittliggende enebolig med godkjent utleiehybel og dobbel garasje med carport. Boligen ligger i et meget barnevennlig boligområde i Nittedal. Området består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Kort vei til handelssenter, barnehager og skoler, samt offentlig kommunikasjon (buss/tog). Umiddelbar nærhet til turveier og marka.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat/offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat/offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Asfaltert innkjørsel fra vei. Pent opparbeidet tomt, svakt skrånende. Hagen er opparbeidet og beplantet med plener, trær og diverse beplantning. Flere uteplasser. Lite dukkehus/vedskjul i hage (ikke videre vurdert).

### Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter (feie/tilsynsgebyr, renovasjon, målerleie, abo. vann/avløp) og eiendomsskatt for 2025 er opplyst å utgjøre ca. kr. 36.000,- ref. opplysningsbrev fra kommunen datert 25.08.2025. Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

### Parkering

Flere biloppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass, samt parkering i dobbel garasje og tilbygget carport.

## Skattetakst og formuesverdi

| År   | Kommentar                                  |
|------|--------------------------------------------|
| 2025 | Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret. |

## Forsikring

| Selskap                                                                                     | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| If Skadeforsikring                                                                          | 7745742  |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                                                                            |          |      |                |              |
| Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret. |          |      |                |              |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                            | Dato       | Kommentar                                                                                                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Tegninger iht. byggesøknad og skanning |            |                                                                                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Teknisk etat                           |            | Boliginformasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt.                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring                          | 01.10.2025 | Eiers egenerklæring om boligen. Eier har aldri fysisk bebodd boligen og har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen. | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Norges Eiendommer                      |            | Informasjon om eier                                                                                                         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk                       |            | Informasjon om tomtestørrelse                                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                             |
|---------|------------|---------------------------------------|
| 1       | 04.10.2025 | Rapportutkast2 er godkjent av selger. |

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 dampsperrer 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.

# 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/QA6913>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon