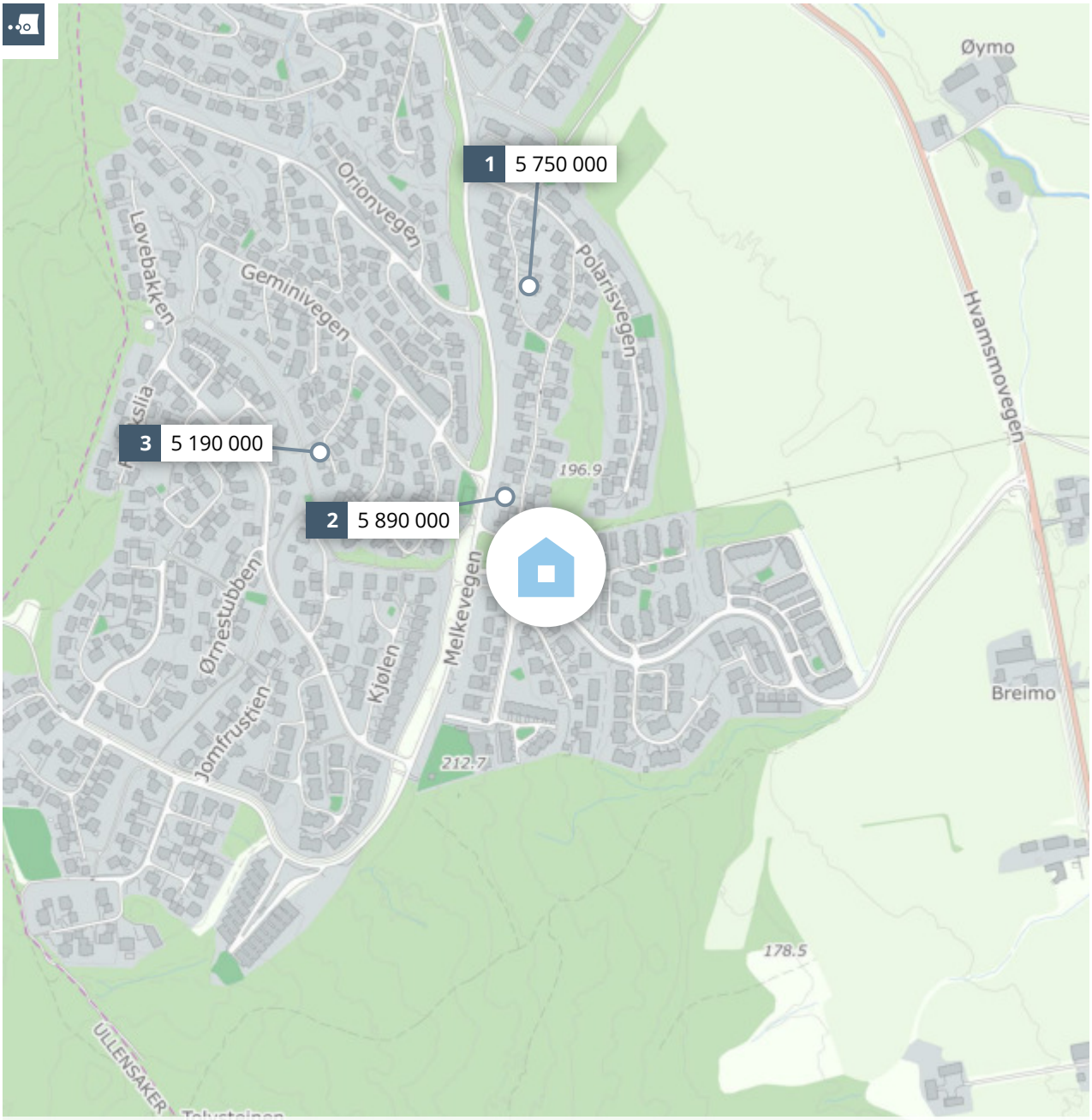
JUPITERVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Servitutt
Seksjonering
Info fra Nes kommune
Kommunale gebyrer
Eiendomsskatt
Ferdigattest
Tegninger
Vedtak Endring av gitt tillatelse
Tegninger
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JUPITERVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 15.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jupitervegen 2, 2165 HVAM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 79 BNR 486 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3228 NES GRUNNKRETS Neskollen

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	39 062
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	23 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²

Tomt	454 m²
Byggeår	2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Polarisvegen 11 139 m² 2000 872 m² 4 sov	14.06.2024	5 690 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**41 367**
2 Siriusvegen 4 160 m² 1999 718 m² 4 sov	19.09.2024	5 890 000	**5 890 000**	0	5 890 000	**36 813**
3 Geminivegen 60 140 m² 2004 320 m² 3 sov	28.08.2023	5 190 000	**5 190 000**	0	5 190 000	**37 071**

Jupitervegen 2 er en lekker kjedet bolig over to plan fra 2020 med flott beliggenhet i rolige omgivelser på Neskollen. Boligen har en god planløsning, og fremstår med moderne material- og fargevalg. Videre har boligen en integrert garasje med hems, markterrasse og en lettstelt hage. Fra eiendommen er det gangavstand til alt på Neskollen. Marka ligger også tett på med populært badevann og fine turmuligheter.

Kort fortalt:
•Kjedet bolig med god planløsning
•Romslig stue
•Stort kjøkken
•3 soverom
•Lekkert flislagt bad
•Separat vaskerom og wc
•Pent uteområde med gode solforhold
•Asfaltert gårdsplass
•Gangavstand til barneskole og den internasjonale skolen
•3 barnehager i nærområdet, ca. 200 m til Læringsverkstedet
•Kort vei til skole og butikk
•Kort vei til bussholdeplass

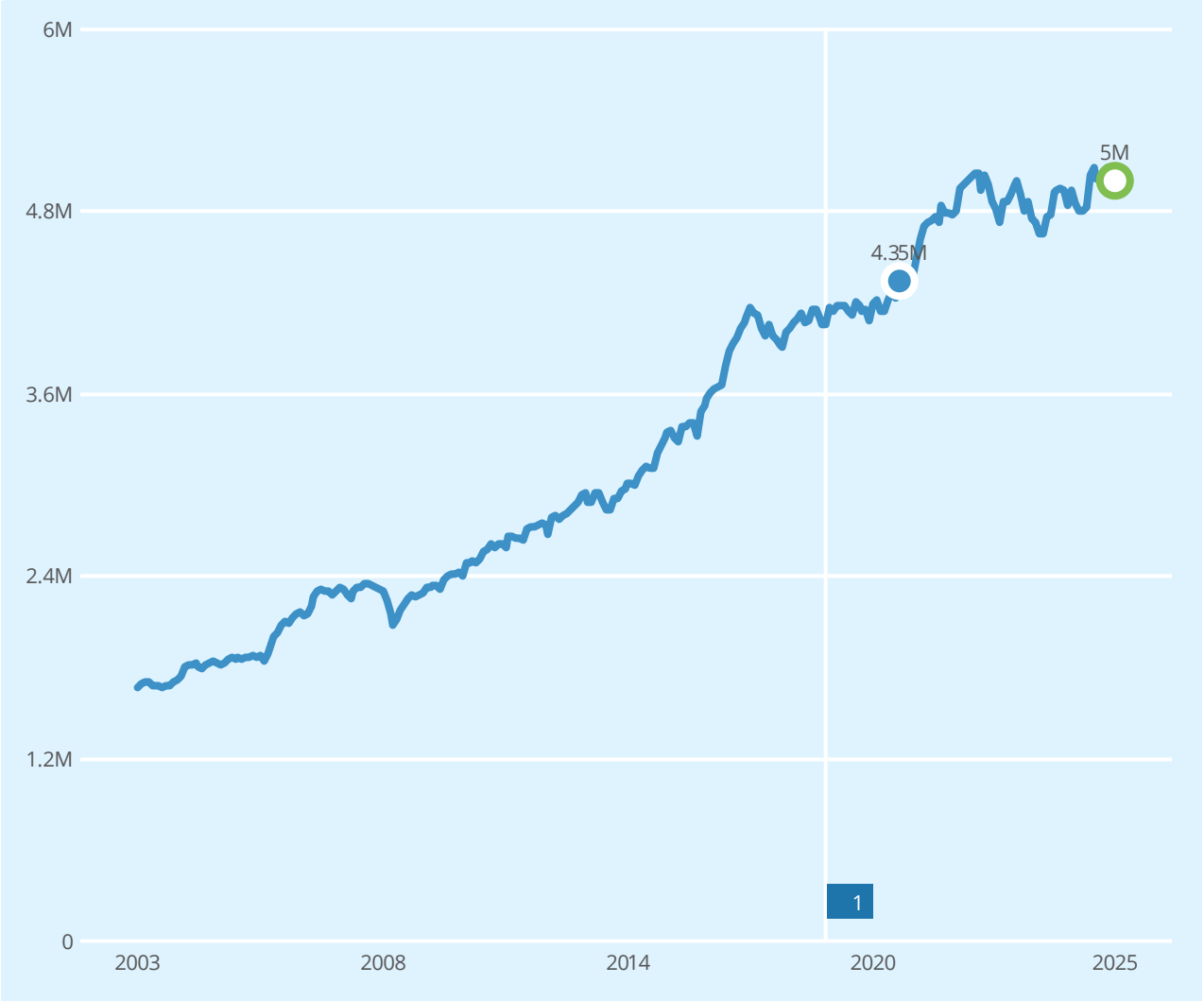
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.07.2020	31.08.2020	03.02.2021	4 350 000	4 350 000	0	4 350 000

Eneboliger til salgs i Neskollen grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

11.0M
10.7M
10 245 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i Neskollen grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

6.6M
6.4M
6 284 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6 182 000 Salgspris i snitt
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 653 Neskollen grunnkrets i snitt siste 6 mnd
39 062 Jupitervegen 2 Totalpris 5 000 000

28 160 NES kommune i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Jupitervegen 2
2165 Hvam

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2021
BRA: 151 m^2
BRA-i: 128 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	27	5	1	4

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Jupitervegen 2
2165 Hvam

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34189

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Manglende snøfangere gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Montering av snøfangere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig der konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Dekke i garasjerom med riss/sprekker gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Gjerde/rekkverk tilknyttet støttemur er for lavt i henhold til gjeldende regelverk. Høyde er målt til 85 cm. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedre personsikkerhet.

Balkong, terrasse, platting: 1. etg.

Oppsummering

Oppføring av treplatting ved stue fremstår som ufagmessig. Skjevheter og flere løse terrassebord ble registrert på befaringsdagen.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre avvik tilknyttet skjevheter. Inkl. fundamentering. Eier opplyser at løse terrassebord skal utbedres før overtagelse.

Toalettrom

Oppsummering

Separat wc med toalett, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Toalettrom med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Kaldtloft kunne ikke inspiseres på befaringsdagen grunnet tett himling bak luke på vaskerom.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Ventilasjon

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.6.2025

Rapportdato
11.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Susanne Nummedal Skantz** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Fredrik Moe Hallo** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 08.08.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jupitervegen 2, 2165 Hvam**

Kommunenr:	**3228**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**486**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2021** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført trebindingsverk med liggende kledning på fasader. Saltak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med 3-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass og Yale kodelås. Leddport med elektrisk portåpner.

Tomtestørrelse: 454.7 m². I tillegg felles tomt (vei): 64.3 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: privat vannverk. Avløp: offentlig.

Bemerkning: adkomst over eiendom med betegnelse Gnr. 79/Bnr. 486/seksjon: 2 (Jupitervegen 4).

Garasje integrert i boligen. El-bil lader er montert.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64	0	0	3
1. etasje	87	64	23	0	43
Totalt m²	**151**	**128**	**23**	**0**	**46**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	64	0	Stue, 3 soverom, bad og vaskerom.	
1. etasje	87	64	23	Entrè/gang, wc og stue/kjøkken.	Garasjerom.
Totalt m²	**151**	**128**	**23**		

Kommentar til arealberegning

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark

Utført med støpt såle på mark.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ukjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig der konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Dekke i garasjerom med riss/sprekker gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.2 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Gjerde/rekkverk tilknyttet støttemur er for lavt i henhold til gjeldende regelverk. Høyde er målt til 85 cm.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre personsikkerhet.

6.3 Balkong, terrasse, platting: 2. etg.

Type	Balkong
Balkong oppført i treverk, fundamentert til bygning. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. etg.

Type	Platting
Treplatting ved inngangsparti, fundamentert på mark. Størrelse: 3 m². Treplatting ved stue, fundamentert på mark. Størrelse: 40 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Oppføring av treplatting ved stue fremstår som ufagmessig. Skjevheter og flere løse terrassebord ble registrert på befaringsdagen.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre avvik tilknyttet skjevheter. Inkl. fundamentering. Eier opplyser at løse terrassebord skal utbedres før overtagelse.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte ytterdører. 1 med glass og Yale kodelås.
Vinduer og heve/skyvedør med 3-lags glass og trekarmer.
Leddport med elektrisk portåpner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Liggende kledning på fasader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Eier opplyser at fasadene er vasket i 2025.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1
Fasader ble inspisert fra bakkeplan og uteplasser med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Adkomst via luke i himling på vaskerom.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Kaldtloft kunne ikke inspiseres på befaringsdagen grunnet tett himling bak luke på vaskerom.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak i treverk.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein

Yttertaket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taktekkingen anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Manglende snøfangere gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av snøfangere.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Støpt dekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Noe skjevheter og ujevnheter ble registrert.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 4 mm. Totalt avvik er målt opp til 7 mm.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 6 mm. Totalt avvik er målt opp til 10 mm.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål

Stålpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Peisovn med glassplate i front.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-IU**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vinskap, kombinert mikro/stekeovn, stekeovn og induksjon platetopp.

Eier opplyser at vannlås er skiftet i 2025.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 05.01.2021 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Separat wc med toalett, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Toalettrom med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp med eiketrinn. Spiler i børstet stål.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

Trapp med normal elde og slitasje.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
TG-1 gis grunnet alder.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap på wc med rør-i-rør system. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. TG-1 gis grunnet alder.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Vedlikehold: skifte av filter.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon **TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Vegger med malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med hyllesystem i stål og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er et krav. Dusj er ikke etablert i rommet. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og laminat benkeplate med 2 stk. overliggende servanter.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Overflater: 1-stavs eikeparkett og fliser.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.26 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.27 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.28 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.29 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.30 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme i flere rom. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.31 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse
Plissegardiner. Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.32 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse
Utelys. Utestrøm. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.33 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse
Utvendig screen med motorstyring.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Normal elde og slitasje.	

6.34 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm (WM)

Oppdragsnr.
24250330

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne Nummedal Skantz	Fredrik Moe Hallo

Gateadresse
Jupitervegen 2

Poststed	Postnr
Hvam	2165

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23583271

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

Document reference: 24250330

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Installert easelader i garasjen.

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, tømrerarbeid 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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet plattingen selv. Isolert garasjen, og bygd loft av egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250330

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Står oppført i fdv permen

21.1 Radonmåling

År	2020
Verdi	0

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

Document reference: 24250330

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

Document reference: 24250330

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Nummedal Skantz	eb83b7ce1a44d91d279c11 6389c36315a83f3454	08.08.2025 18:15:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Moe Hallo	3fd74774a550055ef3905 a9527c3d959ff35338f	08.08.2025 18:19:29 UTC	Signer authenticated by One time code

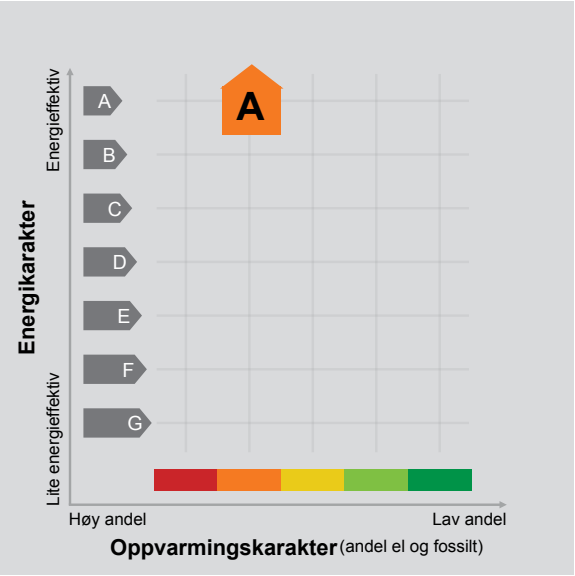
Document reference: 24250330

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jupitervegen 2
Postnummer	2165
Sted	HVAM
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	486
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300721220
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148360
Dato	25.07.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

SERVITUTT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0330 (Eva Lunner)
Vår referanse: 3777234/26628438
Bestilling: C3 2025-06-17 (5) 82

Dato
17.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
141301	200	15.2.2017	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3228 NES	79	462	0	0

[Y] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

#3814353

Reg. 7/2-17
LH

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 469 [illegible]

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Doknr: 141301 Tinglyst: 15.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Neskollen Tomteutvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 79 og bnr. 462 i Nes kommune, med eiendomsadresse: Melkevegen
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 31.01.2017
Nettstasjon nr.: N0053

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Ågnes	Dato:	06/02-17

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	STIAN VONES
Foretaksnr./ personnr.:	913 575 326
	NESKOLLEN TOMTEUTVIKLING AS
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

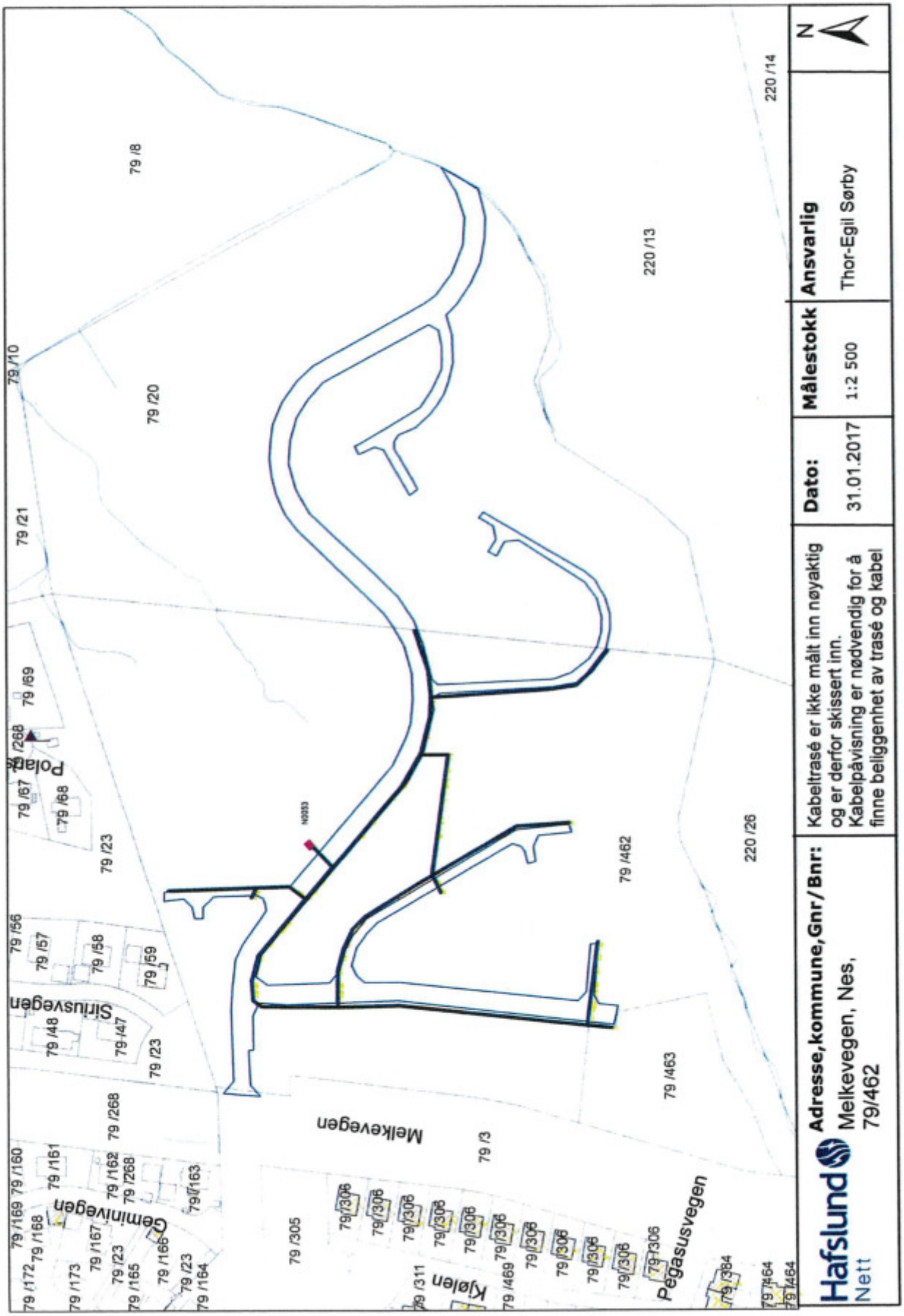
Sted:	Oslo	Dato:	31/1 - 17

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY

Overenskomst



SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0330 (Eva Lunner)
Vår referanse: 3777235/26628443
Bestilling: C3 2025-06-17 (5) 83

Dato
17.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
112156	200	28.1.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3228 NES	79	486	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613241908
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938679088	NES KOMMUNE	Postboks 114, 2151 ÅRNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994538632	NEBBENES UTVIKLING AS		Kuskerudveien 16, 1920 SØRUMSAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3034	79	486

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3034	79	486	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
3034	79	486	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 112156 Tinglyst: 28.01.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/112156/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 10:10

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
NES	PB. 114 2151 ÅRNES	SVERRE AKSELSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Nebbenes Utvikling AS	994538632	mona@nebbenes.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kuskerudveien 16	1920	Sørumsand	47278435

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3034	Nes	79	486	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
~~994538632~~	~~Nebbenes Utvikling AS v/ Dag Enoksen~~	~~1/1~~
919885942	NEBBENES BYGG AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.2020	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sørumsand,31.08.2020		NEBBENES UTVIKLING AS V/ DAG ENOKSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3034	NES	79	486	

Dato	Underskrift	Stempel
2010.20		

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.2020	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

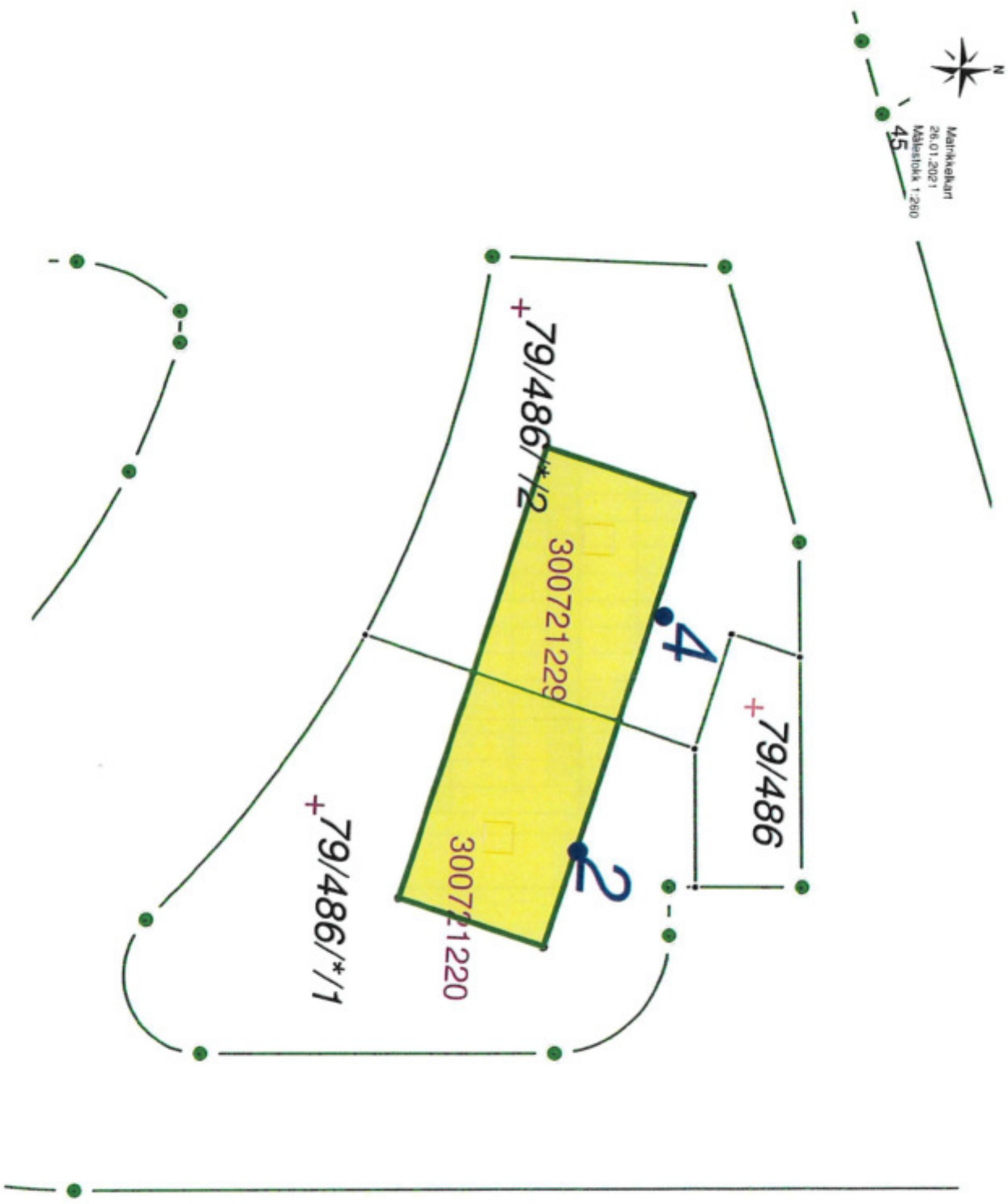
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

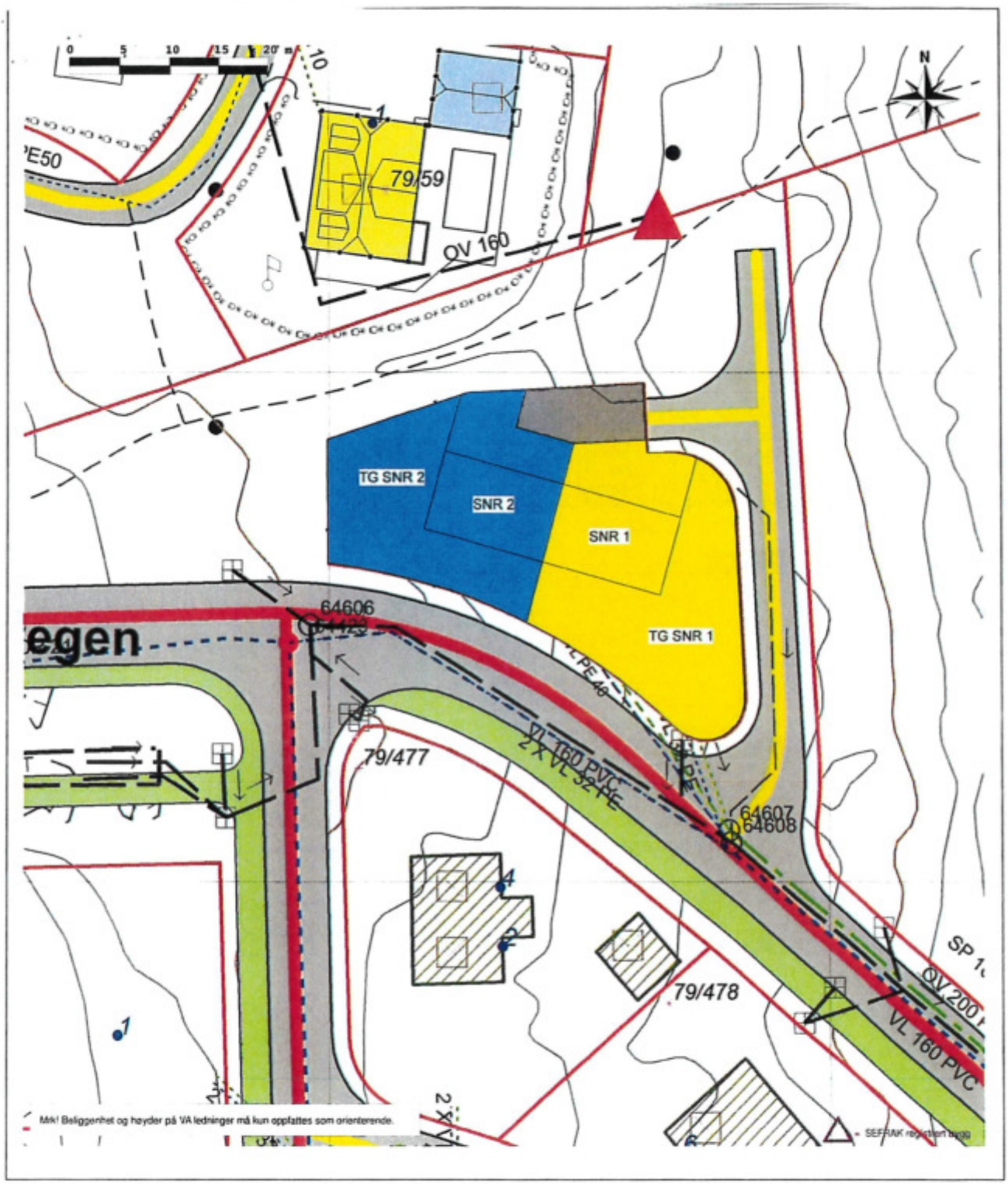
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						**Nevner =**													

Dato	Innsenderens underskrift
31.08.2020	


N
Matrikkelkart
26.01.2021
Målestokk 1:250
45
79/486/*/2
300721229
4
79/486
2
300721220
79/486/*/1

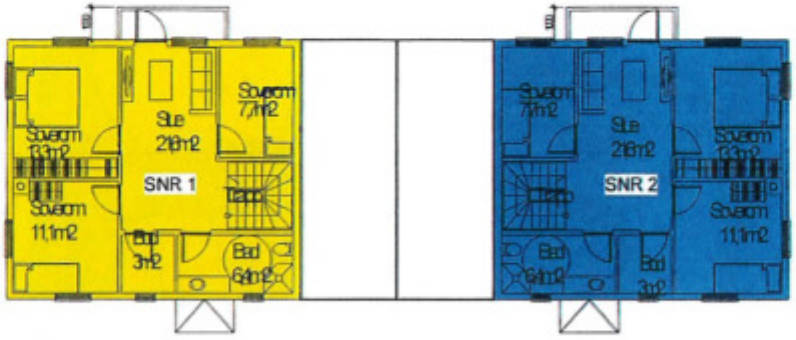


Jupitervegen 2-4, 79/486
Seksjoneringskart
Mål 1:500

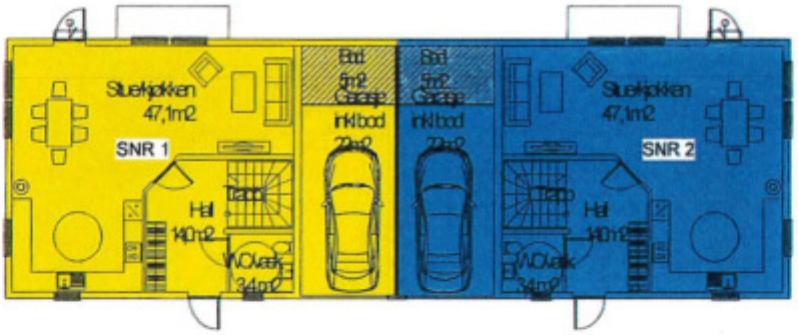
- Felles
- SNR 1
- SNR 2

22 SEP. 2020

2020/2082



Plan av 2. etasje
BRA 65m2 X2



Plan av 1. etasje
BYA 135m2
BRA 65m2 X2

Jupitervegen 2-4, 79/486
Planer
Mål 1:200

SNR 1

SNR 2

INFO FRA NES KOMMUNE

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nes kommune: Seksjon 3228-79/486/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 16.06.2025 08:20

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	454.7
Etablert dato	28.01.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.01.2024	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	79/486, 79/486/0/1, 79/486/0/2
Seksjonering Seksjonering	08.01.2021 25.01.2021	21/4	Tinglyst 30.01.2021	79/486 (-842,8), 79/486/0/1 (454,7), 79/486/0/2 (388) 79/462

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666873.38	630178.71		Ja	454.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKANTZ SUSANNE NUMMEDAL F010899*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jupitervegen 2 2165 2165 HVAM	Bosatt (B)
HALLO FREDRIK MOE F211191*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jupitervegen 2 2165 2165 HVAM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jupitervegen 2	H0101	79/486/0/1	159	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jupitervegen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2165 HVAM	Kirkesogn	02070804 Udenes
Grunnkrets	311 Neskollen	Tettsted	722 Neskollen
Valgkrets	12 NESKOLLEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300721220		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	05.01.2021

1: Bygning 300721220: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 05.01.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	159
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	159
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	97
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.12.2018	18.12.2018
Ferdigattest	05.01.2021	07.01.2021
Endre bygningsdata	25.01.2021	25.01.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jupitervegen 2	H0101	79/486/0/1	159	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	93	0	93	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 79/486

Bruksnavn		Beregnet areal	64.3
Etablert dato	24.05.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666895.89	630172.54		Ja	64.3	

Grunnkart

Nes kommune

Eiendom: 79/486/0/1
Adresse: Jupitervegen 2
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nes kommune

Ledningskart

Eiendom: 79/486/0/1
Adresse: Jupitervegen 2
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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 parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 16.06.2025

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 79/486//1



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.

2024



2022



2022



2022




2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

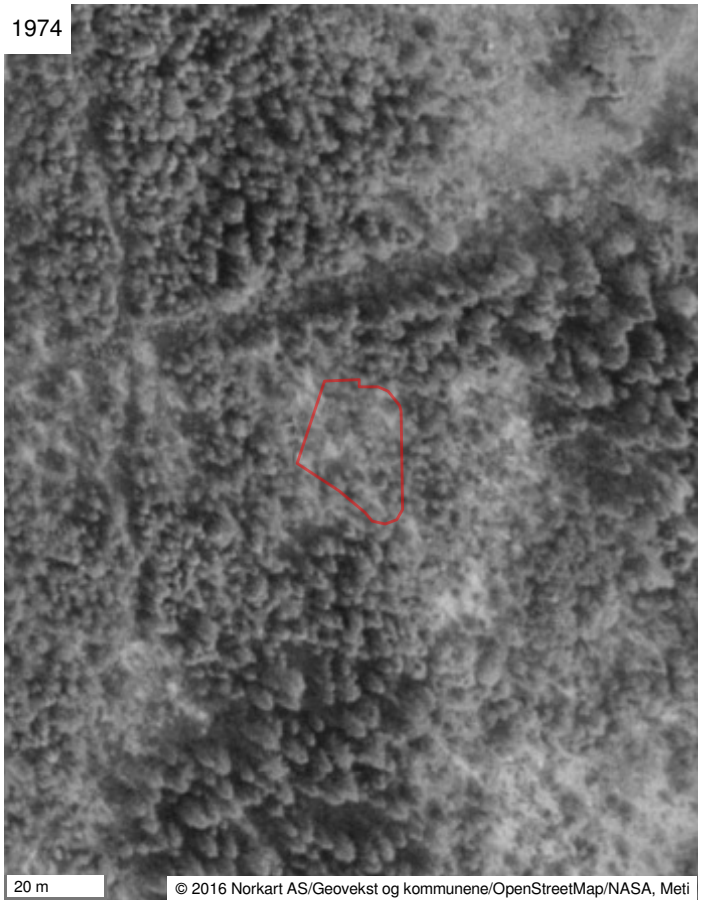

2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

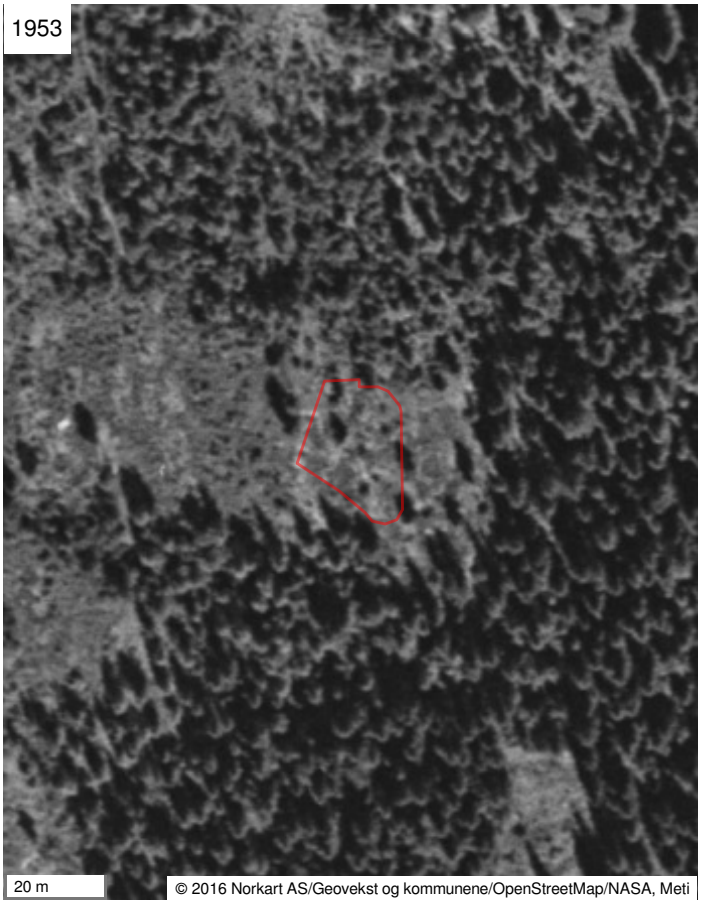

2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

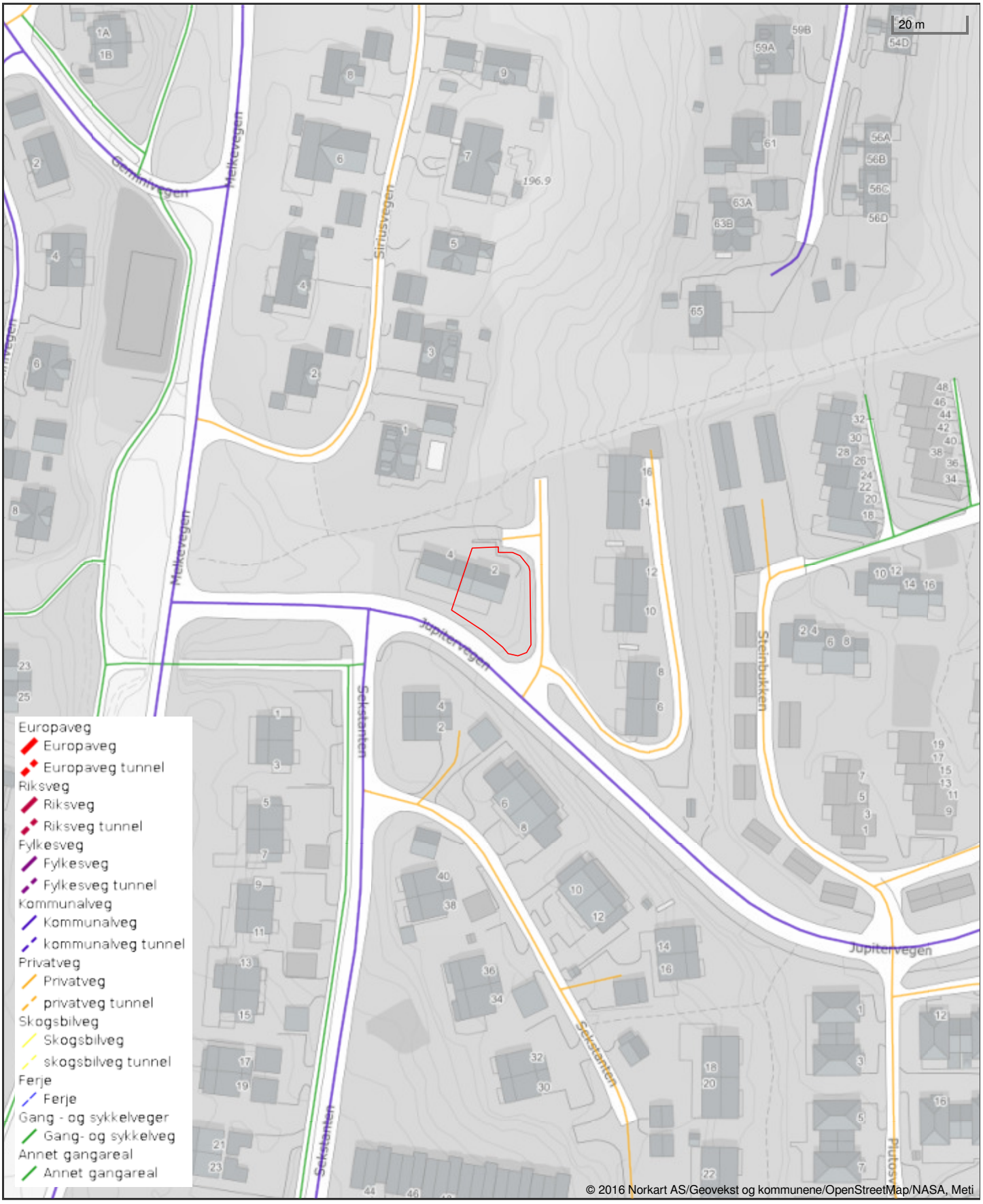

2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1974
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1953
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 16.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 79/486//1



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.

Nes kommune
Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes
Telefon: 66 10 40 00
E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 16.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**79**	Bnr:	**486**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Jupitervegen 2, 2165 HVAM**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
19JA326295	838	31.12.2024	Stipulert forbruk

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 04.07.2025

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	486	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Jupitervegen 2, 2165 HVAM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	11 850,39 kr
Eiendomsskatt	4 791,00 kr
Renovasjon	3 893,70 kr
Sum	**20 535,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr
Matavfall 140 ltr	25%	1 stk	403.00	1/2	0 %	201,50 kr
Restavfall 140 ltr	25%	1 stk	1082.69	1/1	0 %	1 082,69 kr
Papir 140 ltr	25%	1 stk	347.49	1/1	0 %	347,49 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2090000 prom	1.88	1/1	0 %	3 929,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr
Akonto avløp	15%	224 m3	34.64	1/1	0 %	7 758,91 kr
					Sum	**19 282,07 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

EIENDOMSSKATT

Utskriftsdato: 16.06.2025

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	486	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Jupitervegen 2, 2165 HVAM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	4 580 000,00 kr
Skatt	3 929,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	16.12.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.88 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

NES KOMMUNE

Byggesak, oppmåling og geodata

Mona Wangensteen

Unntatt offentlighet
§ 13 1. ledd, jf. fvl. § 13 1. ledd nr. 1

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/14093 - 5	Lejla Dizdar-Mandic	05.01.2021

Ferdigattest - gnr. 79 bnr. 486 - Jupitervegen 2 og 4 - Kjedehus med to boenheter

Saksnr.: 20/14093 **Saksnr. HIST:** 2018/3630	**Ferdigattest** Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27.06. 2008, ajourført med endringer ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. **JpID:** 20/66538
Ansvarlig søker: Stavseth & Lervik Arkitekter AS Eilert Sundts gate 17 0259 OSLO	**Tiltakshaver:** Nebbenes AS Ormlia 2074 EIDSVOLL VERK

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Jupitervegen 2	79	486		

Tiltakets/byggets art

Kjedehus med to boenheter

Vedtaksdato:	**Saksnr.:**
07.12.2018	2018/3630

Dato for søknad om ferdigattest	**Dato for ferdigattest:**
16.11.2020	05.01.2021

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted:	**Dato:**	**Underskrift:**
Årnes,	05.01.2021	Lejla Dizdar-Mandic *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Med hilsen

Elisabet Frøyland
Kommunalsjef

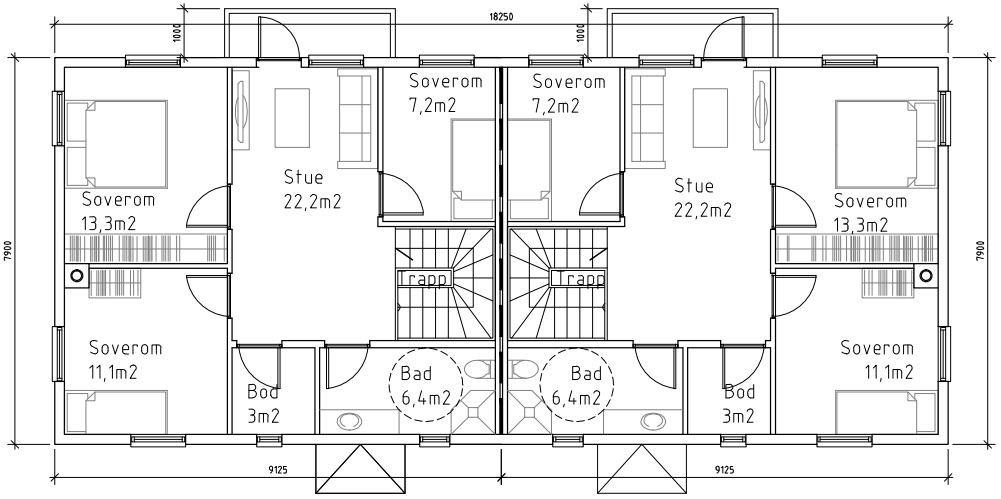
Lejla Dizdar-Mandic
Sivilarkitekt MNAL
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

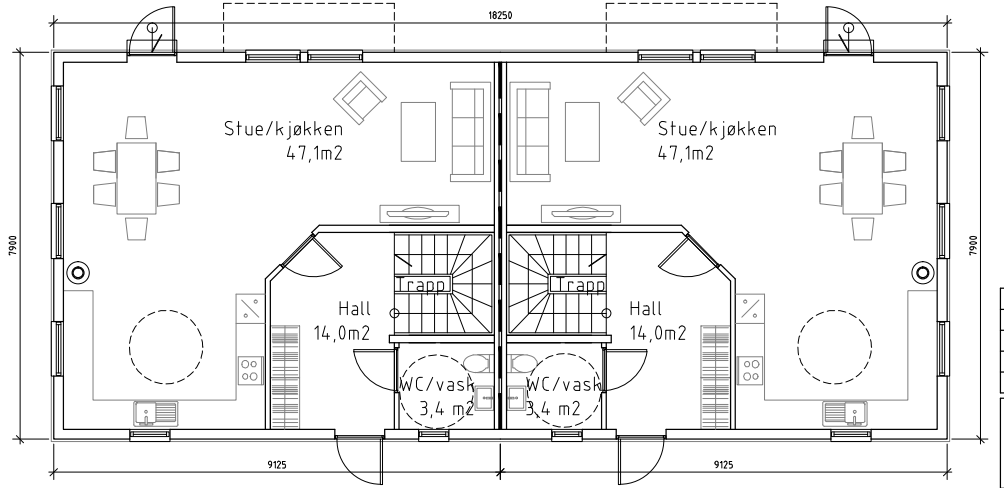
Mottakere

Nebbenes Bygg AS	Kuskerudveien 16	1920	SØRUMSAND

TEGNINGER



Plan av 2. etasje
BYA 144,2 m2
BRA 66 m2 x 2

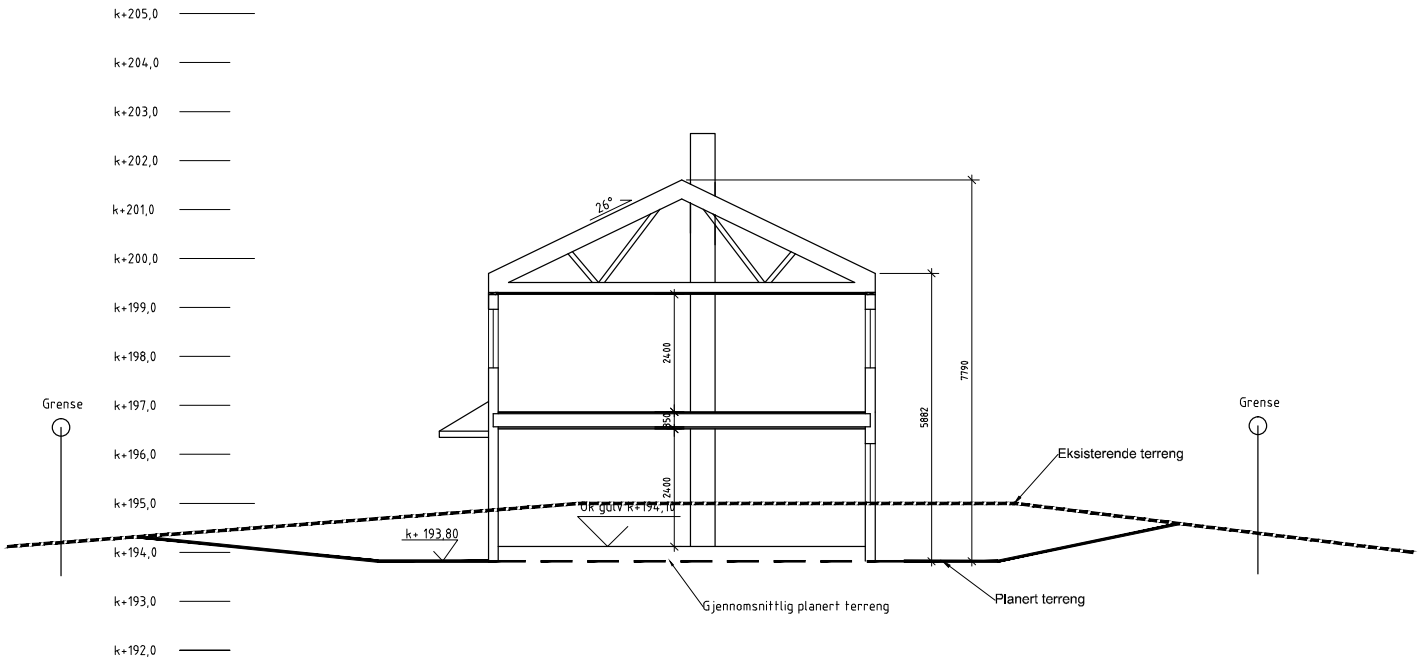


Plan av 1. etasje
BYA 144,2 m2
BRA 66 m2 x 2

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
A	Planløsning	06.11.2018	cbl

Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100 Gnr/Bnr 79/486	Dato: 11.09.2018 Sign. cbl
Planer	Tegn. nr. A-218-18- 2	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

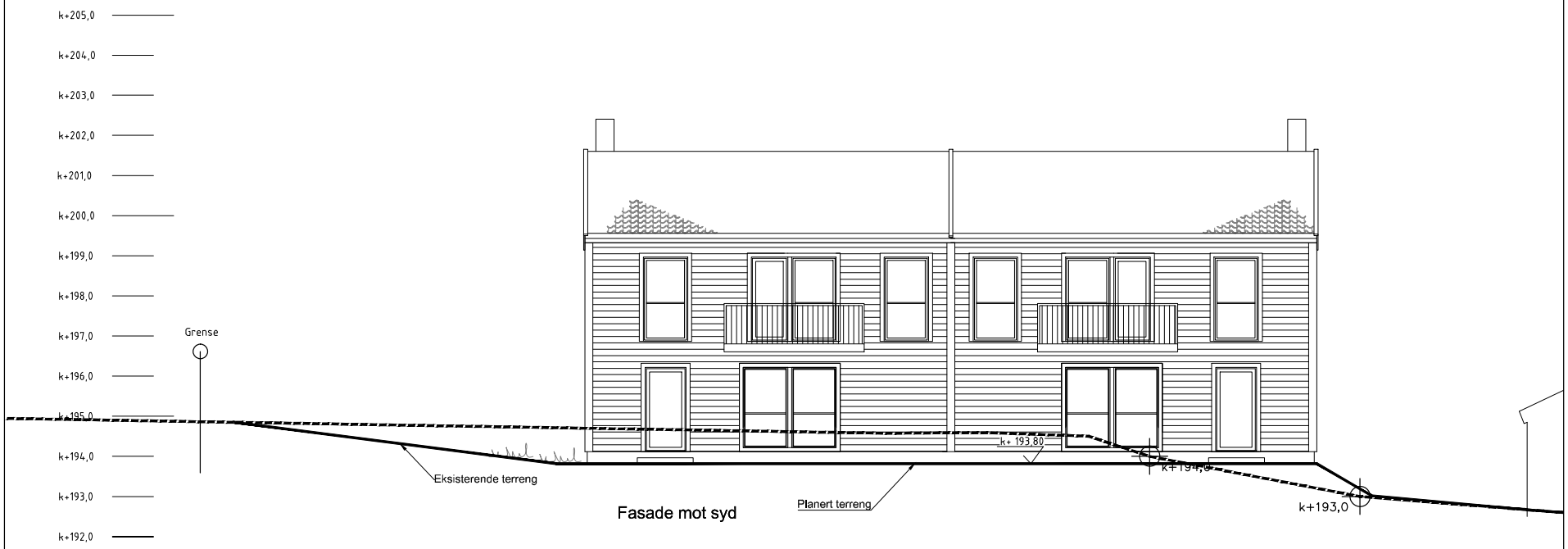


Typisk snitt

A	Planløsning	06.11.2018	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Typisk snitt	Tegn. nr. A-218-18- 3	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



Fasade mot syd

B	Terreng	04.12.2018	cbl
A	Planløsning	06.11.2018	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

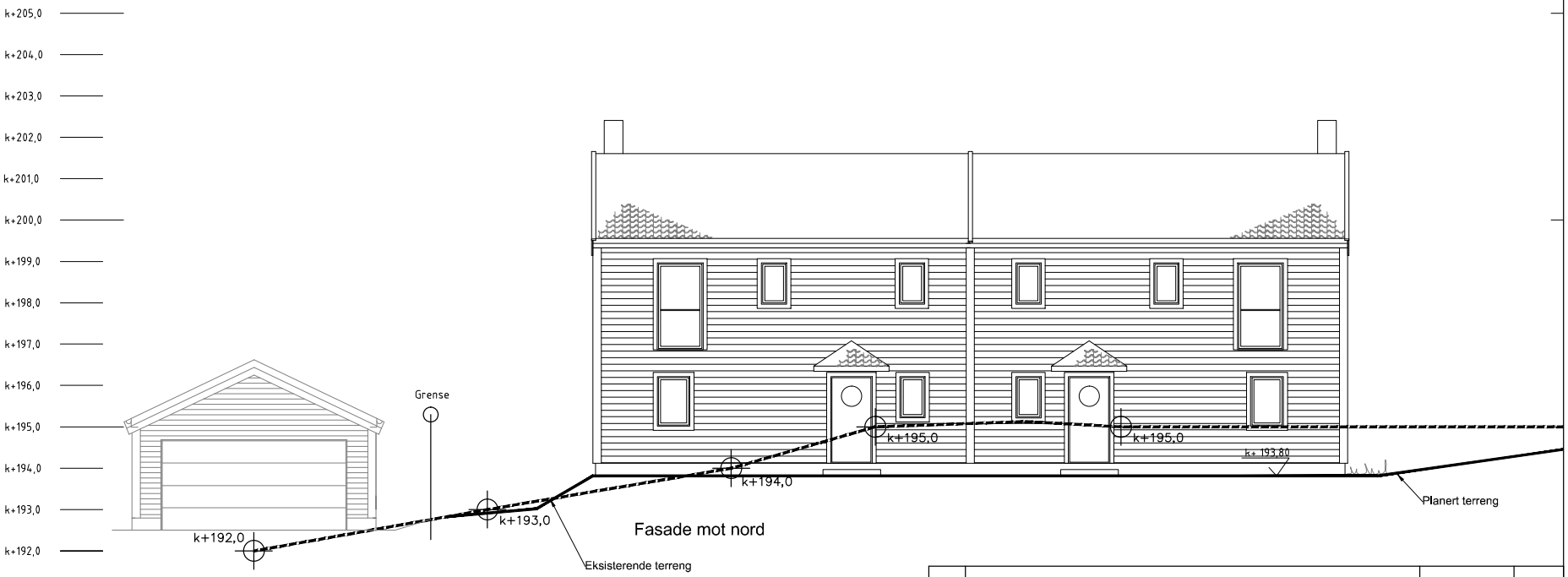
Anlegg: 79/486
Tegning:Anmeldelstegning
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk 1:100
Dato: 11.09.2018
Gnr/Bnr 79/486
Sign. cbl

Fasade mot syd

Tegn. nr. A-218-18- 4

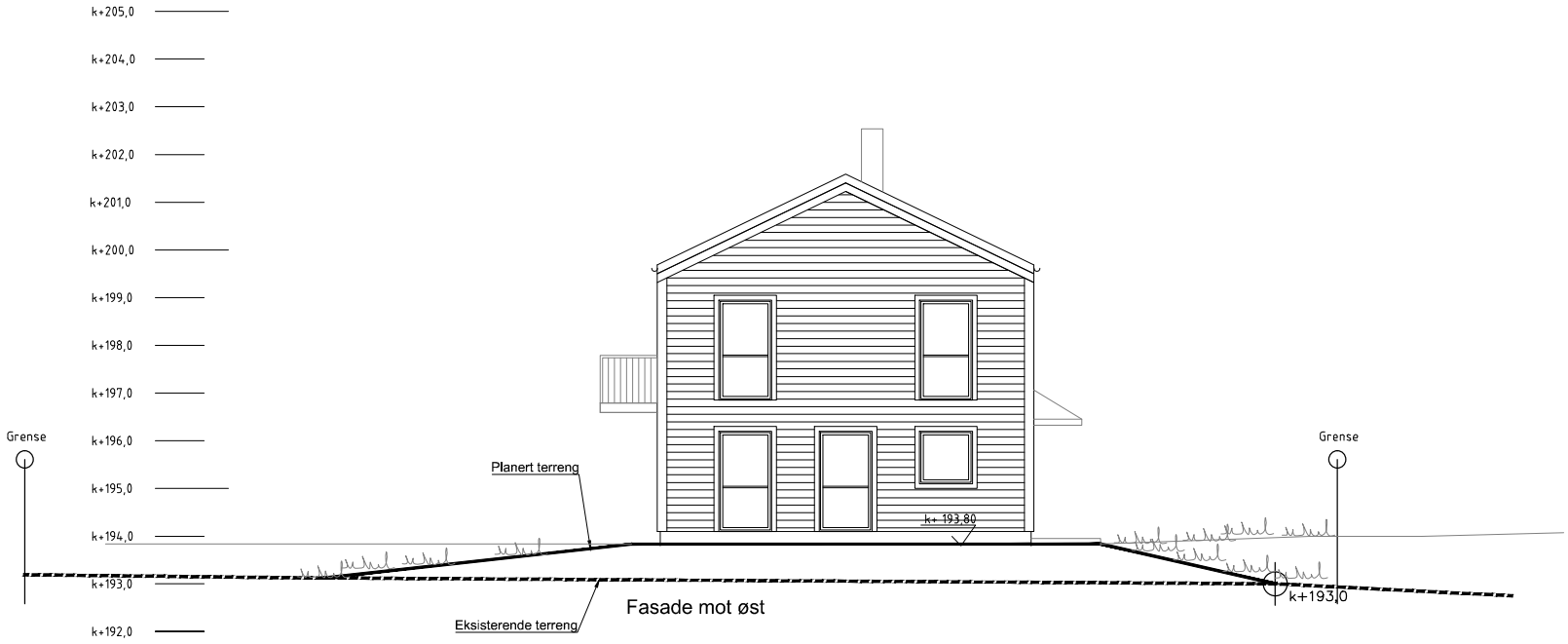
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



B	Terreng	04.12.2018	cbl
A	Planløsning	06.11.2018	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Fasade mot nord	Tegn. nr. A-218-18- 5	

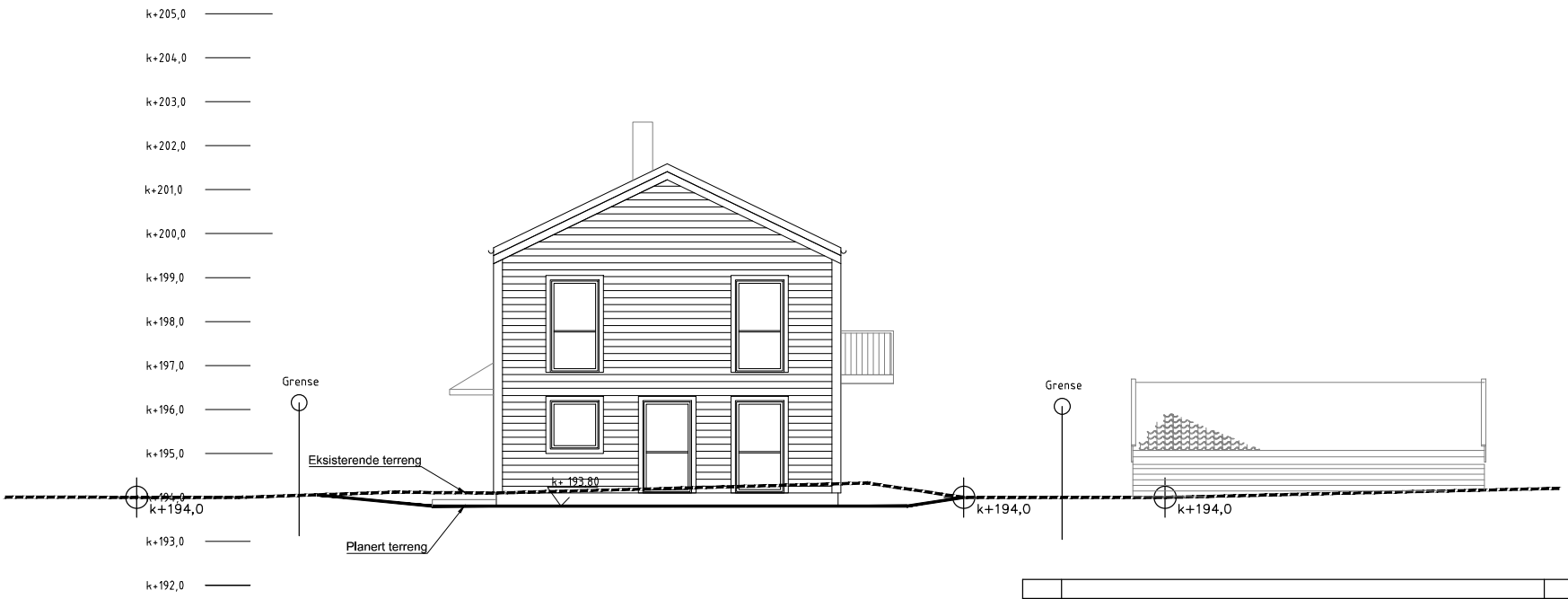
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



A	Planløsning	06.11.2018	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Fasade mot øst	Tegn. nr. A-218-18- 6	

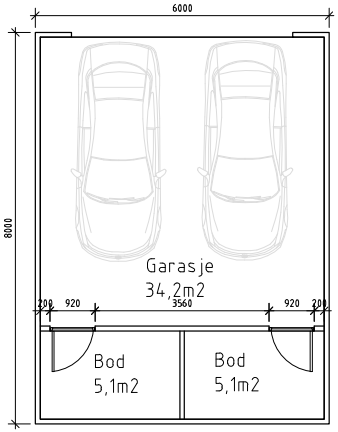
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

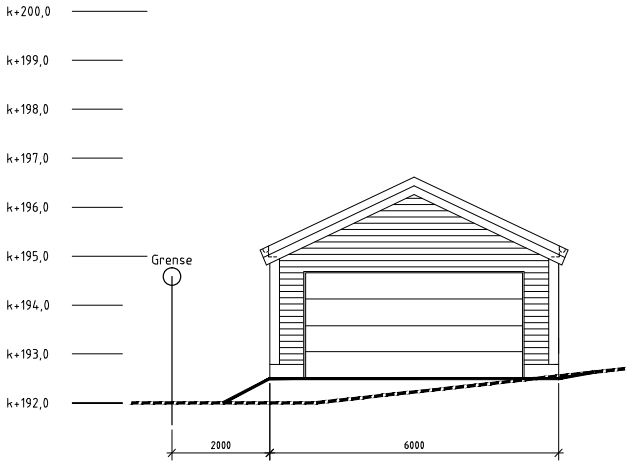


A	Planløsning	06.11.2018	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

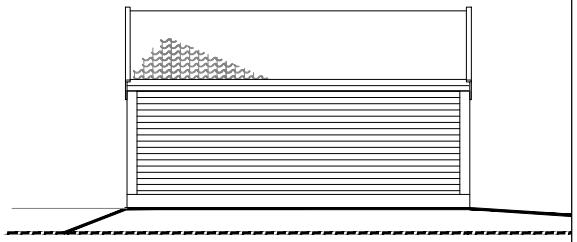
Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Fasade mot vest	Tegn. nr. A-218-18- 7	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



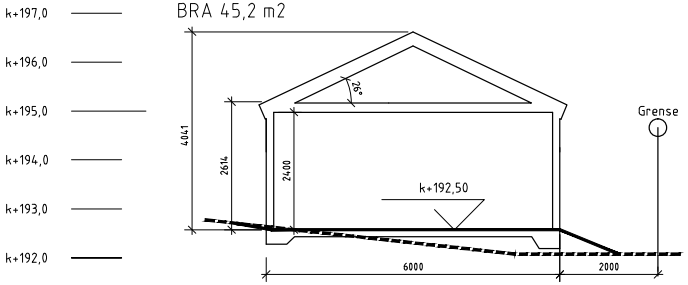


Fasade mot nord

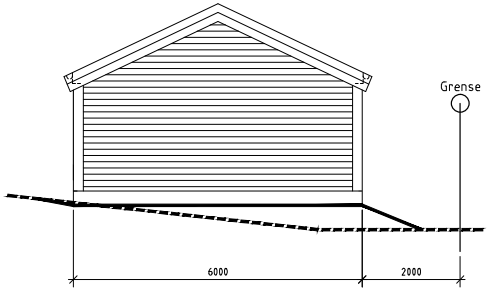


Fasade mot øst

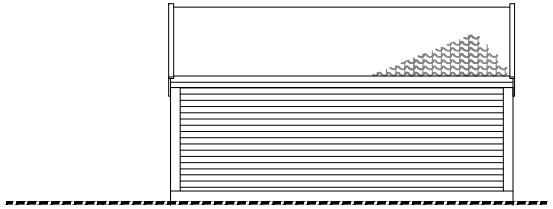
Garasje
BYA 48 m2
BRA 45,2 m2



Typisk snitt



Fasade mot syd

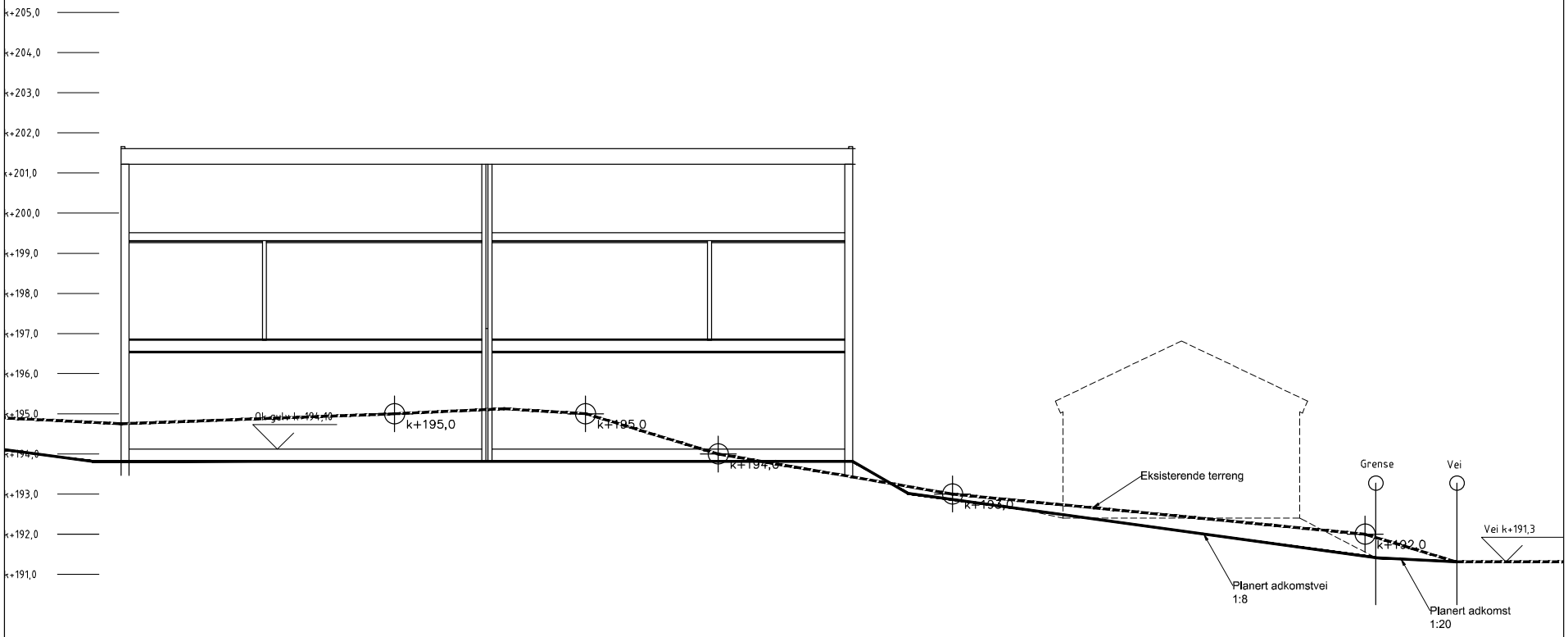


Fasade mot vest

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Garasje	Tegn. nr. A-218-18- 8	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Adkomstvei snitt	Tegn. nr. A-218-18- 9	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

VEDTAK ENDRING AV GITT TILLATELSE

NES KOMMUNE

Nes kommune
Besøksadresse:
Rådhusgata 2
2150 Årnes

Postadresse:
Postboks 114
2151 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

E-post: postmottak@nes-ak.kommune.no
www.nes-ak.kommune.no
Bank: 8601 41 62811
Org. nr.: 938 679 088 MVA

STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS
Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO

Saksnr	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2018/3630-15		Lejla Dizdar-Mandic	17.01.2020

Vedtak: Endring av gitt tillatelse - gbnr. 79/486

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saken gjelder endring av gitt tillatelse, i samsvar med søknad mottatt 31.10.2019 og søknad om dispensasjon mottatt 03.12.2019.

1. **I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.g om at feltet B4.1a tillates bebygget med frittliggende eneboliger eller tomannsboliger.**
2. **I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1, godkjennes søknad om endring, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Kommunalsjef 15.03.15.

Saksopplysninger:

Gnr/Bnr	*79/ 486*
Gjelder	*Nye bygg*
Bygningstype	*Vertikaldelt tomannsbolig og garasje*
Ansvarlig søker	*Stavseth& Lervik Arkitekter AS*

NES KOMMUNE

Beskrivelse av tiltaket:
Tiltaket omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig og frittliggende dobbelgarasje.

Endringen består av at boligtypen endres fra vertikaldelt tomannsbolig til kjedehus med to boenheter. Dette innebærer at garasje plasseres mellom boenheter og er en del av bygningskroppen. Plassering av huset og avkjørsel, også endres/justeres.

Uttalelser fra annen myndighet:
Uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Dispensasjoner:
Kjedehus faller inn under konsentrert småhusbebyggelse mens eiendommen er regulert for frittliggende bebyggelse. Ny boligtype er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan.

Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens vurdering:
Endringen innebærer at boenheter i tomannsboligen skyves fra hverandre og dobbelgarasje plasseres mellom boenheter. To boenheter og garasje blir en bygning, kjedehus med to boenheter. Denne endringen frigjør mere areal som kan brukes som uteoppholdsareal. Plassering av huset og avkjørsel, endres/justeres. Innkjørsel og parkering til begge boenheter samles mot nord og samlet, opptar de mindre plass og eiendommen kan utnyttes bedre. Endringene som gjelder plassering er i tråd med reguleringsplan.

Kommunen vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilget dispensasjon og at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Nabovarsling:
Det foreligger ingen protester mot endringen.

Planløsning og utseende:
Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

Tiltaksklasse:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht. Byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4.

Ansvar:
Funksjoner og fagområder er belagt med ansvar iht. innsendte søknader om ansvarsrett og sentralt godkjenningsbevis/dokumenterte kvalifikasjoner.

NES
KOMMUNE

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune.

Med hilsen
Nes kommune
Kommunal Forvaltning

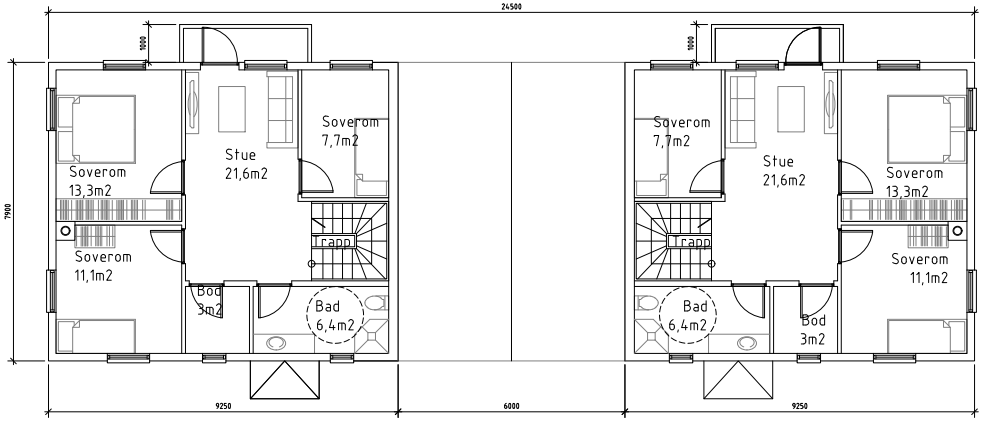
Mona Helene Balterud (sign.)
avdelingsleder plan, byggesak og oppmåling

Lejla Dizdar-Mandic
byggesaksbehandler

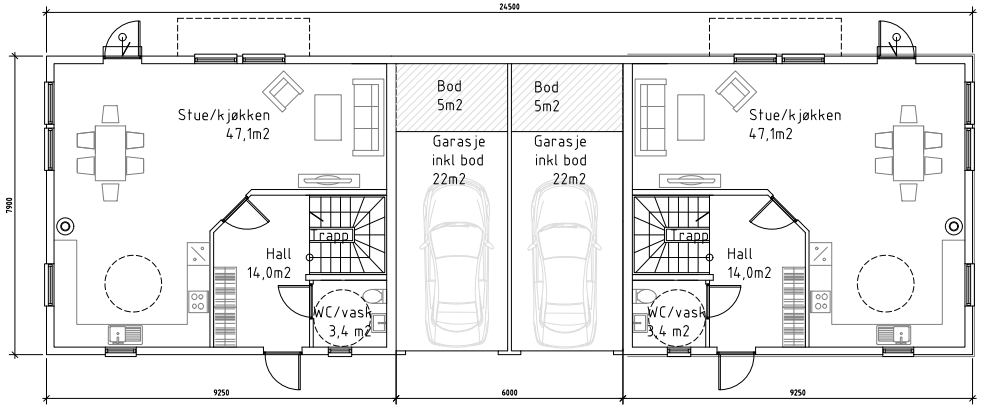
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
NEBBENES BYGG AS Kuskerudveien 16 1920 SØRUMSAND

TEGNINGER



Plan av 2. etasje
BRA 66 m2 x 2



Plan av 1. etasje
BYA 193,5 m2
BRA 66 m2 x 2

REV.		Dato:	Sign.
B	Garasje midt	29.03.2019	at
A	Planløsning	06.11.2018	cbl

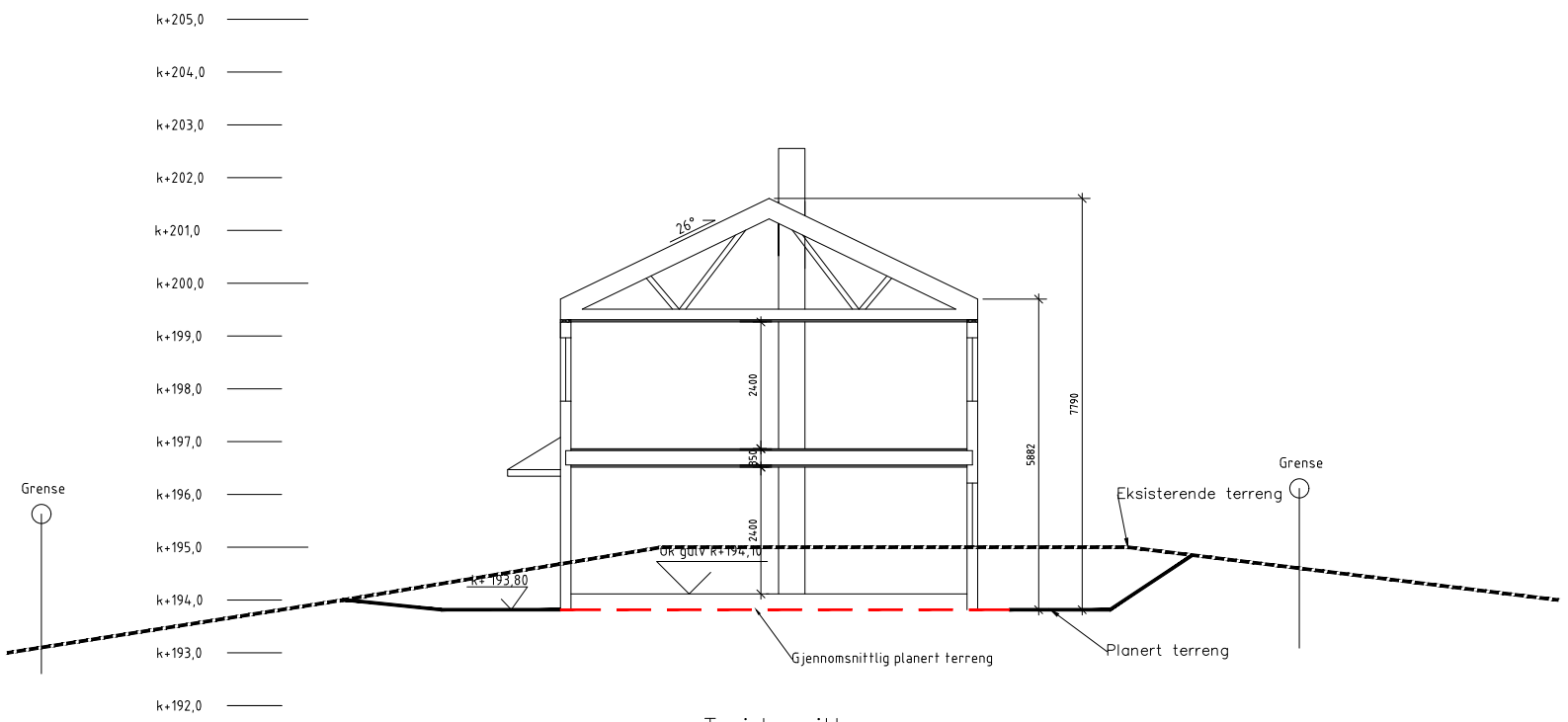
Anlegg: 79/486
Tegning:Anmeldelstegning
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk 1:100
Dato: 11.09.2018
Gnr/Bnr 79/486
Sign. cbl

Planer

Tegn. nr. A-218-18- 2

Stavseth&Lervik Arkitekter AS MnaI
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stavsethlervik.no

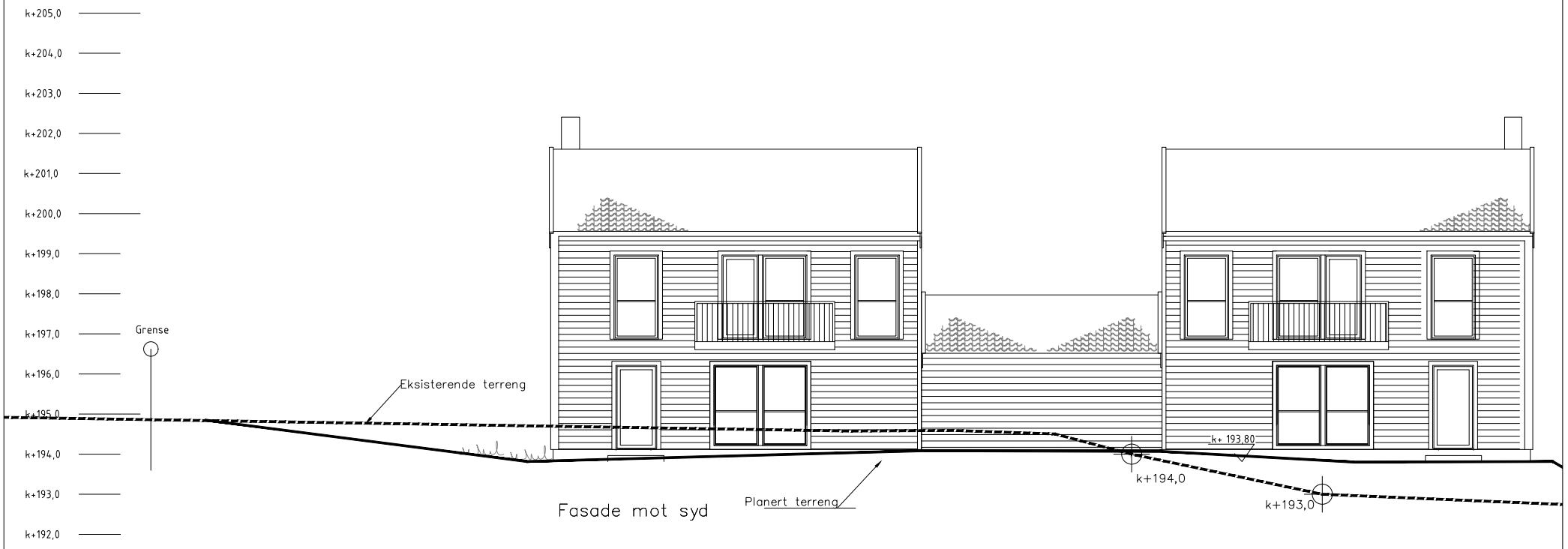


Typisk snitt

A	Planløsning	06.11.2018	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: 79/486 Tegning: Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Typisk snitt	Tegn. nr. A-218-18- 3	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



Fasade mot syd

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
D	Terreng	02.09.2019	at
C	Garasje midt	29.03.2019	at
B	Terreng	04.12.2018	cbl
A	Planløsning	06.11.2018	cbl

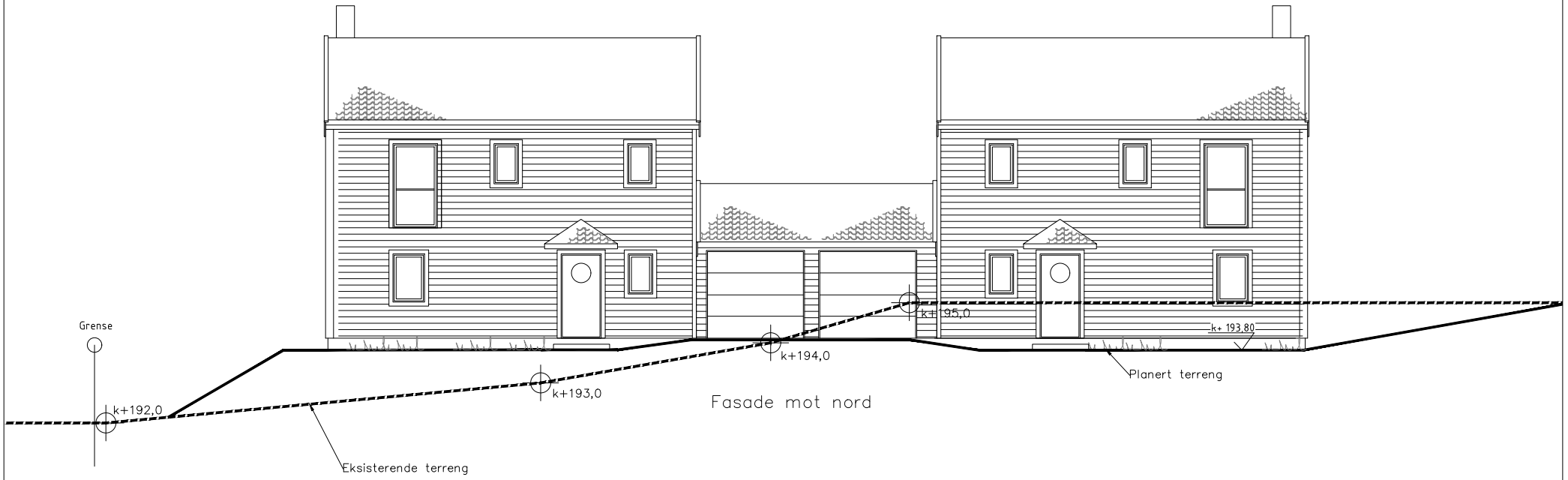
Anlegg: 79/486
Tegning: Anmeldelstegning
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk 1:100
Dato: 11.09.2018
Gnr/Bnr 79/486
Sign. cbl

Fasade mot syd

Tegn. nr. A-218-18- 4

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



Fasade mot nord

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
D	Terreng	02.09.2019	at
C	Garasje midt	29.03.2019	at
B	Terreng	04.12.2018	cbl
A	Planløsning	06.11.2018	cbl

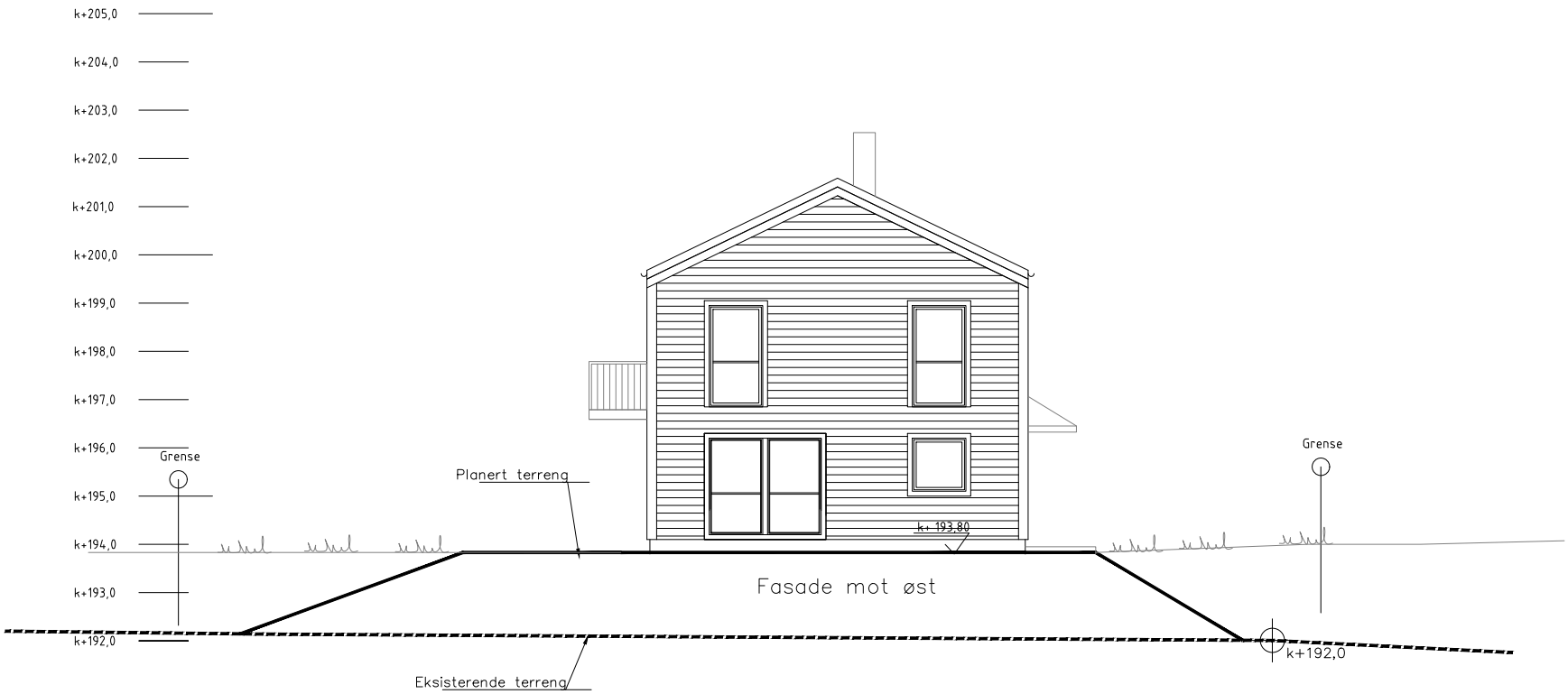
Anlegg: 79/486
Tegning:Anmeldelstegning
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk	Dato:
1:100	11.09.2018
Gnr/Bnr	Sign.
79/486	cbl

Fasade mot nord

Tegn. nr.
A-218-18- 5

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
C	Terreng	02.09.2019	at
B	Vindusplassering	19.12.2018	at
A	Planløsning	06.11.2018	cbl

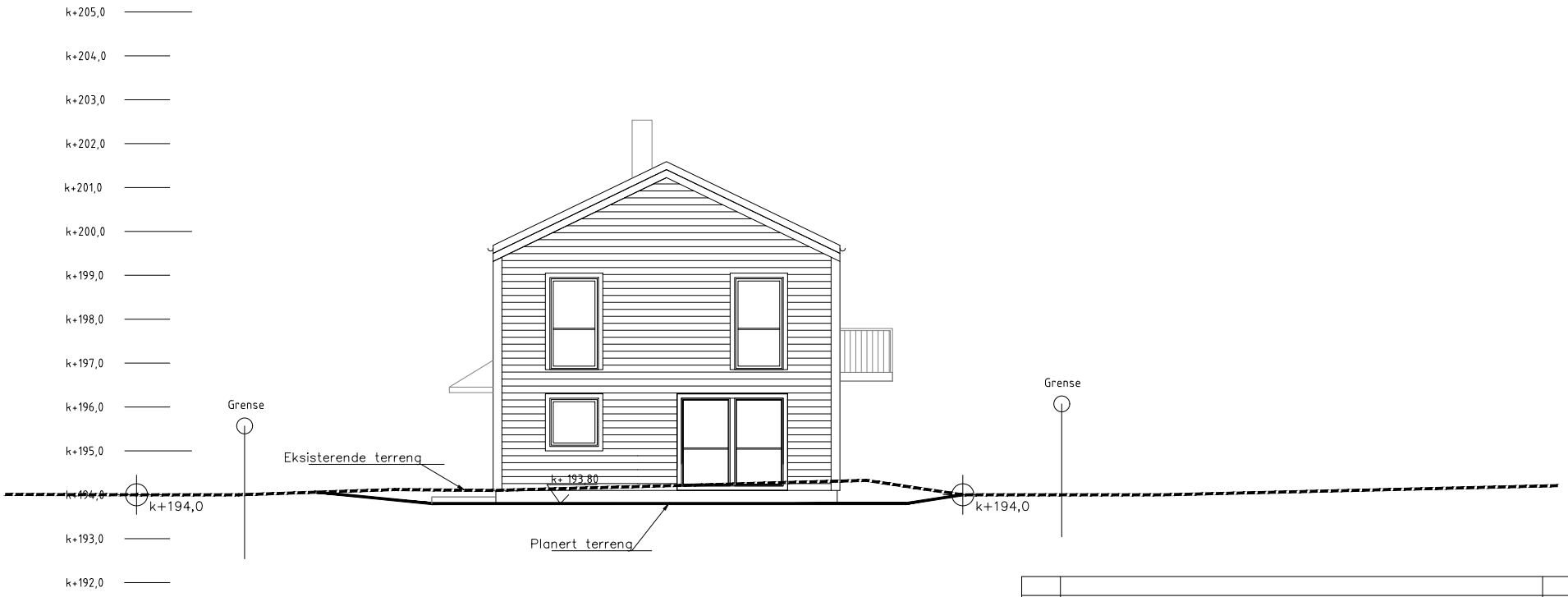
Anlegg: 79/486
Tegning: Anmeldelstegning
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk: 1:100
Dato: 11.09.2018
Gnr/Bnr: 79/486
Sign.: cbl

Fasade mot øst

Tegn. nr.: A-218-18- 6

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



C	Terreng	02.09.2019	at
B	Vindusplassering	19.12.2018	at
A	Planløsning	06.11.2018	cbl
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

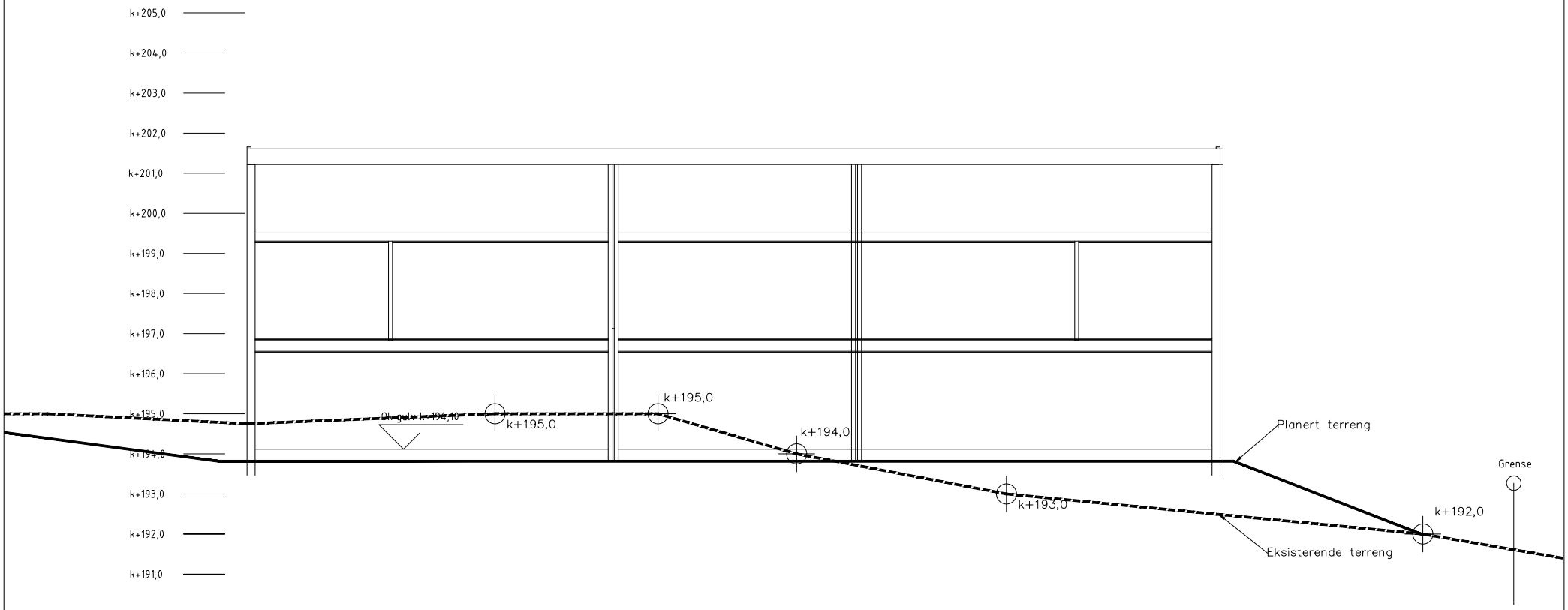
Anlegg: 79/486
Tegning: Anmeldelstegning
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk 1:100
Dato: 11.09.2018
Gnr/Bnr 79/486
Sign. cbl

Fasade mot vest

Tegn. nr. A-218-18- 7

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



A	Terreng	02.09.2019	at
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: 79/486 Tegning:Anmeldelstegning Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS	Målestokk 1:100	Dato: 11.09.2018
	Gnr/Bnr 79/486	Sign. cbl
Adkomstvei snitt	Tegn. nr. A-218-18- 8	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

REGULERING

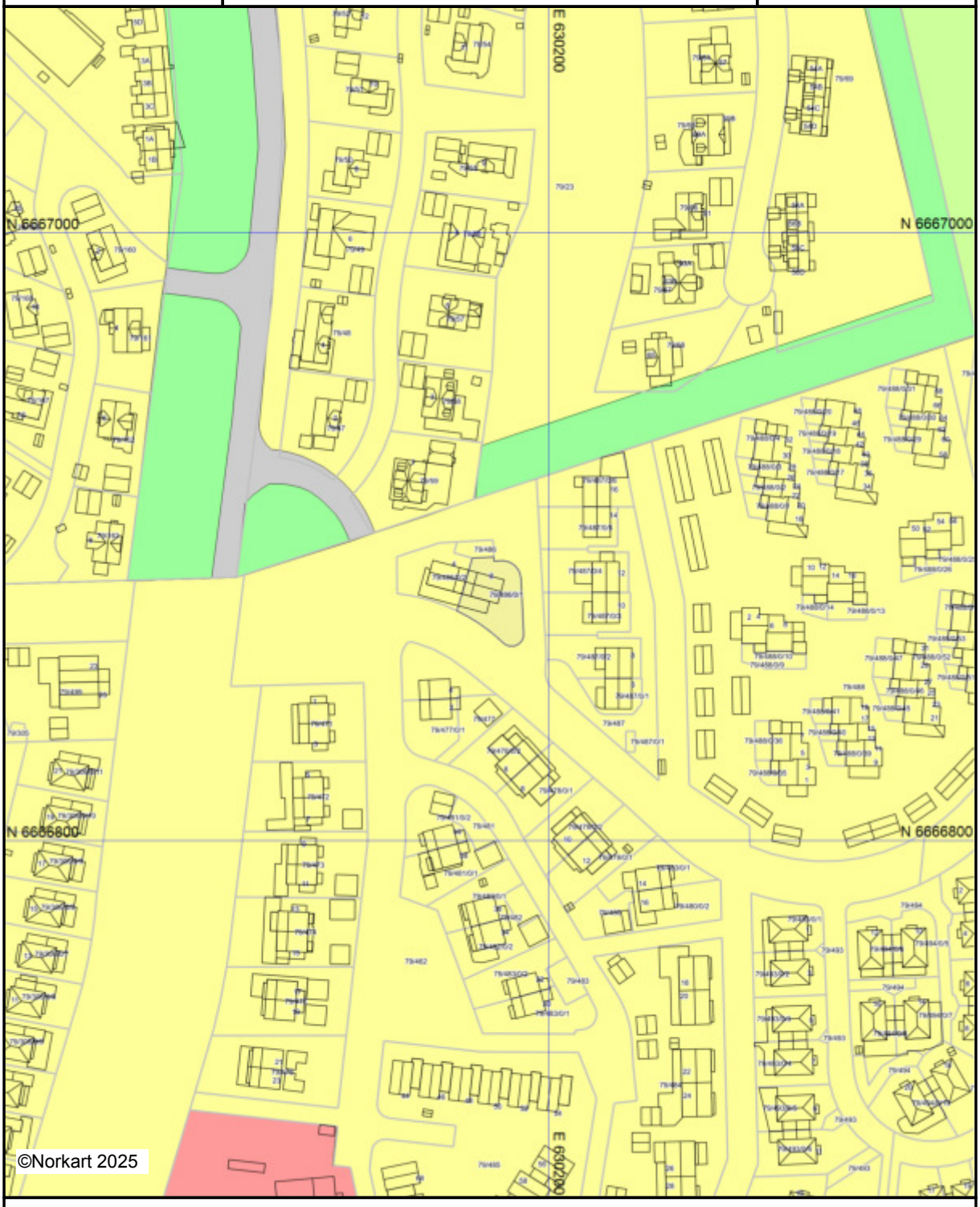
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/486/0/1
Adresse: Jupitervegen 2
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



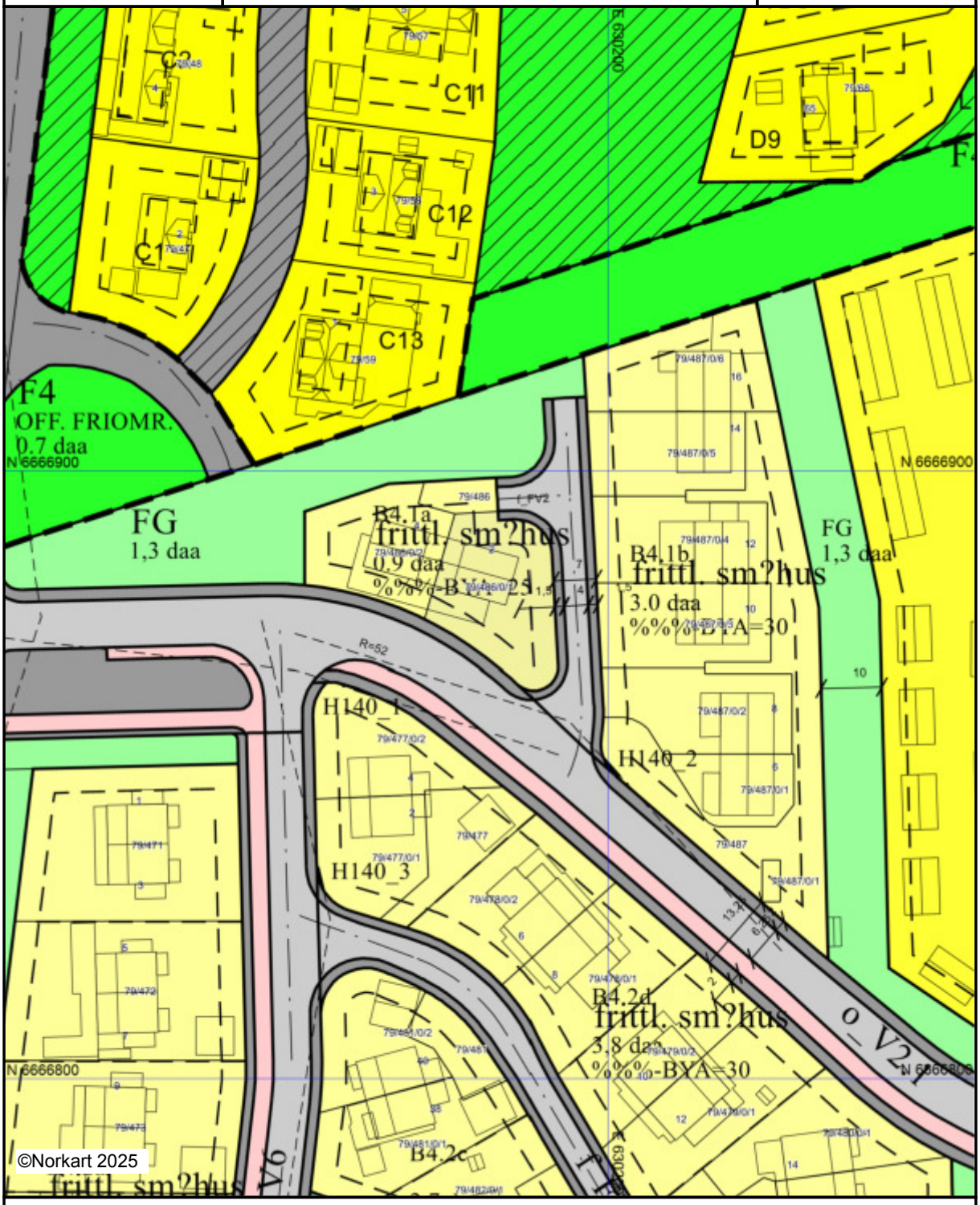
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/486/0/1
Adresse: Jupitervegen 2
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 79/486/0/1
Adresse: Jupitervegen 2
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	486	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Jupitervegen 2, 2165 HVAM								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 907 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	
Plantype	

Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 905 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS
Id	023607010
Navn	Neskollen felt B4 og B5
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/328/Bestemmelser%20Neskollen%20B4-B5%20vedtatt%20160118.pdf

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR

NESKOLLEN FELT B4 OG B5

Planen er datert 05.11.04 med senere revideringer
Bestemmelsene er datert 05.11.04, sist revidert 12.12.2017

Vedtatt av formannskapet	1.gang	05.09.2006
Vedtatt av formannskapet	2. gang	27.02.2007
Vedtatt av Kommunestyret		13.03.2007

Planen er endret med vedtak:

Delfeltene B5.1 u, v, w, x og B5.4a, b, c, d, e, f, g, h, i	11.02.2013
Delfelt B5.1q	13.11.2013
Delfelt B5.1g	27.02.2014
Delfelt B5.2	23.04.2015
Delfelt B5.1b	16.01.2018

Planendring – detaljregulering:

Delfelt B4	Vedtatt av kommunestyret	20.09.2016

NES KOMMUNE, AKERSHUS
ORDFØRER

Grete Sjøli
Ordfører
Grete Sjøli

****

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder - boliger
- Byggeområder - barnehage
- Offentlige trafikkområder - kjørevei
- Offentlige trafikkområder - gang-/sykkelvei
- Friområder - grøntområder
- Byggeområde - energianlegg
- Spesialområder - kommunalteknisk anlegg, høydebasseng
- Spesialområder - bevaring, tjæremile
- Spesialområder - frisiktsone trafikk
- Fellesområder - felles adkomst
- Fellesområder - felles parkering/garasjer
- Fellesområder - felles lek

- Fellesområder - felles grøntområder
- Fellesområder - felles areal for renovasjon
- Hensynssone H320 - flom

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

a) Vegetasjon

Området er delvis hugget og tynnet. Gjenværende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponimasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner med angivelse av konkrete tiltak i felt.

b) Frisikt

Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 m x antall m tilsvarende skiltet km/t. Frisikt måles som angitt i vegnormalene. I krysset mellom V2.2 og FV 477 (Hvamsmovegen) skal frisikten være 10 x 138 m.

c) Adkomst

De enkelte delfelts adkomster er vist med piler. Eksakt plassering av adkomst til den enkelte eiendom fastlegges ved behandling av byggesøknad.

d) Skjerming mot støy m.m

Alle byggeprosjekter skal ha en HMS-plan for gjennomføring, som blant annet skal sikre anleggsområdet, minimalisere masseuttak, sikre mot støvplager, og i nødvendig utstrekning skjerme mot støy, slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

e) Grunnforhold

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det som grunnlag for dokumentasjon på oppfyllelse av krav til sikker byggegrunn (pbl. § 28-1), foreligge en tilstrekkelig geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering, setninger og grunnvann. Vurderingene skal foretas av fagkyndige og utbyggingen skal skje i henhold til disse.

Utgravinger i løsmasser på mer enn 2 meter må detaljprosjekteres av geotekniker. For V2.2 må utgravinger på mer enn 1.5 meter detaljprosjekteres av geotekniker pga. kvikkleireforekomst/bløt leire under tørrskorpelag

f) Gjerder

Det tillates ikke gjerder over 1 m høyde. Støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal meldes/søkes godkjent i kommunen i.h.t. gjeldende forskrifter. I feltene B5.1g+p+q må gjerder, hekker el.l. plasseres minimum 1 meter fra regulerings-linje til adkomstvei.

g) Ledninger

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

h) Veg, vann og avløp

Detaljert plan for vann og avløp sendes inn og godkjennes samtidig på hvert enkelt delfelt ved søknad om igangsettingstillatelse for boligene. Kommunaltekniske anlegg skal være ferdigstilt i det aktuelle delfelt og godkjent av kommunen før brukstillatelse kan gis for boligene. Veier, fortau og gang- og sykkelveier skal asfalteres. Antall boenheter som kobles på avløpsnettet skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

i) Utomhusplan

Ved byggesøknad for boliger skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal inneholde følgende elementer: nye og gamle koter, bebyggelse og veier, fylling og skjæringssoner, naturmark/vegetasjon som skal bevares, ny beplantning, eventuelle gjerder, kantløsninger, terrengtrapper og støttemurer, plassering av lekeapparater, veianlegg/parkeringsareal, gangarealer, arealer for håndtering av avfall, felles postkasseanlegg og eventuelle andre kommunaltekniske anlegg og trafoer.
Utomhusplan skal innleveres sammen med byggesøknaden. Eventuelt kan den innleveres i forkant av byggesøknaden. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utomhusplan utarbeides fortrinnsvis for et helt delfelt samtidig. For eneboligtomter kan det eventuelt utarbeides utomhusplan for hver enkelt tomt på et vanlig situasjonskart.

j) Universell utforming

Planområdet skal utformes slik at det er tilrettelagt for bruk også for funksjonshemmede. Gangveier skal utformes med tilstrekkelig bredde og slak stigning (1:12,5) der det lar seg gjennomføre. Det enkelte delfelt skal vise tilnærming til universell utforming.

k) Flom, erosjonssikring, bekkelukking og overvannshåndtering (B4)

Flomveg

Det skal etableres sikre og trygge flomveier til resipient som skal vises på flomkart og godkjennes av kommunen ved søknad om tiltak.

Erosjonssikring

Der bekkene viser tegn til meandrering og erosjon, og ved terrenginngrep i og nær bekken skal bekkekantene erosjonssikres. Bekken langs V2.2 skal plastres og sikres mot erosjon til flomsikkert nivå.

Erosjonssikring skal være i henhold til tabellen under.

	Sted	Beregningsmetode	Fall	Vannføring	Steinstørrelse bunnsikring D_{50}	Steinstørrelse Sidesikring D_{50}
			(%)	(m3/s)	(cm)	(cm)
Bratte partiene	Hovedbekk	Rauset Steinbed	10	3,25	20	25
	Sidegren	Rauset Steinbed	10	1,5	25	30
Flate partiene	Hovedbekk	Maynords formel			10	12
	Sidegren	Maynords formel	0.1	1.6	<5 cm	< 5cm

Bekkelukking

Stikkrenner, rør og kulverter skal dimensjoneres så de kan ta unna en 200-års flom med en klimafaktor på 1,2. Bekkelukking skal i størst mulig grad unngås og bekkelukking skal være kortest mulig. En lukking av hele bekken på B4.1c skal unngås. Når det gjelder å sikre adkomst for gående og syklister så bør man vurdere små trebroer i stedet for lukking av bekken i rør. Det skal ikke bygges boliger på en lukket strekning.

Overvannshåndtering

Overvann som føres til bekk skal fordøyes, slik at avrenningshastigheten slik den er før utbygging av området opprettholdes.

Overvannsystemet skal utformes med flere korte ledningsstrekninger til vassdrag i stedet for ett stort ledningssystem, for å unngå kapasitetsproblemer i overvannsystemet. Vegene skal utformes med avskjærende grøfter.

l) Hensynssone H320 (flomsone)
Bebyggelse skal plasseres over flomsikkert nivå. Innenfor flomsone H320_1-3 tillates ikke bebyggelse for opphold uten at det er dimensjonert og utført flomsikringstiltak. Ved terrengutforming skal flomsikkert nivå ikke underskrides.

Veg V2.2 skal bygges over flomsikkert nivå.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

a) Bebyggelsens form og plassering.
I området skal det oppføres frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger, tomannsboliger, kjedehus/-leiligheter og rekkehus, både horisontaldelt og vertikaldelt med tilhørende garasjeanlegg/carporter/boder, parkering og lekeareal. Boligene skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Husene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.
I område B5.2 (eksisterende grustak) kan det oppføres terrassehus.
Boliger innenfor hvert delfelt skal være innbyrdes tilpasset hverandre med hensyn til arkitektonisk uttrykk og materialbruk. Bebyggelsen tillates bebygd med loft og antall etasjer tilpasses tillat møne- og gesimshøyde.

Innenfor byggeområdene tillates kommunaltekniske anlegg, trafo m.m. Disse skal vises med byggegrense og hensynssone ved søknad om tiltak.

b) Tomteareal.
Minste netto tomteareal for eneboliger er generelt 700 m^2, for tomannsboliger 900 m^2. De tomter som på reguleringsplanen fremkommer med mindre areal er unntatt fra dette krav. Netto tomt er den del av tomten som er regulert til boligformål.

c) Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i disse bestemmelser for hvert enkelt delfelt, se § 4g. For feltene med eneboliger og tomannsboliger gjelder fastlagt BYA også for den enkelte tomt. For de øvrige felt gjelder BYA for feltene i sin helhet. Garasje/carport skal i henhold til § 4f medregnes i bebygget areal med 18 m^2 pr. plass. Biloppstillingsplass medregnes med 15 m^2 pr. plass. Delfeltenes tillatte utnyttelse (BYA) og delfeltenes arealer som skal legges til grunn ved utregning av utnyttelsen, er angitt i egen tabell i punkt g).

d) Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,5 m. Gesimshøyden skal ikke på noe sted overstige 7,5 m. For bebyggelsen i felt B5.2 gjelder maksimal gesimshøyde 12 m og ved bruk av saltak maksimal mønehøyde 15 m.

For delfelt B4.1c+d og B4.2b+f+g+h+i+j tillates bebyggelse oppført med maksimal

mønehøyde 10 m og gesimshøyde 7 m målt fra planert terreng ved hver sokkel/bunnplate. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

e) Takform

Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak, valmtak eller pulttak med møneretning i henhold til reguleringsplanen. Takvinkel skal være mellom 26 og 45 grader. Det kan også tillates flate tak på enkelte delfelt. Det skal legges vekt på enhetlige utforming av møneretninger, takformer og takvinkler innen de enkelte delfelter. Dette skal illustreres i utomhusplan. Bebyggelsen i felt B5.2 kan ha flate tak.

f) Garasjer og parkering

Det skal avsettes plass til dobbel garasje/carport for alle eneboliger. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasje/carport, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. For hver halvpart i tomannsboliger og hver enhet i kjedehus skal det avsettes plass til enkel garasje/carport, samt en biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjer, carporter og boder kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til hovedbygningen. Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter fra når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje inntil 50 m^2 BTA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. For rekkehusbebyggelse skal avsettes 1,5 plasser pr. bolig i felles garasje-/parkeringsanlegg. For bebyggelsen i felt B5.2 kan garasjering og parkering ivaretas under byggene. Gjesteparkering kan etableres på terreng. Jamfør parkerings-vedtektene for Nes kommune. Parkeringsløsning skal vises i situasjonsplan/utomhusplan. For delfelt B5.1g tillates det oppført enkeltgarasje i tilknytning til bolig.

g) Bestemmelser for de enkelte delfelt

Felles trafikkarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i.h.t godkjent situasjonsplan/utomhusplan på det enkelte felt før brukstillatelse kan gis til delfeltets boliger. Areal for lek i hvert delområde skal settes av i henhold til gjeldene kommuneplanbestemmelser. Det skal legges vekt på felles tursti-forbindelser mellom de ulike delfelt og friområdene, og plassering av nærlekeplasser slik at de blir tilgjengelige for tilstøtende delfelter som ikke har krav til opparbeidelse av egne nærlekeplasser. For delfelt som har parkering på felles arealer (rekkehusfelt) skal anlegg for renovasjon og post for alle boligene innenfor delfeltet ligge på felles areal for renovasjon.

- B4.1a+b, B4.2a+c+d+e. Feltene tillates bebygget med frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. For felt B4.1a og B4.2a tillates utnyttelse BYA = 25%. For felt B4.1b og B4.2c+d+e tillates utnyttelse BYA = 30%. Der hvor terrenget tilsier det, **kan** det bygges underetasje.

- B4.1c+d, B4.2b+f+g+h+i+j. Feltene tillates bebygget med kjedehus eller rekkehus med utnyttelse BYA = 35%. Det tillates også tett småhusbebyggelse i rekke med mindre innbydes avstand enn 7 meter. Der hvor terrenget tilsier det, ***kan*** det bygges underetasje.

- B5.1d+e+f+h+i+j+l+m+n+r+s+u+v+w+x, B5.3, B5.4a+b+c+d+e+f+g+h+i. Feltene tillates bebygget med frittliggende eneboliger, med utnyttelse BYA = 15-25%. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.

- B5.1b+c+k. Feltene tillates bebygget med tomannsboliger, alternativt store eneboliger, med utnyttelse BYA = 22-25%. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.

- B5.1a+b+o+p. Feltene tillates bebygget med kjedehus med utnyttelse BYA = 25%. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med boligene. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.

- B5.1g tillates bebygget med kjedehus eller eneboliger med utnyttelse på maks BYA 30%.

- B5.1q. Feltet tillates bebygget med kjedede boliger og/eller rekkehus med utnyttelse BYA=35%.

- B5.2. Feltet tillates bebygget med terrassehus i inntil 3 etasjer med utnyttelse BYA = 35%.

Tabell over tillatt utnyttelse og delfeltenes arealer:

Delfelt	Feltets ca-areal i m2	Tillatt BYA i %
B4.1a	900	25
B4.1b	3 000	30
B4.1c	15 100	35
B4.1d	16 400	35
B4.2a	5 600	25
B4.2b	4 600	35
B4.2c	2 700	30
B4.2d	3 800	30
B4.2e	3 200	30
B4.2f	3 500	35
B4.2g	5 000	35
B4.2h	3 200	35
B4.2i	4 000	35
B4.2j	3 800	35
B5.1a	5 600	25
B5.1b	3 900	25
B5.1c	7 100	22
B5.1d	4 400	20
B5.1e	2 900	20
B5.1f	5 200	20
B5.1g	2 400	30
B5.1h	8 100	20
B5.1i	3 200	20
B5.1j	5 900	20
B5.1k	2 800	22

B5.1l	3 600	20
B5.1m	6 900	20
B5.1n	2 800	20
B5.1o	2 200	25
B5.1p	3 400	25
B5.1q	7 900	35
B5.1r	6 400	20
B5.1s	6 100	20
B5.1u	7 200	20
B5.1v	4 000	20
B5.1w	7 200	20
B5.1x	5 700	20
B5.2	10 700	35
B5.3	12 000	15
B5.4a	4 200	20
B5.4b	5 500	20
B5.4c	9 300	20
B5.4d	4 200	20
B5.4e	3 900	20
B5.4f	2 800	20
B5.4g	3 000	20
B5.4h	5 200	20
B5.4i	6 300	20

§ 5 BYGGEOMRÅDE – BARNEHAGE

a) Bebyggelsens form og plassering.

I felt A1 kan det oppføres barnehage i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning. Det må utarbeides utomhusplan etter reglene i § 3i.

b) Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) = 20 %.

c) Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 2,7 m og maks mønehøyde 5,5 m. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

d) Takform

Bebyggelsen skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 26 og 45 grader.

e) Parkering

Det skal avsettes nødvendig plass til parkering i henhold til parkeringsvedtektene for Nes kommune.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kjøreveier
Veiene V1, V2, V3, V6, V7, V8 og V9 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel.

b) Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei langs V1 skal opparbeides fram til vei V3 før første brukstillatelse gis. Gjenværende gang- og sykkelvei opparbeides samtidig med gjenværende del av V1.

c) V2.2 - kjøreveg mot fv 477 – Hvamsmovegen
Vegen skal opparbeides som vist på plankartet *og iht. avtale inngått med Nes kommune*. Kryss med fv.477 – Hvamsmovegen skal opparbeides iht. detaljplan godkjent av Statens vegvesen.

d) Avkjørsler
Avkjørsler til V2.1 skal samles via adkomstvei eller felles parkeringsplasser og vises på situasjonsplan og godkjennes av kommune ved søknad om tiltak.

§ 7 FRIOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg
Innenfor friområdet (F) tillates etablert konstruksjoner og anlegg som naturlig hører til områdenes bruk. Kommunen kan også gjøre unntak for bygninger som naturlig inngår i disse områders bruk. I tillegg tillates oppført tekniske anlegg for el-forsyning og tele under hensyntagen til det aktuelle områdes utnyttelse. Forøvrig er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

b) Skjøtsel
Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige grøntkorridorer. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Ved beplantning skal unngås alminnelig kjent allergifremkallende vegetasjon som bjørk, osp, or og lignende.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg (SPK1)
Eksisterende høydebasseng.

b) Bevaring, tjæremile (SPB1)
Tjæremilen er automatisk fredet fornminne.

c) Frisiktssone trafikk
Se §3b.

§ 9 FELLES OMRÅDER

a) Kjøreveier

Veiene FV1-FV13 er avsatt som felles adkomstveier fram til tomter, parkeringsplasser og garasjeanlegg. Ansvar for drift og stell tillegges alle eiendommene med like andeler. For levering av post og henting av avfall på tomter til enebolig-, dobbeltbolig- og kjedehusbebyggelse som har adkomst fra disse veiene, må veiene holdes åpne.
Antall avkjørsler skal vises i forbindelse med søknad om tiltak.

b) Kjørbare gangveier

Øvrige felles veier, betegnet FV er beregnet for nødkjøring så som sykebil, flyttebil, brannbil m.v., samt nødvendig av- og påstigning. I noen enkelt-tilfeller vil veiene kunne tjene som kjøreadkomst til bolig. Ansvar for drift og stell tillegges alle eiendommene med like andeler.

c) Parkering

Felles parkeringsplasser er betegnet FP 1 – FP 4. Plassene er felles for eiendommene i de enkelte delfelt som har slik plass. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene i hvert enkelt delfelt med like andeler. I disse arealene skal også avsettes plass til behandling av avfall og felles postkassestativ for det delfelt parkeringsplassene betjener. For levering av post og henting av avfall fra parkeringsplasser som har adkomst fra disse veiene, må veiene holdes åpne. For delområde B5.1g tillates parkering i tilknytning til bolig. FP 4 opphører.

d) Lek

Felles lekeplasser er betegnet FL 1 – FL 24. Plassene skal opparbeides i takt med utbyggingen, og godkjennes av kommunen før brukstillatelse gis i de enkelte delfelt. Lekeplasser ferdigstilles førstkommende vår innen uke 20 dersom brukstillatelse på enkelthus gis etter uke 40 foregående år. Plassene er felles for alle eiendommene innen planområdet. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene med like andeler. For delfelt B5.1q skal lekeplass LEK1 ferdigstilles før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boenhet nr 8 på delområdet. Videre for delfelt B5.1q skal lekeplass LEK2 ferdigstilles før det gis ferdigattest/brukstillatelse på boenhet nr 18 på delområdet.

c) Grøntområder

Felles grøntområder er betegnet FG. Områdene er felles for alle eiendommene innen planområdet. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene med like andeler. Ved skjøtsel av grøntområdene skal det tas hensyn til arealets betydning som viktige grøntkorridorer. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Ved beplantning skal unngås alminnelig kjent allergifremkallende vegetasjon som bjørk, osp, or og lignende.

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR

GNR. 79 BNR. 17 M.FL., NESKOLLEN PÅ BØLERÅSEN

Saksnr 98/00119
Planen er datert 16.09.98, rev.B 22.02.99
Bestemmelsene er datert 16.09.98, rev.B 22.02.99

Vedtatt av formannskapet	1. gang 06.10.98
Vedtatt av formannskapet	2. gang 06.04.99
Vedtatt av KOMMUNESTYRET	27.04.99
Mindre vesentlig endring	16.11.99
Mindre vesentlig endring	08.01.01
Mindre vesentlig endring	05.02.04

_____
ordfører

****

§ 1 HENSIKT

Planen skal legge til rette for utvikling av et levende lokalsamfunn med et variert bolig- og aktivitetstilbud.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder	- boliger, konsentrert småhusbebyggelse	B1, B2
- Byggeområder	- boliger, blokkbebyggelse	B3
- Byggeområder	- kontor/industri	K/I
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse	O
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse pumpestasjon	OP
- Byggeområde	- sentrumsområde	S
(forretning, kontor, offentlig-/almennyttig formål)		
- Offentlige trafikkområder	- kjøreveg	VEI1, VEI A
- Offentlige trafikkområder	- gang-/sykkelvei	G/S1 - G/S3

- Friområder - park/turveg F1 - F5
- Spesialområder - frisiktsone trafikk

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

a) Vegetasjon
Vegetasjon som skal skjøttes og bevares er vist på plankartet som friområde F1-F5 og i bebyggelsesplaner som fellesarealer for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares. Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponimasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner med angivelse av konkrete tiltak i felt.

b) Frisikt
Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 m x antall m tilsvarende skiltet km/t. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

c) Adkomst
Adkomst til det enkelte byggefelt skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel faslegges ved behandling av bebyggelsesplan.

d) Skjerming mot støy
Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot støy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

e) Grunnforhold
Av hensyn til rasfare må stabilitetsundersøkelser foretas før igangsettingstillatelse kan gis.

f) Gjerder
Det tillates ikke gjerder over 1 m høyde. Støttemurer over 1m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

g) Ledninger
Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

h) Veg, vann og avløp
Detaljplan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes igang. Det skal legges vekt på å ta vare på overflatevann innen området, i form av fordrøyningsbasseng o.l.. Plassering av slike skal vises i bebyggelsesplan eller utomhusplan. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veger, fortau og gang- og sykkelveger skal asfalteres eller opparbeides med et hensiktsmessig belegg i spesielle områder.

i) Forsamlingslokale/grendehus

I tilknytning til barneskolen/barnehagen/idrettshallen skal det som sambruksløsning være et forsamlingslokale for beboerne på Neskollen.

j) Oppvarming av bygninger

Minimum 50% av boligene i området skal være tilrettelagt for varmegjenvinning. Alle offentlige bygg, forretningsbygg og kontorbygg skal være tilrettelagt for vannbåren varme eller tilsvarende. For industribygg skal bruk av vannbåren varme tilstrebes.

k) Livsløpsstandard

Minimum 50 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

a) Felt B1 og B2, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er %-BYA =15%, gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde inntil 9m.

b) Felt B3, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Områdene skal nyttes til blokkbebyggelse i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er %-BYA=30%. For inntil 50% av bebygd areal tillates gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde 14m. For det øvrige arealet tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 10m.

c) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området samt godkjent utomhusplan for fellesarealer må foreligge før byggemelding behandles. Lekearealer som vist i utomhusplan skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger gis.

d) Bebyggelsens plassering i terrenget.

Husene skal tilpasses terrenget, og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning og støttemurer og høye fyllinger unngås.

e) Takform

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel på bolig skal være mellom 26 og 45 grader.

f) Garasjer og parkering

På eneboligtomter skal det avsettes plass til dobbel garasje/carport. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje inntil 50 m^2 BRA/BYA kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Maks. tillatt gesimshøyde er 3m og maks. mønehøyde er 5.4m. Mønekote og gesimskote som angir maks møne- og gesimshøyde, beregnes fra gulvkote som oppgitt i de respektive bebyggelsesplanene for hvert delfelt. Mønekote er således golvkote + 5,4 m. Gesimskote er golvkote + 3,0 m. Takvinkel på garasje skal være maks 38 grader.

Oppholdsrom for mennesker tillates ikke innredet i , over eller under frittliggende garasjer eller boder. Arker eller andre oppbygg/påbygg på taket tillates ikke.

g) Materialbruk og farger
Av hensyn til fjernvirkning og landskap skal det legges vekt på bruk av materialer og farger som er tilpasset landskap og vegetasjon og underordner seg omgivelsene.

§ 6 KONTOR/INDUSTRI

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.
Området skal nyttes til kontor og/eller industri. Tillatt bebygd areal er %-BYA=35%, gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde 9m.

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan
Godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området samt godkjent utomhusplan må foreligge før byggemelding behandles. Bygningenes visuelle utforming m.h.t. fasader, materialbruk, volumer og takform skal tillegges vekt.

c) Parkbelte
Utenfor byggegrense på vestre del av kontor/industriområdet skal det etableres et parkbelte mot tilstøtende boligområde. Parkbeltet skal ferdigstilles sammen med kontor/industribebyggelsen forøvrig.

d) Oppdeling i parseller
Innenfor kontor/industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Parsellene skal ha en regelmessig form.

e) Virksomhet som er til ulempe for naboer
Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt. Bedrifter som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende områder m.h.t. støy, lukt, trafikk, annen forurensning eller miljøbelastning tillates heller ikke i området. Herunder regnes også støy fra vifteanlegg, aggregater o.l. på bygningene, parkering av store kjøretøyer, inkl. trailere med kjøleaggregater. Parkering tillates ikke i parkbeltet.

f) Lagring
Utelagring skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke. Lagring tillates ikke i parkbeltet.

g) Gjerde
Gjerde med høyde inntil 2m kan tillates innenfor byggegrensen ved spesielle behov. Gjerde som avgrenser hele eller deler av parkbeltet tillates ikke.

h) Bebyggelsesplan og utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 7 SENTRUMSOMRÅDE

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.
Området skal nyttes til forretning, kontor, offentlig-/almennyttig formål (barnehage/ grendehus/konferanselokaler/svømmehall etc.). Tillatt bebygd areal er %-BYA=15%, gesimshøyde 6m og mønehøyde 9m. Samlet forretningsareal skal ikke overstige 3.000 m2.

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som fastleggger fordeling/beliggenhet av de enkelte formål.

Ved utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplanen samt søknader om rammetillatelser innen feltet skal det legges vekt på funksjonen som områdets viktigste møteplass, og det skal av den grunn redegjøres særskilt for utforming med hensyn til samspillet mellom bygningene og et sentralt torv, herunder tilrettelegging for allsidig aktivitet og trivsel samt god tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 8 OFFENTLIG BEBYGGELSE

a) Bebyggelse
Området skal nyttes til barneskole. Tillatt bebygd areal er %-BYA=35% med gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde inntil 14 m. Det kreves godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området før byggemelding behandles.

b) Bebyggelse OP
Området er tomt for pumpehus til avløpsanlegget. Tomten skal ha kjøreadkomst fra Fv 477 over GS1.
Det er kun tillatt for kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av bygg og ledning med tilhørende pumper/ teknisk utstyr.

c) Utomhusplan
Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 9 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg
Innenfor felt F1 tillates etablert konstruksjoner og anlegg som vil være en naturlig del av områdenes funksjon som leke og aktivitets-område. Planutvalget kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområder. Opparbeidelse av slike anlegg skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

b) Skjermvirkning

For felt F2 - F3 skal eksisterende vegetasjon og terreng søkes bevart som skjerm og randsone mot byggeområdene.

b) Skjøtsel

Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige nærfrilufts-områder. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Eventuelle grusstier skal opparbeides før brukstillatelse for boliger tillates.

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kanalisert kryss for hovedsamlevei og bussholdeplasser

Avkjørsel for VEI1 fra Fv.477/VEI A skal opparbeides som kanalisert kryss. Bussholdeplasser ved Fv.477/VEI A skal opparbeides for begge retninger. Byggeplaner for dette skal godkjennes av Statens Vegvesen Akershus før igangsetting kan skje.

b) Kjøreveg, avkjørsler

VEI 1 og fremtidig gang- og sykkelveg langs Fv. 477 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel. VEI 1 må opparbeides før utbygging kan skje. Det er ikke tillatt å etablere andre avkjørsler enn de som er vist på planen.

c) Fartsdempende tiltak

Offentlige kjøreveier skal opparbeides med fartsdempende tiltak i samråd med teknisk etat.

d) Tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon

Ved opparbeidelse av gang-/sykkelveg skal det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, herunder det tilstøtende friområdets funksjon som visuell skjerm og randsone mot byggeområdene.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Opparbeidelse av kanalisert kryss for Fv 477 og VEI 1

Kanalisert kryss mellom Fv 477 og regulert hovedsamlevei VEI 1 må ferdigstilles innen 01.07.2000.

b) Opparbeidelse av gang-/sykkelvei langs Fv 477

Gang-/sykkelveg fra regulert kryss med Fv 477 frem til Rv 2 ved Rødkrysset med tilknytning til eksisterende gangveisystem må ferdigstilles innen 01.07.2000.

Gang-/sykkelveg fra regulert kryss ved Fv. 477 og fram til gang-/sykkelveg ved Tomteråsen/Udnes skal være ferdigstillt innen 1.8.2001 eller senest når det er bygd maksimum 400 boliger på boligfeltet.

c) Opparbeidelse av busslommer

Regulerte busslommer for begge kjøreretninger ved det regulerte kryss mellom Fv 477 og VEI 1 må ferdigstilles innen 01.07.2000.

d) Ferdigstillelse av barneskole

Barneskolen skal være ferdigstilt når det er bygd maksimum 150 boliger på boligfeltet og senest innen 1. aug. 2000.

e) Opparbeidelse av vei og gang-/sykkelveg innen B1-B3

Vei med gang-/sykkelvei skal ferdigstilles frem til B1-områdets avkjørsel innen 01.07.2000. Før igangsettingstillatelse gis innen områdene B2 og B3 skal vei med gang-/sykkelvei være opparbeidet fram til områdenes avkjørsel.

f) Ferdigstillelse av barnehage

Et barnehagetilbud skal være etablert i et permanent bygg når det er bygget maksimum 100 boliger på boligfeltet.

g) Ferdigstillelse av idrettshall

Idrettshall skal være ferdig ferdigstilt senest når det er bygd maksimum 150 boliger på boligfeltet og senest innen 1. aug. 2001.

h) Ferdigstillelse av nærmiljøanlegg

Et av nærmiljøanleggene skal lokaliseres i tilknytning til sentrumsområdet/skoleanlegget. Dette nærmiljøanlegget skal være ferdigstilt senest når det er bygd 150 boliger, dvs. samtidig med skoleanlegget.

i) Ferdigstillelse av dagligvarebutikk og kafè.

Dagligvarebutikk og kafè skal være ferdigstilt senest når det er bygd 300 boliger på boligfeltet.

NES
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nes kommunestyre 19.03.24



Vedtatt dato:	Revidert dato:	Vår ref.:	Virksomhet/avdeling:
19.03.24	15.02.2024	20/13929	Samfunn og miljø

Innholdsfortegnelse

Innledning 6

Virkningen av planen 6

Om bestemmelser 6

Om retningslinjer 6

§ 1. Generelle bestemmelser 7

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven 7

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes 7

§ 1.1.2 Reguleringsplaner 7

§ 1.2 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging 7

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak 8

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 8

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane 8

§ 1.3 Rekkefølgekrav 9

§ 1.4 Utbyggingsavtaler 9

§ 1.5 Midlertidige tiltak 9

§ 2 Natur, landskap, og miljø 9

§ 2.1 Naturverdier og landskap. 9

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser 10

§ 2.3 Forhold landbruksarealer 10

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal 10

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda 11

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord 11

§ 2.4 Vassdrag 11

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag 11

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag 11

§ 2.4.3 Bekkelukking 12

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap 12

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt 13

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse 13

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak 13

§ 3.4 Kulturlandskap 14

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning 14

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål 14

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer 14

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak 14

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet 14

§ 4.5 Luftforurensning 15

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann 15

§5 Folkehelse og universell utforming 16

§5.1 Folkehelse 16

§ 5.2 Universell utforming 16

§ 6 Samfunnssikkerhet 16

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser 16

§ 6.2 Flom 17

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. 17

§ 7 Masseforvaltning 18

§ 7.1 Massemottak og masseuttak 18

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer 19

§ 8 Teknisk infrastruktur 20

§8.1 Kommunal norm 20

§ 8.2 Overvann 20

§ 8.3 Flomveier 22

§ 8.4 Avkjørsler 23

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger 23

§ 9 Bebyggelse og anlegg 24

§ 9.1 Bolig 24

§ 9.1.1 Boligtype 24

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde 24
§ 9.1.3 Terrengtilpasning 25
§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter 25
§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse 25
§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder 26
§ 9.4 Uteoppholdsareal 29
§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt 29
§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal 29
§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet 30
§ 9.5 Renovasjon 31
§ 9.6 Parkering 31
§ 9.6.1 Krav til parkering 31
§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer 31
§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil 32
§ 9.6.4 Sykkelparkering 32
§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse 32
§ 9.6.6 Parkeringsnorm 32
§ 10 Estetikk 34
§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg 34
§ 10.2 Områder med sentrumsformål 34
§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting 35
§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål 36
§ 11.1 Generell bestemmelse 36
§ 11.2 Landbruksbebyggelse 36
§ 11.3 Kårbolig 36
§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF 36
§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene 37
§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbygging 38
§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse 39
§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner 40
§ 12.1 Kultur- og naturmiljø 40

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa *42*

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet *43*

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1) 43

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2) 43

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3) 44

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven *45*

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred *45*

§ 12.6 Faresone - fare for flom *46*

Hensynssone - aktsomhetssone for flom *46*

§ 12.7 Hensynssone for høyspent *46*

§ 12.8 Hensynssone for raviner *47*

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap *47*

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde *48*

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret *48*

Innledning

Virkningen av planen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Dette dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1–6.

Om bestemmelser

Planbestemmelsene utgjør, sammen med plankart, arealdelens juridisk bindende dokumenter. Bestemmelsene skal sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og kan supplere vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanens forhold til vedtatte reguleringsplaner og kdp Årnes framgår av § 1.1. Kommuneplanen vil være hjemmelsgrunnlaget for tiltak der det ikke er regulert.

Bestemmelsene er inndelt etter generelle bestemmelser som gjelder innenfor hele kommunen og bestemmelser knyttet til de enkelte arealformålene. Bestemmelser er også gitt til hensynssoner.

Om retningslinjer

Retningslinjer til kommuneplanen er ikke juridisk bindende. De gir en utdyping av bestemmelser og/eller plankartet, og viser hvordan kommunen vil bruke bestemmelsene ved saksbehandling av søknad om tiltak i kommunen. De representerer kommunen sine ønsker for utviklingen i planperioden, og skal legges til grunn i arealplanlegging.

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

pbl. §1-5

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes

Bestemmelsene i kommunedelplan for Årnes vedtatt 18.06.2019 gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med følgende unntak:

- Bestemmelse om boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter § 9.1.4
- Bestemmelser for uteoppholdsareal § 9.4
- Bestemmelser for skilt og reklame § 10.3

Ved motstrid i arealformål gjelder formål i sist vedtatte plan.

§ 1.1.2 Reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2012. Reguleringsplan for Boligområde på Sandnes gård vedtatt 28.04.2004 videreføres i henhold til § 12.11.

Reguleringsplaner vil uansett alltid gjelde foran kommuneplanen for:

- Områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring
- Områder regulert til friområder/lekearealer/grøntområder
- Bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer utfyller regulerings- og bebyggelsesplaner der regulerings- og bebyggelsesplan er taus.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

pbl. §§11-9 nr. 1 og 12-1

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan

Det er krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, l og m.

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging

Nes kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak

(pbl. §11-10 nr.1)

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

- Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende
- småhusbebyggelse.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, og bruksendringer inntil 50 m2 bruksareal.
- Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med §§ 11.1 – 11.5.
- Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

I områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – nåværende» tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil tre boenheter uten regulering.

I områder vist som " LNF- spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil én boenhet.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse/fritidsbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Retningslinje:

Ved oppføring av boligbebyggelse uten reguleringsplan skal følgende vilkår være oppfylt:

- Utbygging skal være i samsvar med områdets karakter og boligtypologi.
- Utbygging kan ikke anses som del av et større utbyggingsområde.

Tiltaket ikke forringer muligheter til framtidig fortetting eller transformasjon i boligområder.

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane

(pbl. §11-10 nr.1)

Mindre tiltak på eksisterende jernbane som er nødvendig for jernbanedriften, herunder drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen, tillates uten reguleringsplan. Fornyelse menes her som bytte/restaurering av eksisterende infrastruktur.

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(pbl. §11-9 nr. 4)

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før tekniske infrastruktur, blågrønn infrastruktur, sikringstiltak mot natur- og miljøfarer, skole- og barnehagekapasitet og gangveg/fortau fram til skoler er etablert.

Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2)

Ved behandling av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtale vurderes før 1. gangs behandling.

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Nes kommune datert 10.12.2019 legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 1.5 Midlertidige tiltak

Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, kan kun plasseres på areal avsatt til boligformål i kommuneplan eller reguleringsplan.

Dette gjelder ikke for tiltak på eller i nærheten av bygge- eller anleggstomt der arbeider pågår.

§ 2 Natur, landskap, og miljø

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 2.1 Naturverdier og landskap.

Tiltak i områder som er viktige i forhold til naturverdier, landskap og friluftsinteresser skal unngås.

Reguleringsplaner og søknader om nye tiltak etter pbl. § 20-1 skal vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven § 7. Reguleringsplaner skal inneholde en utreding av naturmangfold.

Kommunen kan før tiltak kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

I landbruksområder i LNF skal åkerholmer og kantsoner/restarealer opprettholdes.

Retningslinje:

Det skal ved nye tiltak og utarbeiding av reguleringsplaner legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Reguleringsplaner skal ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser

Tiltak skal ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønnstruktur, friområder eller turterreng (pbl. § 11-9 nr.6)

I reguleringsplaner skal eksisterende grønnstruktur, friområder, turterreng og kulturlandskap benyttes som en ressurs for nærmiljøet. Reguleringsplaner skal sikre opprettholdelse av eksisterende gangforbindelser og/eller etablering av nye. (pbl. § 11-9 nr.6 og 8)

Retningslinje:

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Det skal benyttes stedstypisk vegetasjon i grøntstrukturer. Svartelistede arter skal ikke benyttes og skal fjernes.

Minimumsbredde på turdrag skal være 30 meter.

§ 2.3 Forhold landbruksarealer

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal

Ved regulering av bebyggelse og anlegg som grenser til produktivt skogs- og jordbruksareal skal det innenfor reguleringsplanen sikres en vegetasjonssone på minimum 20 meter mellom byggeformål og landbruksarealer.

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan. I de områder som innbefatter dyrka mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord

(pbl. § 11-9 nr. 8)

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det utarbeides matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til områder for nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen skal sikre at matjord som flyttes blir lagret og transportert uten å ødelegge jordstrukturen.

Retningslinje:

I buffersonen mot landbruksarealer skal det sikres hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Buffersonen skal redusere interessekonflikter (som støy, støv, lukt, sikkerhet ol.) mellom arealbrukskategoriene, og bidra til overvannshåndtering.

Matjordplanen skal være en del av et planforslag. Eventuelt legges ved søknad om tiltak dersom tiltaket ikke reguleres.

§ 2.4 Vassdrag

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag

I området inntil 100 meter fra strandlinjen langs hovedvassdragene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, j, k, l og m. For andre vann og vassdrag gjelder tilsvarende byggeforbud inntil 50 meter fra strandlinjen.

Byggeforbudet langs vassdrag gjelder foran avsatte arealformål. Byggegrense mot vassdrag kan fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag

Langs alle vassdrag med skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og 10 meter for øvrige vassdrag.

Mot dyrka mark skal sonens bredde være minst 6 meter målt horisontalt ved normalvannføring, unntatt der eksisterende dyrket mark grenset inntil vassdraget før vannressurslova trådte i kraft, der skal sonen være minst 2 meter.

§ 2.4.3 Bekkelukking

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker skal vurderes gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Kommunen kan kreve at bekkeløp åpnes. Bekkeløp og omkringliggende areal skal følge retningslinjene for klimatilpasset flomvannføring i Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplaner.

Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig avstand til rør/kulvert som sikrer vedlikehold på minimum 10 meter.

Retningslinje:

Som hovedvassdrag defineres Glomma, Vorma, Kampåa, Uåa/Fallåa, Sagstuåa og Dyståa. Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

Evjer tilhørende hovedvassdrag ansees i denne sammenheng som del av sideelv/-bekk, med 50 meters byggeforbudssone.

Kantsoner langs vassdrag skal ivareta viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet, samt være flomsikring og forhindre erosjon.

Alle planforslag og tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionale planer for vannforvaltning. Tiltak i eller i tilknytning til vassdrag skal ikke føre til at miljøtilstanden forringes eller ikke oppnås. Det generelle miljømålet for vassdrag i Nes kommune er minst «god økologisk tilstand».

Reguleringsplaner skal inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag.

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap

(pbl. § 11-9 nr.7)

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares.

I all arealplanlegging skal kulturminner og kulturmiljø dokumenteres, og det skal vises til hvordan en har ivaretatt dette gjennom tiltak i planen.

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030 vedtatt 21.11.2017 tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

Dersom stående bygninger eldre enn 1850 eller fredete kulturminner og kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg.

Retningslinje:

For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, vil kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet. Ved uenighet om verneverdi skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Ved plan- og byggesaksbehandling som berører verneverdige bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne.

Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

I eksponerte landskap skal fjernvirkning av bebyggelse dokumenteres og underordne seg landskapets karakter.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

§ 3.4 Kulturlandskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle kulturlandskap ivaretas.

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles.

Det tillates ikke fradeling av eiendommer eller oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød støysone og øvre del av gul støysone. Dette gjelder ikke for eksisterende bebyggelse, så lenge tiltaket ikke fører til økning i antall boenheter.

I bygninger til kombinert nærings- og boligformål tillates ikke bolig kombinert med treningssenter, nattklubber o.l.

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal (MUA) for støyfølsomt bruksformål skal være i henhold til støyforhold gitt i T-1442/2021, tabell 2.

Stille områder, slik det er definert i T-1442/2021, skal være i henhold til tabell 3.

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442/2021, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning.

Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreduserende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene.

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses og ikke overstige anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 4.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med planforslag. Det må i alle anleggstiltak utarbeides en støyprognose som også inkluderer hvilke avbøtende tiltak som skal iverksettes.

Det tillates ikke mobile knuseverk i anleggsområdene når disse er i nærheten av støyfølsom bebyggelse.

Retningslinje:

Støyfaglig utredning inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag/søknad om tiltak. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i en begrenset periode, dersom det foreligger særlige forhold tilsier det. Ved dispensasjon for støy kan kommunen stille krav om alternativ opphold (hotell), og andre avbøtende tiltak.

§ 4.5 Luftforurensning

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/ 2012), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge en vurdering av om det finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle skal det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak og/eller overvåking av avrenning under anleggsfase dersom det er fare for forurensing.

§5 Folkehelse og universell utforming

(pbl. § 11-9 nr.5)

§5.1 Folkehelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme bedre folkehelse, jf. folkehelseloven § 5c.

§ 5.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder, friområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

Alle nye boliger over 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet. 50% av boliger under 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet ved utbygging av flere enn en boenhet.

§ 6 Samfunnssikkerhet

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser

(pbl. § 11-9 nr.8 og 28-1 jf. 3-1 h))

I alle områder under marin grense skal det i plan- og byggesaker foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred. Det skal dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, før tiltak igangsettes.

Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser (jf. pbl. § 28.1).

Retningslinje:

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

§ 6.2 Flom

(pbl. § 11-9 nr.3)

Innenfor aktsomhetsområder for flom må sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. §20-1.

Retningslinje:

NVEs aktsomhetskart for flom legges til grunn og angir områder hvor reell fare må utredes.

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

(pbl. § 11-8 a)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak som berører boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Nye nettanlegg

Etablering av nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser (LNF).

Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder, samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser
- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense

Retningslinje:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

§ 7 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr.6)

§ 7.1 Massemottak og masseuttak

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet som byggeområde for andre anlegg eller råstoffutvinning. All tilkjøring av eksterne masser som endrer terrenget anses som massemottak.

For tiltak som innebærer masseforflytning, som etablering av massemottak, uttak og større bakkeplaneringer kreves alltid reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde utredning av landskapsvirkninger og innarbeidelse av avbøtende tiltak.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan

og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan.

Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

Ved etablering av massemottak skal det tas hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten. Mottaksområdet skal sikres mot ulovlig deponering.

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner. Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Snødeponi under 200m³ og som er beregnet på lokal snø fra tilliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller raviner.

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer

Bakkeplanering over 1 daa er søknadspliktig etter forurensningsloven. Bakkeplanering skal gjennomføres uten tilkjøring av masser, med en uendret massebalanse. Bakkeplaneringer kan ikke komme i konflikt med flomveier.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det skal det redegjøres for tiltakets konsekvenser, blant annet om tiltaket kan berøre kulturminner/kulturmiljø, vassdrag, dyrkbar/dyrka mark, infrastruktur og hvordan områdestabiliteten blir ivaretatt.

Retningslinje:

I forbindelse med regulering av område for uttak, gjenvinning og mottak av masser må følgende forhold utredes og eventuelle avbøtende tiltak fastsettes i planen:

- Type og kvalitet på masser, både tilførte og uttak
- Trafikkbelastning og trafikksikkerhet
- Støy- og støvbelastning
- Belastning på naturmiljøet
- Påvirkning av kulturmiljøet
- Påvirkning av friluftslivet
- Fare for forurensning
- Mottakskontroll
- Etterbruk av området
- Avslutningsdato

Det bør i regulering av områder for masseforvaltning også inkluderes arealer for snødeponi.

Med bakkeplanering menes å gjøre brattlendt eller kupert dyrkbart areal skikket for maskinell jordbruksdrift.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tiltakets totale omfang, grunnforhold og innvirkning på omgivelsene er avgjørende for om tiltaket er søknadspliktig, uavhengig av om avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3 m.

Ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det sikres at tekniske krav og retningslinjer for jordflytting overholdes.

Før det kan gis tillatelse til bakkeplanering skal det innhentes uttalelse fra regional myndighet.

§ 8 Teknisk infrastruktur

§8.1 Kommunal norm

(pbl. § 11-9 nr.3)

Prosjektering og utførelse av teknisk infrastruktur for veg, vann, overvann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til VA-norm i Nes kommune, Felles kommunal veinorm, Veilysnorm for kommunene på Romerike og Standard abonnementsvilkår.

Eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp.

Tiltak som skal tilknyttes privat eller offentlig vann- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vann og avløp. Det skal dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, inkludert slokkevann, og at avløpsanleggene tilfredsstiller kommunen sine krav til bortledning og rensing.

§ 8.2 Overvann

(pbl. § 11-9 nr.3)

Overvann skal så langt som mulig benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Alt overvann innenfor utbyggingsområdet skal håndteres i henhold til tre-trinns strategien, ledes til trygge flomveier og videre til resipient.

20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor (trinn en og to i strategien).

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

Retningslinje:

I alle plan- og byggesaker skal det utarbeides en plan for håndtering av overvann og flom.

- Reguleringsplan skal inneholde nødvendige rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av tiltak i tråd med plan for håndtering av overvann og flom. Overvannshåndtering skal samordnes med terreng/overflateutforming, grønnstruktur og vegetasjon for å oppnå sammenhengende grønne korridorer. Flomveier skal markeres i plankartet og møte hovedflomvei videre ut av området og til nærmeste resipient.
- I områder uten reguleringsplan, og der overvann ikke er løst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvann og flom løses i byggesøknad. (pbl. § 11-9 nr.3) I byggesaker skal ansvarsrett for overvannshåndtering (prosjektering og utføring) gå fram av en slik plan. (pbl. § 11-9 nr.3)

Plan for overvannshåndtering og flom skal ivareta krav og prioriteringer fra kommunen sin VA-norm og retningslinjer for overvannshåndtering. Plan for håndtering av overvann og flom skal vise endringer i avrenningsmønster, flomveier, vurdering av forurensningsnivå i overvann, krav til vannkvalitet, krav til løsninger for overvannshåndtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvannstiltak.

Driftsansvar for overvannsanlegg skal avklares før utbygging for å sikre nødvendig vedlikehold. (pbl. § 11-9 nr.3)

Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer (tretrinnsstrategien):

1) Avrenning fra normale regnmengder fanges opp, renses og infiltreres

2) Avrenning fra store regnmengder forsinkes og fordrøyes

3) Avrenning fra ekstreme regnmengder går til trygge flomveier.

Avrenning fra mindre nedbør skal håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Det tillates maksimalt påslipp til kommunalt nett på 1 l/s per daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør skal sikres trygg avledning, uavhengig av tidsintervall.

§ 8.3 Flomveier

(pbl. § 11-9 nr.3)

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Retningslinje:

Flomveien skal sikre trygg avrenning til nærmeste resipient ved ekstrem nedbør slik at det oppstår minimal skade på omkringliggende områder.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veger skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier.

100 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) skal ikke medføre en vannstand på mer enn 10cm.

Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei, skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient. Behovet for erosjonstiltak skal vurderes.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.

Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom - og skredfare i arealplan.

§ 8.4 Avkjørsler

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger (temakart for avkjørsler). Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Retningslinje:

Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

- Streng holdning: Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
- Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
- Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger

(pbl. § 11.9 nr.5)

Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

- Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.
- Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 meter.

- Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.
- Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.
- Langs gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 15 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang- eller sykkelveg.

Langs Kongsvingerbanen gjelder en byggegrense på 30 meter. Avstanden langs jernbane gjelder fra nærmeste spors midtlinje.

Langs vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra nærmeste ledning.

§ 9 Bebyggelse og anlegg

(pbl. § 11-7 nr.1)

§ 9.1 Bolig

§ 9.1.1 Boligtype

Innenfor boligformål er det tillatt med boliger med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal.

Boligtype fastsettes i reguleringsplanen.

Der boligtype ikke er fastsatt i reguleringsplan kan en boligtomt bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde

Utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i boligområder uten reguleringsplan skal BYA ikke overstige 30%. Garasje og biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasje på enkeltboligtomt kan oppføres med inntil 50m² og skal være underordnet bolighuset i størrelse og volum. Maksimal mønehøyde for garasje er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

Retningslinjer:

Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700m².

Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m².

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

§ 9.1.3 Terrengtilpasning

Nye boliger og tilbygg skal hensynta og tilpasses eksisterende terreng.

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Eventuell fyllingsfot for skråninger skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense. Skråninger skal tilpasses eksisterende terreng og dekkes med jord og beplantes.

Forstøtningsmurer skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense og ikke være høyere enn totalt 1 meter.

§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Leiligheter skal være gjennomgående og ha minst en fasade mot sør eller vest.

Der bolig er kombinert med andre formål skal boenheter ha egen parkering og inngang.

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger. I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet, og gode løsninger i forhold til framkommelighet og rømningsveger.

Retningslinjer:

Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i reguleringsplaner lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Vurderingen av om det kan tillates svalganger skal som et utgangspunkt være restriktivt, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

Innenfor næringsformål er det tillatt med etablering av næringsvirksomheter med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal. Minste tillatte bebygd areal 50% (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i ett byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) er 60% og

maksimal byggehøyde er 12 meter. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning, og fasadene skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø.

Retningslinjer:

All lokalisering av næring skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Før det igangsettes regulering av ubebygde areal til avsatt til næringsformål skal det vurderes i planinitiativet om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder, eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer. Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, i samsvar med klassifiseringen i retningslinjene. Dette med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Rett lokalisering av arbeidsplasser bidrar til redusert vekst i transportarbeid, bedre tettsteds- og bomiljøer, og sikrer at virksomheter med behov for rimelige arealer og nærhet til hovedtransportnettet lokaliseres utenfor tettbebyggelsen. Virksomhetene klassifiseres som:

- Arbeidsplassintensive virksomheter har høy tetthet av arbeidsplasser eller mange besøkende/kunder. Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service er arbeidsplassintensive virksomheter.
- Arealkrevende virksomheter har stort behov for areal og tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende. Produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomheter og handel med plasskrevende varer er arealkrevende virksomheter.
- Allsidig virksomhetsgrad er en mellomkategori for virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/kunder. Håndverksbedrifter og andre kombinasjoner av lager og kontor er eksempler på virksomheter med allsidig virksomhetsgrad.

§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder

B3 – Udnes

Det tillates ikke nye bygg som vil gi flere boenheter innenfor området.

B4 - Leirdalsletta

Området kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Før det kan bruksendres fra fritidsbolig til bolig eller bygges nye boenheter skal feltet reguleres. Det skal sikres felles avløpsløsning til kommunalt nett.

B16 - Neskollen

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsledning fra Neskollen til Fjellfoten renseanlegg før feltet kan reguleres.

B17 - Skogbygda

I område B17 (Skogbygda) kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter § 20-1 før det foreligger reguleringsplan. I reguleringsplanen skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse av en kvartalspark med tilbud for alle aldersgrupper.

I2 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg innenfor næringsområde.

I3 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og mindre snødeponi innenfor næringsområde.

I5 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og snødeponi innenfor næringsområde.

N6 – Næringsområde Kvernberget

Området må avvente regulering av brannstasjon, eller eventuelt inngå i felles reguleringsplan.

FT2 – Fritids- og turistformål

Området skal bære preg av natur og skog. Det skal generelt gjøres lite terrenginngrep, og inngrepene skal være reversible. Eksisterende trær skal bevares. Eksisterende tursti skal opprettholdes.

R1 - Herremyr torvuttak

Innenfor formålet tillates uttak av torv. Områder som er ferdigstilt skal tilbakeføres til LNF i henhold til miljødirektoratet M-951 / 2018

R2 - Folbergåsen

Det utarbeides reguleringsplan som tar hensyn til vassdrag med krav om avbøtende tiltak.

ABA1 – Frøyhov massemottak

Frøyhov massedeponi kan tillates for mottak av rene mineralske gravemasser. Det tillates ikke deponering og mellomlagring av inerte eller forurensede masser. Før videre deponering kan tillates, skal det utarbeides reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal også omfatte tilstøtende LNF-område ned til Glomma.

Reguleringsplanen må ivareta vannforskriften, og sikre opprettholdelse av grøntdrag med naturkvaliteter mot Glomma. Det tillates ikke tiltak innenfor LNF-området.

T1 - Brannstasjon Draka

Innenfor felt POT1 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

T2 - Brannstasjon Kvernberget

Innenfor felt POT2 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal områdeplan fortsatt gjelde. Feltet må detaljreguleres.

T3 - Brannstasjon Kulmoen

Innenfor felt POT3 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, kan feltet benyttes til næring. Feltet må detaljreguleres.

§ 9.4 Uteoppholdsareal

§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt

I alle reguleringsplaner for bolig, skole, barnehager og institusjoner skal det fastsettes minste uteoppholdsareal, MUA.

Uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning, og ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Minst 50% av lekearealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15:00.

Kravet til nærlekeplass og kvartalspark kan ikke erstattes av en grendepark.

Type uteareal	Innhold	Innslagsområde	Min størrelse	Avstand til bolig
Nærlekeplass	-Møteplass for alle aldersgrupper -Opphold med sittegruppe som er universelt utformet -Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal. -Skal inneholde minimum 4 separate lekeapparat, der minimum et er universelt utformet og sandlekeplass tilpasset de minste barna. -Skal ha adkomst uten å krysse gate med trafikk. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser.	Utløses av: 8 boenheter Dekker inntil: 15 boenheter Ved mer enn 15 boenheter må det etableres flere nærlekeplasser.	Min 250m²	Maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene.
Kvartalspark	-Skal legge til rette for flerbruk (eksempelvis ballek) og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal ha sandlekeplass. -Skal være for allmenn benyttelse. -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset aldersgruppen 6-12 år, der minimum to er universelt utformet.	Utløses av: 30 boenheter Dekker inntil: 100 boenheter Dersom kravene til nærlekeplass kan oppfylles i kvartalsparken	1 500m²	200 meter

	- Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres i parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. - Skal ha adkomst uten å krysse trafikkert veg med høyere standard enn samlevei. -Bør ha variert terreng og bevare naturlig vegetasjon	kan nærlekeplass inngå.		
Grendepark	-Skal legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal være offentlig tilgjengelig -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset barn i alle aldre, der minimum to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballek.	Utløses av:300 boliger Dekker inntil:500 boenheter	5 daa	500 meter

§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal avsettes uteoppholdsareal per boenhet som følger:

Bebyggelsestype	MUA per boenhet	Minste andel privat
Enebolig	250m²	100%
Tomannsbolig	200m²	100%
Konsentrert småhusbebyggelse	150m²	75%
Sekundærleilighet under 55m² og Mikrohus	100m²	100%
Blokkbebyggelse	25 m²	Minst 6 m²

Maksimalt 20m² av uteoppholdsarealet som medregnes kan være terrasse, balkong o.l.

Retningslinjer:

I parker og på lekeplasser skal det kun benyttes helse- og miljøvennlige materialer og beplantning.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- Arealer smalere enn 5 meter
- Arealer brattere enn 1:3

§ 9.5 Renovasjon

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som sikrer tilstrekkelig og sikker håndtering av avfall.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. Adkomst og snuareal for renovasjonsbil skal vises.

§ 9.6 Parkering

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 9.6.1 Krav til parkering

Parkeringsnorm, jf. § 9.6.6, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Mobilitetsplan

(pbl § 11-9)

I reguleringsplaner som omfatter etablering av mer enn 25 boenheter, ved bygging av prosjekt større enn 1000m² og ved etablering av offentlige og private virksomheter med mer enn 50 ansatte, skal det utarbeides en mobilitetsplan for samlet transport for gående, syklende og kjørende, inklusiv kollektivtransport.

§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer

Parkeringsplasser og garasje med tilhørende manøvreringsareal skal være innenfor tomten eller på tilhørende regulert fellesareal. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke. Parkeringsberegning og parkeringsdekning vist på situasjonsplan skal vedlegges ved søknad om tiltak. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket.

I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere. I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18m², en enkeltgarasje minimum 18m² og en dobbelgarasje minimum 36m². Sykkelparkering

skal være nær inngang. Ved utforming av parkeringsanlegg innendørs skal det sikres god brukervennlighet.

§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100% klargjort med tilstrekkelig strømtilførsel frem til parkeringsanlegget, 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 9.6.4 Sykkelparkering

Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller under tak i garasjeanlegg eller tilsvarende. Areal til sykkelparkering kan ikke innlemmes i boareal/bodareal.

§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse

For ny boligbebyggelse skal parkering fortrinnsvis legges under bakken dersom utbyggingen innebærer 20 nye boenheter eller flere.

For boligprosjekt over 10 enheter skal minimum 1 plass avsettes til servicebiler, som plasseres lett tilgjengelig fra adkomstveg.

Ved parkering i fellesanlegg skal minimum 10% av plassene være HC utformet. Parkeringene skal ligge nær hovedinnganger og skal inngå i samme parkeringsanlegg som øvrige parkeringsplasser.

§ 9.6.6 Parkeringsnorm

Formål	**Antall plasser pr. enhet**		**Enhet**	**Min. sykkelparkering**	**Merknad**
	Min	Maks			
Frittliggende småhusbebyggelse	2	2	Pr. boenhet	2	Min. 1 plass for bil per bruksenhet skal være under tak.
Sekundærleilighet og mikrohus	1	1	Boenhet inntil 50 m2 BRA	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,2	2	Pr. boenhet	2	Minimum en plass for bil per boenhet

					skal være under tak.
Blokkbebyggelse	1,2	1,5	Pr. boenhet	2 per 100 m^2 BRA	Minimum 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering.
Detaljvarehandel	1	1	100 m^2 BRA	2	
Plasskrevende varehandel	1	1,5	100 m2 BRA	0,5	
Kontor	1	1,2	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	50% av sykkelparkeringen skal være innendørs og ha ladepunkt
Bevertning	0,3		Pr. sitteplass		
Skole	0,5 – 0,7 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			1 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

§ 10 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske påvirkning på omgivelsene.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en helhetlig utvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles. Byggehøyder skal underordnes landskapet på en slik måte at bygninger ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler og bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning.

For ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene brytes opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksiterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Retningslinjer:

Plassering, utnyttelsesgrad, volum, material- og fargevalg på nye bygg skal sees i sammenheng med eksisterende tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensende bebyggelse. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 10.2 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke

tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting

(pbl. § 11-9 nr.5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl. § 30-3.

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Lyssetting skal utformes slik at lysforurensing begrenses.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger, og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.
- Lyssettingen skal ikke blende, og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål

(pbl. §11-11)

§ 11.1 Generell bestemmelse

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.

§ 11.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus inkludert garasje, kårbolig, driftsbygninger, skogshusvær og seterhus. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri (PBL § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter inngår også. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.

§ 11.3 Kårbolig

Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom der det er langsiktig behov i driften for to boliger på bruket. Behovet for kårbolig skal være avklart etter jordlova. Kårboligen må plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes slik at den passer inn i kulturlandskapet.

Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming.

§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF

På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.

- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. - tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.

- Tiltaket ikke har negativ påvirkning på biologisk mangfold - grad av total utnytting ikke overstiger 20 %-BYA, eller være mer enn 350 m2 -BRA.

- Garasje / uthus er underordnet bolighus i størrelse og volum, og er godt tilpasset eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksiterende terreng.

- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.

- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm.

- Tiltaket er ellers i tråd med bestemmelser for bolig og uteoppholdsareal

Ved totalskade tillates gjenoppføring av tilsvarende bygningsmasse. Ny bolig må være oppført innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

For fraflyttede kondemnable boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging

§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene

På eksisterende bebygd fritidseiendommer innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Ny bebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tiltaket ikke medfører etablering av flere bruksenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.

- Nye tiltak er tilpasset eksisterende uttrykk og estetikk i området. - Omfanget er begrenset til en fritidsboligenhet innenfor en bygningskropp pr. tomt, i tillegg til tilhørende bygning som uthus.

- Tiltak må ikke berøre dyrket mark, kulturminner, biologisk mangfold eller byggeforbudssonen langs vassdrag.

- Grad av utnytting skal ikke overstiger 15 % BYA, eller ha en grunnflate på mer enn 80 m2 for fritidsboligen og 20 m2 for garasje/uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsboligen er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- Garasje / uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje /uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht parkeringsnorm.

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbygging

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles/bygges maksimalt 15 boligtomter per år innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Kun én boenhet per tomt.
- Tomta og adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom boligtomt og dyrka mark på 10 meter.
- Tomta må plasseres slik at ny bolig underordnes kulturlandskapet.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte gule og røde støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent.
- Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.
- Dersom skoleskyssen ikke er sikret på en tilfredsstillende måte skal fradeling ikke godkjennes. Eventuelt kan den godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme).
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye boliger og adkomstveger må ikke komme i konflikt med naturverdier, kulturminner og/eller kulturlandskap.

Fradelt boligeiendom kan bebygges med én boenhet, og maksimal grad av utnytting kan ikke overstige 20%-BYA, eller være mer enn 350m²-BRA. Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

Det tillates kun fradeling av én boligtomt fra samme driftsenhet eller eiendom i løpet av planperioden.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles fritidstomter innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom tomt for fritidsbolig og dyrka mark på 20 meter, og tomta skal ikke ligge nærmere et gårdstuns naturlige avgrensning enn 100 meter.
- Nye fritidsboliger skal ha spredt karakter, og det skal være en avstand på minimum 100 meter mellom tomter med fritidsboliger. Tomta må plasseres slik at ny fritidsbolig underordnes kulturlandskapet.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye fritidsboliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent. Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.

Det tillates kun én bruksenhet per tomt.

Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA, maksimalt bebygd areal for fritidsboligen er 100m² og 20m² for uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse skal tomt for fritidsbolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner

(pbl. § 11-8)

§ 12.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl. § 11-8 c)

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570_1)*
- *Fenstad kirke (H570_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)*
- *Strøm og Horgen (H570_4)*
- *Sjøli garda (H570_6)*
- *Sagen mølle (H570_7)*
- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnes (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*
- *Rånåsfoss (H570_16)*

gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.

- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Nestangen (H570_5)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes for å opprettholde intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.
- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes (H570_10)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere

framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse i proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Naturmiljø Årnestangen (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

For hensynssone *Naturmiljø Gorolundevja (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl. § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmennyttige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuelt rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl. § 11-8 a)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor de nevnte hensynssonene.

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1)

Innenfor en 100-meterssone til vannforekomsten tillates ikke uttak av masser, nye veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2)

Følgende gjelder i hele nedbørsfeltet:

a) Det er forbudt med bading både for mennesker og dyr, brettseiling, dykking og lignende
b) Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Følgende er ikke i strid med dette forbudet:
    i. Ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
    ii. Tiltak for å oppfylle klausuleringsbestemmelsene
    iii. Tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
c) Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir
d) Det er forbudt for allmennheten å fiske i Dragsjøen, dette gjelder også isfiske.
e) Det er forbudt å bruke motorfartøy på Dragsjøen, med unntak for vannverkseier til nødvendig drift av vannverket.
f) Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer.
g) Strandeier har fiskerett, men det er forbudt med utleie av fiskerettigheter
h) Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet
i) For ervervsmessig husdyrhold skal ikke bestanden av den enkelte husdyrenhet (for eksempel hest, storfe, svin etc.) på det enkelte husdyrbruk økes utover bestanden pr. 9. mai 1962. Det er forbudt med inntransport av beitedyr til nedbørsfeltet.

j) Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Det må ikke benyttes plantevernmidler. Ved utplanting kan planter som på forhånd er «dyppet» i plantevernmidler utenfor nedbørsfeltet benyttes i den utstrekning det ellers måtte være lovlig.
k) Transport av farlige produkter som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensing i nedbørsfeltet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre fare for forurensing i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten (kommunen).
l) Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet.

Følgende gjelder innenfor 50 meter fra vassdraget:

m) Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra hund skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler.
n) Det er forbudt å ferdes med hest.
o) Det er forbudt å la husdyr beite
p) Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensing. Ved avvirking av skog tillates lagret på stedet inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.
q) Det er forbudt å fylle drivstoff. Det er unntak for fylling av drivstoff som er tillatt iht. pkt. d)
r) Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende og åpne veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Retningslinjer:

All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges drikkevannsmyndighetene (Nes kommune, Vannverkseier og Mattilsynet) før aktivitet kan tillates. Dette gjelder blant annet for hogst, skogsgjødsling, markberedning og annen motorisert ferdsel.

For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3) skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl. § 11-8 c)

Følgende områder med tilhørende forskrift er vernet etter naturmangfoldloven av 19.6.2009:

- *Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat*
- *Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat*
- *Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat*
- *Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat*
- *Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat*
- *Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde*
- *Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget*

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:

- *Sone H720_8 Vorma fuglefredningsområde*

I disse områdene er det Statsforvalteren i Oslo og Viken som er forvaltningsorgan.

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred

(pbl. § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene veileder fra NVE nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§ 12.6 Faresone - fare for flom
Hensynssone - aktsomhetssone for flom

(pbl. § 11-8 a og c)

Innenfor faresone og hensynssone for flom er det fare for oversvømmelse/ flom.

Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert.

I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. §20-1.§ 12.7.

§ 12.7 Hensynssone for høyspent

(pbl. § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid skal forhåndsgodkjentes av ledningseier.

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres (H370) vist i temakart for høyspent. Disse kraftledningene skal fortrinnsvis legges i bakken.

Retningslinjer:

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal

det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

§ 12.8 Hensynssone for raviner

(pbl. § 11-8 c)

Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Det kan ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse og framføring av luftledninger.

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen skal tiltak underordne seg kulturlandskapet som helhet. Ved søknad om tiltak innenfor kulturlandskapet skal fjernvirkning og tiltakets påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap vurderes. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala.

Retningslinjer:

Hensynssonene skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse Vormadalen og Nestangen jf. rapport Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus fra Riksantikvaren 2021.

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan virke negativt for allmennhetens bruk av området. Det er tillatt å gjennomføre skjøtsel og vedlikehold som har til formål å ivareta allmennhetens interesser innenfor det statlig sikra friluftsområdet.

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(pbl. § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jupitervegen 2
Gnr. 79 Bnr. 486 Snr. 1 i Nes kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0330

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 62 74 33
E-post: tomandre.skarsbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater